Anhang für das Geschäftsjahr 2011

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Auf die Bilanz des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 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 von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 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 planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig mit 20%.

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode gem. §7 Abs. 4 EStG mit 2%. bzw. nach Restnutzungsdauer.

Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10% und 20% und unter Beachtung der Vereinfachungsregelung nach den EStG-Richtlinien.

Entsprechend § 6 ABS. 2 EStG wurden Wirtschaftsgüter bis 410,00 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Wirtschaftsgüter über 410,00 € werden über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet, wobei bei der Bewertung von Heizölvorräten die Durchschnittsmethode angewandt wurde.

Die „Unfertigen Leistungen" wurden zu den Herstellungskosten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen, ansonsten erfolgt der Ansatz zum Nennwert.

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 Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß §25 Abs. 2 EigBGes stellen sich wie folgt dar.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Kennzahlen	
	Stand 01.01.2011 EURO	Zugang 2011 EURO	Abgang 2011 EURO	Umbuchungen 2011 EURO	Endstand 31.12.2011 EURO	Anfangsstand 01.01.2011 EURO	Abschreibung im Wirtschaftsjahr 2011 EURO	Abgang 2011 EURO	Endstand 2011 EURO	Buchwert am 31.12.2011 EURO	Buchwert am 01.01.2011 EURO	Durchschnittl. Abschreibungssatz %	Durchschnittl. Restbuchwert
Vermögensgegenstände	0,00	1.430,20			1.430,20	0,00	287,20		287,20	1.143,00		20,08	79,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs, und anderen Bauten	37.372.265,46	477.964,43			37.850.229,89	13.391.547,96	619.847,93		14.011.395,89	23.838.834,00	23.980.717,50	1,64	62,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	670.901,00	0,00			670.901,00	153.895,00	2.978,00		156.873,00	514.028,00	517.006,00	0,44	76,62
Betriebsausstattung	101.452,53	5.950,25			107.402,78	0,00	26.823,78		26.823,78	80.579,00	101.452,53	24,97	75,03
Anlagen im Bau	0,00	966.308,97			966.308,97	0,00	0,00		0,00	966.308,97		0,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt	38.144.618,99	1.451.653,85	0,00	0,00	39.596.272,84	13.545.442,96	649.936,91	0,00	14.195.379,87	25.400.892,97	24.599.176,03	1,64	64,15

Umlaufvermögen

Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen handelt es sich um den Heizölbestand per 31.12.2011. Die Position „Unfertige Leistungen" enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten

Von den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

		Davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Ford. aus Vermietung	11.513,08 €	8.588,18 €
Ford. geg. Stadt / andere Eigenbetriebe	305.083,31 €	279.788,93 €
Sonstige Vermögensgegenstände	866.920,43 €	805.745,71 €

Die Forderung gegenüber der Stadt Karben / andere Eigenbetriebe beinhaltet im Wesentlichen eine Ausleihung in Höhe von 250.000 € an die Stadt Karben.

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

Passiva

Eigenkapital

	31.12.2011	Eröffnungsbilanz
Stammkapital	1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
Kapitalrücklage	9.178.860,47 €	9.151.233,63 €
Jahresfehlbetrag	-31.801,35 €	
Eigenkapital	10.647.059,12 €	10.651.233,63 €

Sonderposten

Hierunter summieren sich Investitionszuschüsse in Höhe von 2.613.905,15 € (Vorjahr 2.325.721,50 €) zum Bau von Gebäuden sowie für die Sanierung und Erweiterung von Gebäudeteilen. Die Auflösung erfolgt analog den Abschreibungen.

Rückstellungen

Rückstellungen	Stand	Zugang	Inanspruchnahme	Auflösung	Stand
	01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
Jahresabschlussprüfung	0	10.000,00	0,00	0	10.000,00
Steuerberatung	0	3.000,00	0,00	0	3.000,00
Bilanzierungskosten	0	2.000,00	0,00	0	2.000,00
Altersteilzeit	90.196,87	6.063,93	7.761,66	0,00	88.499,14
Urlaubsanspruch	10.537,09	7.050,37	10.537,09	0,00	7.050,37
Überstunden	10.755,98	10.438,87	10.755,98	0,00	10.438,87
Summen	**111.489,94**	**38.553,17**	**29.054,73**	**0,00**	**120.988,38**

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeiten		
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 - 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO
Verbindlichkeiten gegenüber	11.129.818,76	425.400,63	1.701.602,52	9.002.815,61
Kreditinstituten	(11.192.327,49)	(414.284,21)	(1.657.136,00)	(9.120.907,28)
Erhaltene Anzahlungen	1.319.972,97	1.319.972,97		
	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus	62.175,13	62.175,13		
Vermietung	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Liefer-	188.108,32	188.108,32		
ungen und Leistungen	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber	2.170.525,73	422.693,81	503.000,00	1.244.831,92
Stadt Karben	(1.412.184,43)	(109.000,00)	(490.000,00)	(813.184,43)
Sonstige Verbindlichkeiten	12.754,09	12.754,09		
davon aus Steuern 0,00 €	(0,00)	(0,00)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 11.378,57 €				
	14.883.355,00	2.431.104,95	2.204.602,52	10.247.647,53
(Eröffnungsbilanz)	(12.604.511,92)	(523.284,21)	(2.147.136,00)	(9.934.091,71)

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Der Eigenbetrieb erzielte im Geschäftsjahr 2011 einen Umsatz in Höhe von 1.700 TEUR.

Umsatzerlöse	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder T€
Vermietung Stadt	1.548	1.548	0
Vermietung Bürgerhäuser	42	43	-1
Vermietung Wohnungen/Gaststätten	94	78	16
Erlös.Schmäl.Sollmieten	-12	0	-12
Andere Lieferungen u. Leistungen	28	0	28
	1.700	1.669	31

Bestandsveränderung

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Davon entfallen TEUR 204,0 auf die Heizkosten und auf die übrigen Betriebskosten TEUR 1.015,6.

Sonstige betriebliche Erträge

Der Ausweis beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 76,3 Erträge aus der Auflösung von Abgrenzungsposten in Höhe von TEUR 27,8 sowie Erstattung Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 9,9.

Aufwendungen für die Liegenschaftsbewirtschaftung

Fremdkosten für Instandhaltung wurden im Berichtsjahr TEUR 175,2 aufgewendet, für Betriebskosten TEUR 735,4

Sonstige Angaben

Personalbestand:

Der Eigenbetrieb beschäftigt zum 31.12.2011 einen kaufmännischen Betriebsleiter, einen technischen Betriebsleiter, 2 Verwaltungsangestellte, 3 Handwerker, 4 Hausmeister, 12 Reinigungskräfte (7,24 Stellen) sowie 2 Hilfskräfte. Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr auf 642.498,42 €. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung beliefen sich auf 188.964,09 €.

Nahestehende Personen und Unternehmen:

Mit nahestehenden Personen und Unternehmen wurden keine marktunüblichen Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB durchgeführt.

Sonst. Finanzielle Verpflichtungen:

Bestehen keine.

Zusammensetzung der Organe

Betriebsleitung:

Kaufmännischer Betriebsleiter	Volkmar Busch	Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Technischer Betriebsleiter	Harald Kirch	Dipl. Ingenieur

Betriebskommission:

Vorsitzender	Otmar Stein	Erster Stadtrat
Stellvertretender Vorsitzender	Guido Rahn	Bürgermeister
	Oliver Feyl	Angestellter
	Matthias Flor	Stadtrat
	Thomas Görlich	Dipl. Ingenieur
	Rainer Knak	Student
	Bodo Macho	Dekorateur
	Hartmuth Plewe	
	Friedrich Schwab	Bankkaufmann
	Marita Scheurich	

Tätigkeit der Organe

Die Organe des Eigenbetriebes haben über alle ihnen nach Gesetz und Betriebssatzung obliegende Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen der Betriebskommission statt. Die Gesamtbezüge der Betriebskommission (Aufwandsentschädigungen) in 2011 beliefen sich auf 844,80 €

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers schlüsselt sich wie folgt auf:

a)	Abschlussprüfungsleistung	8.330,00 Euro
b)	Steuerberatungsleistung	4.165,00 Euro

Die Betriebsleitung empfiehlt, dass die Betriebskommission des Kommunalen Immobilienmanagement folgenden Beschlussvorschlag fasst und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorlegt:

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2011 und der Jahresabschluss zum 31.12.2011 werden festgestellt. Der Jahresverlust von EUR 31.801,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Karben, den 30.10.2013

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Kfm. Betriebsleiter

Volkmar Busch

Tech. Betriebsleiter

Harald Kirch

Lagebericht

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben „KIM" wurde durch Beschluss der STVV im Jahre 2010 mit Wirkung zum 01.01.2011 gegründet.

Die Aufgabenerfüllung ergibt sich aus § 1 der Betriebssatzung. 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. Ebenso der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen.

Ziel des Eigenbetriebes ist es, Kostentransparenz zu schaffen, den für die städtischen Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren, ihn wertsichernd zu entwickeln und zu erhalten sowie Betriebskosten zu minimieren und Synergien zu heben.

Der Eigenbetrieb ist zum 01.01.2011 mit einem Stammkapital von 1.500.000,00 € und einer allgemeinen Rücklage von 9.151.233,63 € ausgestattet. Die Eröffnungsbilanz weist ein Anlagevermögen von 24.599.176,03 € aus. Die Bilanzsumme beträgt rd. 25.700.000 €.

Zum 01.01.2011 wurde Herr Volkmar Busch zum kaufmännischen Betriebsleiter bestellt, zum 01.11.2011 Herr Harald Kirch zum technischen Betriebsleiter.

Die Gründung des Eigenbetriebs bedeutet in erster Linie die Integration der bisher auf verschiedene Fachbereiche verteilten Aufgaben.

Dies umfasst u.a. die Gebäude- und Mieterverwaltung, Instandhaltung, Modernisierung und Neubau, aber auch Gebäudebewirtschaftungsaufgaben wie Reinigung, Winterdienst, Grünpflege u. ä.

Die Reinigung der Gebäude wird künftig stärker innerbetrieblich mit eigenen Kräften organisiert.

Daneben sollen auch Instrumente der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt werden wie Reinigungsmanagement, Flächenmanagement und Energiemanagement.

Dies zusammen mit dem Aufbau der Büroorganisation, der Finanzbuchhaltung und der EDV ist das Hauptaufgabengebiet in den nächsten Jahren.

2. Geschäftsverlauf

Im Wirtschaftsjahr 2011 wurden folgende Ergebnisse erzielt.

	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder T€
Erträge	3.033	2.984	49
Aufwendungen	3.065	2.923	142
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-32	61	-93

3. Entwicklung der Finanzlage

Änderung im Bestand der Grundstücke

Im Geschäftsjahr wurden weder Grundstücke erworben noch veräußert.

Entwicklung des Eigenkapitals

	Stand 01.01.2011 EURO	Zugang 2011 EURO	Abgang 2011 EURO	Jahresgewinn / Jahresverlust EURO	Endstand 31.12.2011 EURO
Stammkapital	1.500.000,00				1.500.000,00
Allgemeine Rücklage	9.151.233,63	27.626,84			9.178.860,47
Eigenkapital	10.651.233,63	27.626,84		-31.801,35	10.647.059,12

4. Planansätze und Entwicklung der Erlöse und Aufwendungen

Umsatzerlöse und Erträge	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder T€
Vermietung Stadt	1.548	1.548	0
Vermietung Bürgerhäuser	42	43	-1
Vermietung Wohnungen/Gaststätten	94	78	16
Erlös.Schmäl.Sollmieten	-12	0	-12
Andere Lieferungen u. Leistungen	28	0	28
Bestandsveränderung	1.219	1.265	-46
Sonst. betriebliche Erträge	114	50	64
	3.033	2.984	49

Entwicklung der Erlöse

Mieteinnahmen

Die Planansätze für Mieteinnahmen aus der Vermietung an die Stadt Karben sowie Vermietung der Bürgerhäuser und Clubräume konnten nahezu erreicht werden. Die Mehrerlöse aus der Vermietung Wohnungen und Gaststätten erklären sich durch das Fehlen von genaueren Zahlen bei der Erstellung des Wirtschaftsplans.

Erlösschmälerungen

Die Erlösschmälerungen beruhen im Wesentlichen darauf, dass die Gaststätten Bürgerhaus Okarben und Bürgerhaus Petterweil längere Zeit nicht vermietet werden konnten, das Ladengeschäft in der Berliner Straße 12 fast das ganze Jahr leer stand und die Suche nach einem Mieter für die Wohnung in der Rathausstraße 35 im 1.OG längere Zeit in Anspruch nahm.

Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Hierbei handelt es sich um Erlöse aus Dienstleistungen der Handwerker des KIM für Dritte in Höhe von rd. 7.700 € sowie Erlöse aus der Korrektur zweier Nebenkostenabrechnungen in Höhe von rd. 19.800 €.

Bestandsveränderung/ VZ. Umlagen

Der Planansatz Vorauszahlungen für Betriebskosten und Umlagen basierte zum Teil auf Schätzungen und wurde zu hoch angesetzt, da exakte Zahlen nicht zu ermitteln waren.

Sonst. betriebliche Erträge

Unter den sonst. betrieblichen Erträgen subsumieren sich im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen für Altersteilzeit sowie für Urlaub und Überstunden, die bei Erstellung des ersten Wirtschaftsplanes in dieser Höhe nicht bekannt waren.

Aufwendungen	Ergebnis 2011 T€	Planansatz 2011 T€	Mehr / Minder T€
Vorausleistungen Umlagen	735	698	37
Instandhaltungsaufwendungen	175	220	-45
Aufwend. f. andere Leistungen	14	0	14
Personalaufwand	832	840	-8
Abschreibungen	650	538	112
Sonst. betriebliche Aufwendungen	51	75	-24
Zinsen Objektfinanzierung	605	552	53
Sonst. Steuern	3	0	3
	3.065	2.923	142

Entwicklung der Aufwendungen

Vorausleistungen Umlagen

Bei den Aufwendungen für Betriebskosten und Umlagen verhält es sich ähnlich wie bei den Einnahmen, für den Planansatz lagen zum Teil keine exakten Zahlen vor.

Instandhaltungsaufwendungen

Für Instandhaltungsmaßnahmen fielen in 2011 insgesamt 175 T€ an. Die Unterschreitung des Planansatzes erklärt sich mit dem zeitlichen Aufwand im Zusammenhang mit dem Aufbau des Betriebes und der Tatsache, dass erst ab dem 01.11.2011 ein technischer Leiter eingestellt wurde.

Hiervon waren die größten Maßnahmen:

VE 100 Bürgerzentrum

Renovierung der Büros	
Austausch von sechs defekten Urinalen gegen Urinale ohne Wasser	rd. 36.000 €

VE 101 Bürgerhaus Orkarben

Rückbau Büro WohnBau zur Wohnung für Gaststätte	rd. 8.000 €

VE 102 Bürgerhaus Petterweil

Herstellung der Räume für die Bücherei	rd. 15.000 €
Umbau und Renovierung der Gaststätte	rd. 25.000 €

VE 104 KITA Wirbelwind Klein-Karben

Erneuerung der Beleuchtung und Renovierungsarbeiten	rd. 6.500 €

VE 105 KITA Kinderhaus Klein-Karben

Renovierungsarbeiten	rd. 4.500 €

VE 106 KITA Zauberberg Groß-Karben

Renovierungsarbeiten	rd. 4.000 €

VE 108 KITA Sternenkinder Kloppenheim

Instandsetzung Fußbodenheizung	rd. 4.000 €

VE 109 KITA Okarben

Instandhaltung im Rahmen des Umbaus rd. 6.000 €

VE 110 KITA Rendel

Instandhaltung im Rahmen des Umbaus rd. 10.000 €

VE 111 KITA Petterweil

Renovierungsarbeiten rd. 3.000 €

VE 126 Feuerwehr Petterweil

Einbau einer modernen Abgasabsaug- und Druckluftanlage rd. 11.000 €

VE 134 Klein-Karbener-Straße (Altes Lehrerhaus)

Renovierungsarbeiten Fotoclub rd. 3.000 €

Diverse

Mängelanzeigen vom Gesundheitsamt für verschiedene KITAs
Bezüglich der Wasserleitungen und fehlendem Verbrühschutzes.
Diese Mängel bestanden zum Teil schon seit 2007 rd. 6.000 €

Personalaufwand

Der Stellenanteil des Eigenbetriebes betrug zum 01.01.2011 insgesamt 18,24. Zum 31.12.2011 waren es 19,24 Stellen. Diese teilten sich zum Jahresende in 14 Vollzeit- und 11 Teilzeitstellen auf. Davon eine 1 Vollzeitstelle ab 01.11.2011 in Altersteilzeit. Die Änderung ergab durch die Einstellung eines technischen Betriebsleiters.

Der Personalaufwand belief sich im Geschäftsjahr auf 642.498,42 €. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung beliefen sich auf 188.964,09 €.

Rückstellungen

Zum 01.01.2011 wurden folgende Rückstellungen von der Stadt Karben übernommen und aufgelöst bzw. zum 31.12.2011 neu gebildet:

Rückstellungen	Stand	Zugang	Inanspruchnahme	Auflösung	Stand
	01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011
Jahresabschlussprüfung	0	10.000,00	0,00	0	10.000,00
Steuerberatung	0	3.000,00	0,00	0	3.000,00
Bilanzierungskosten	0	2.000,00	0,00	0	2.000,00
Altersteilzeit	90.196,87	6.063,93	7.761,66	0,00	88.499,14
Urlaubsanspruch	10.537,09	7.050,37	10.537,09	0,00	7.050,37
Überstunden	10.755,98	10.438,87	10.755,98	0,00	10.438,87
Summen	**111.489,94**	**38.553,17**	**29.054,73**	**0,00**	**120.988,38**

Abschreibungen

Dem Planansatz in Höhe von 538 T€ lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes nicht alle Gebäude- und Einrichtungswerte zu Grunde. Deshalb die Abweichung um rd. 112 T€. Das Anlagevermögen wurde zum Buchwert übernommen und die Abschreibungssätze entsprechend der Restnutzungsdauer angepasst.

Sonst. betriebliche Aufwendungen

Bei dem Planansatz wurden Erfahrungswerte zu Grunde gelegt, da durch die Betriebsgründung keine Vergleichszahlen vorlagen. Es handelt sich hierbei um allgemeine Verwaltungskosten wie Büromaterial, Versicherungen, Prüfungs- und Beratungskosten, Kfz-Betriebskosten usw.

Zinsen Objektfinanzierung

Die Abweichung zum Planansatz in Höhe von rd. 53 T€ erklärt sich durch eine Neuordnung der Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres entsprechend der finanzierten Maßnahmen und Liegenschaften.

Sonst. Steuern

Hierunter summieren sich die Kfz- und Grundsteuer.

5. Investitionen

Für Investitionsmaßnahmen (inkl. Betriebs- und Geschäftsausstattung und Anlagen im Bau) wurden rd. 1.451.653,85 € aufgewendet. Hierzu erhielt das KIM 392.000 € an öffentlichen Zuschüssen.

Auszug der Maßnahmen in 2011		**Im Wirtschaftsplan 2011 vorgesehen**
Kita Okarben	234.182,22	200.000,00
Kita Rendel	80.748,20	250.000,00
Kita Wirbelwind	10.963,37	0,00
Sporthalle Petterweil	319.028,28	350.000,00
Neubau Kita Innenstadt	321.386,93	500.000,00

Kita Okarben

2-geschossiger Anbau an den bestehenden Kindergarten. Es wurden Räume für die U3-Betreuung und die Erzieher geschaffen, dazu ein Lastenaufzug, um Speisen ins 1. OG zu bringen. Der Anbau ging Ende 2011 in Betrieb.

KITA Rendel

Eingeschossiger Anbau an den bestehenden Kindergarten, hier wurden ebenfalls Räume für die U3-Betreuung geschaffen. Die Hauptarbeiten an dem Anbau wurden Anfang 2012 getätigt, Inbetriebnahme war im Mai 2012.

KITA Wirbelwind

Umbau eines bestehenden Kita-Gruppenraums zu einem für die U3-Betreuung geeigneten Raums.

Sporthalle Petterweil

Beginn der Sanierung und Modernisierung der Sporthalle Petterweil, die auf 4 Jahre jeweils in den Sommermonaten angelegt ist. Der 1. Bauabschnitt 2011 sieht die Erneuerung des Hauptdachs und die Dämmung der Giebelseiten der Halle vor.

KITA Innenstadt

Beginn der Baumaßnahme Kita Innenstadt in der Luisenthaler Straße 20. Es handelt sich um einen 3-geschossigen Neubau. für eine Kinderbetreuung für Kindergartenkinder und U3-Kinder sowie 6 Seniorenwohnungen in den Obergeschossen. Die Baumaßnahme wird im September 2012 abgeschlossen.

Darlehensübersicht

Institut	Bezeichnung	Nr. Stadt	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011
Helaba	804858038	2	959.108,63 €	939.267,06 €		41.124,22 €	898.142,84 €
Helaba	804858039	3	1.023.013,31 €	1.000.632,58 €		46.409,40 €	954.223,18 €
Helaba	804858040	5	1.442.191,95 €	1.425.494,18 €		34.514,40 €	1.390.979,78 €
Helaba	800041366	7	1.597.779,42 €	1.555.171,42 €		85.216,00 €	1.469.955,42 €
Helaba	800041372	8	2.194.697,22 €	2.172.223,68 €		46.536,01 €	2.125.687,67 €
Helaba	800041368	9/20	1.851.722,24 €	1.806.557,78 €		112.911,15 €	1.693.646,63 €
Helaba	800021490	12	978.100,39 €	968.423,87 €		20.081,96 €	948.341,91 €
Helaba	800022602	13	1.337.811,41 €	1.324.556,92 €		27.491,07 €	1.297.065,85 €
Spaka Oberhessen	6027514560				350.000,00 €	3.427,04 €	346.572,96 €
			11.384.424,57 €	**11.192.327,49 €**	**350.000,00 €**	**417.711,25 €**	**11.124.616,24 €**

Institut	Bezeichnung	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011
Stadt Darlehen 102	7911186042	95.015,05 €	89.902,13 €		10.225,84 €	79.676,29 €
Stadt Darlehen 103	7911186045	131.551,12 €	125.159,97 €		12.782,30 €	112.377,67 €
Stadt Darlehen 105	7500015674	218.125,00 €	210.625,00 €		15.000,00 €	195.625,00 €
Stadt Darlehen 111	7500025218			300.000,00 €	15.000,00 €	285.000,00 €
Stadt Darlehen 112	7500028884			300.000,00 €	15.000,00 €	285.000,00 €
		444.691,17 €	**425.687,10 €**	**600.000,00 €**	**68.008,14 €**	**957.678,96 €**

Institut	Bezeichnung	Ursprungsbetrag	Stand 31.12.2010	Neuaufnahme 2011	Tilgung	Stand 31.12.2011
Stadt SIP	7500057094	46.000,00 €	44.466,66 €		1.533,34 €	42.933,32 €
Stadt SIP	7500057869	154.000,00 €	148.866,66 €		5.133,34 €	143.733,32 €
Stadt SIP	7500057870	40.000,00 €	38.666,67 €		1.333,33 €	37.333,34 €
Stadt SIP	7500058545	169.000,00 €	163.366,67 €		5.633,33 €	157.733,34 €
Stadt SIP	7500058553	22.000,00 €	21.266,67 €		733,33 €	20.533,34 €
Stadt SIP	7500061983	208.000,00 €	208.000,00 €		6.933,34 €	201.066,66 €
Stadt SIP	7500062903	180.000,00 €	180.000,00 €		6.000,00 €	174.000,00 €
Stadt SIP	7500062911	181.864,00 €	181.864,00 €		6.062,14 €	175.801,86 €
Stadt SIP	7500070483	0,00 €	0,00 €	31.967,99 €		31.967,99 €
Stadt SIP	7500070488	0,00 €	0,00 €	68.712,91 €		68.712,91 €
		1.000.864,00 €	**986.497,33 €**	**100.680,90 €**	**33.362,15 €**	**1.053.816,08 €**
Darlehen gesamt		**12.829.979,74 €**	**12.604.511,92 €**	**1.050.680,90 €**	**519.081,54 €**	**13.136.111,28 €**

6. Geschäftsjahre 2012 und 2013

Im Jahr 2012 werden hauptsächlich die Baumaßnahmen Sanierung Sporthalle Petterweil und Neubau Kita Luisenthaler Straße 20 fortgesetzt. Das Jahr dient außerdem dazu, die Bausubstanz und die technische Ausstattung zu überprüfen und den Sanierungsbedarf für die nächsten Jahre festzustellen.

Daneben sollen auch Instrumente der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt werden wie Reinigungsmanagement, Flächenmanagement und Energiemanagement.

Dies zusammen mit dem Aufbau der Büroorganisation, der Finanzbuchhaltung und der EDV wird auch im Geschäftsjahr 2013 das Hauptaufgabengebiet sein.

7. Chancen und Risiken

Die Gründung des Eigenbetriebes und die damit verbundene Bündelung der Liegenschaftsverwaltung bietet die Chance durch Schaffung von Kostentransparenz den für die städtische Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren und Betriebskosten zu minimieren.

Die Tätigkeiten des Eigenbetriebes werden sich in den Jahren 2012 und 2013 auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage und der Einführung von Instrumenten der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung konzentrieren.

Gegenwärtig sind für die übersehbare Zukunft für den Eigenbetrieb keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen.

Trotzdem besteht mittelfristig nachfolgendes unternehmerisches Risikopotenzial. Die Problematik eines Instandhaltungsrückstaus ist bei einem Teil der Liegenschaften vorhanden und wird auch die zukünftige Entwicklung der Ertragslage belasten.

Für das Geschäftsjahr 2012 wird ein Überschuss in Höhe von 7.430,00 Euro erwartet, für 2013 ein Überschuss von 36.200,00 Euro.

Die Betriebsleitung empfiehlt, dass die Betriebskommission des Kommunalen Immobilienmanagement folgenden Beschlussvorschlag fasst und der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorlegt:

Die Eröffnungsbilanz zum 01.01.2011 und der Jahresabschluss zum 31.12.2011 werden festgestellt. Der Jahresverlust von EUR 31.801,35 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Karben, den 30.10.2013

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Kfm. Betriebsleiter

Volkmar Busch

Tech. Betriebsleiter

Harald Kirch

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

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.

Dreieich, 20. Dezember 2013

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. K. D. Hartmann
Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Rechtliche Verhältnisse

Firma	Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 10. Dezember 2010, gültig ab 1. Januar 2011
Sitz	Rathausplatz 1, 61184 Karben
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gegenstand	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 Eigenbetriebes ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen der Stadt Karben und ihrer Stadtteile.
Stammkapital	EUR 1.500.000,00
Organe	Betriebsleitung Betriebskommission Magistrat Stadtverordnetenversammlung

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation
Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums
Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit
Vermögens- und Finanzlage
Ertragslage

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Aufgaben der Betriebskommission und der Betriebsleitung sind in der Satzung geregelt. Darüber hinaus bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebskommission und die Betriebsleitung.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr fanden sieben Sitzungen der Betriebskommission statt. Von den hierbei getroffenen Beschlüssen haben wir uns anhand der Protokolle überzeugt.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechenden Aufsichtstätigkeiten aus.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung des Überwachungsorgans sowie der Betriebsleitung wird im Anhang in Summe dargestellt. Auf die Angabe der Bezüge der Betriebsleitung wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein Organisationsplan liegt nicht vor.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Die Betriebsleitung hat den Erlass vom Dezember 2008 "Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen" des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Kenntnis genommen und die erarbeiteten Empfehlungen teilweise umgesetzt. Entsprechende Dokumentationen haben wir eingesehen. Für Investitionsvorhaben sowie Auftragsvergabe besteht für Aufträge ab einem Wert von EUR 10.000,00 die Zustimmungspflicht durch die Betriebskommission.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Ja, Grundlage hierfür bildet der jeweils genehmigte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr, innerhalb dessen die Geschäftsführung disponieren kann. Wir haben keine Anhaltspunkte festgestellt, dass dieser nicht beachtet wird.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Ja, eine ordnungsmäßige Dokumentation besteht. Sämtliche Verträge sind chronologisch, übersichtlich und nach Sachgebieten abgelegt.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Das Planungswesen besteht aus einem Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan), einer Stellenübersicht sowie einem fünfjährigen Finanzplan und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden auskunftsgemäß durch Soll-Ist-Vergleiche festgestellt und untersucht.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen den besonderen Verhältnissen und Anforderungen des Unternehmens.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung werden nach unseren Feststellungen durchgeführt.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Mangels Konzerneinbindung im Sinne des HGB bzw. des AktG besteht kein zentrales Cash-management.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Mieten werden überwiegend im Lastschrifteinzugsverfahren erhoben. Durch das bestehende Mahnwesen werden Mietrückstände zeitnah eingefordert und besondere Fälle an einen Rechtsanwalt weitergegeben. Für Betriebskosten werden unterjährige Abschlagszahlungen erhoben.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Es besteht kein institutionalisiertes Controlling. Die Koordination der Planungs-, Steuerungs- und Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleistung und andere zuständige Stellen vorgenommen.

h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Entfällt, da keine wesentlichen Beteiligungen bestehen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Der Eigenbetrieb wurde zum 1. Januar 2011 gegründet; ein Risikofrüherkennungssystem ist im Aufbau.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

d) Werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Der Fragenkreis trifft auf das Unternehmen nicht zu, da keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden und auch in Zukunft nicht geplant sind.

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?

Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?

Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?

Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf

Erfassung der Geschäfte
Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
Kontrolle der Geschäfte?

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine interne Revision besteht nicht. Deshalb erfolgt für die weiteren Fragen dieses Fragenkreises keine Beantwortung.

b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die darauf schließen lassen, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Betriebssatzung und mit den Beschlüssen der Organe vereinbar sind.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Maßnahmen festgestellt.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

In den von uns geprüften Fällen haben sich keine Anhaltspunkte hierfür ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Eine angemessene Planung wird von der Betriebsleitung im Rahmen des Wirtschafts- und Investitionsplans vorgenommen und vor deren Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und mögliche Risiken geprüft.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Es liegen keine gegenteiligen Erkenntnisse vor.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Durch Führung eines Baubuches erfolgt grundsätzlich eine kontinuierliche Überwachung der Immobilieninvestitionen.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Im Jahr 2011 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von EUR 1,45 Mio. vorgenommen; geplant waren EUR 1,3 Mio.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Es liegen keine derartigen Erkenntnisse vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Das Vergabewesen war nicht Prüfungsschwerpunkt.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Konkurrenzangebote werden eingeholt. Die Auftragsvergabe erfolgt an den preisgünstigsten Anbieter.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Rahmen der Sitzungen der Betriebskommission erstattet die Betriebsleitung in der Regel einen Bericht über die wirtschaftliche Situation des Eigenbetriebes. Dies gilt insbesondere dann, wenn wesentliche Abweichungen zum Wirtschaftsplan zu erkennen sind.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichte vermitteln einen angemessenen Einblick in die wirtschaftliche Lage.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Im Rahmen unserer stichprobenartigen Prüfungshandlungen haben wir keine gegenteiligen Erkenntnisse gewonnen.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Ausweislich der uns vorliegenden Protokolle der Aufsichtsratssitzungen wurden keine entsprechenden Wünsche an die Betriebsleitung herangetragen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Anhaltspunkte hierfür haben sich im Rahmen unserer in Stichproben durchgeführten Prüfung nicht ergeben.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung (ohne Selbstbehalt) für die Betriebsleitung und den Aufsichtsrat ist abgeschlossen.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Meldungen zu Interessenkonflikten lagen auskunftsgemäß nicht vor.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffallend hohe oder niedrige Bestände konnten wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht feststellen.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Nach Art, Umfang und/oder Konditionen ungewöhnliche Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Erläuterungen zur Kapitalstruktur, zu Finanzierungsquellen und den dazu gehörigen Kennziffern geben wir im Hauptteil dieses Prüfungsberichtes.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Ein Konzern liegt nicht vor.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr öffentliche Finanz-/Fördermittel in Höhe von TEUR 392 erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Stadt Karben sichergestellt.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Im Geschäftsjahr 2011, dem Gründungsjahr, ergab sich ein Jahresverlust in Höhe von EUR 31.801,35.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/ Konzernunternehmen zusammen?

Der Eigenbetrieb hat nur den Betriebszweig Gebäudewirtschaft.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein, im Geschäftsjahr beeinflussten keine entscheidenden einmaligen Vorgänge das Jahresergebnis.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Der Leistungsaustausch zwischen der Stadt, anderen Einrichtungen der Stadt und dem Eigenbetrieb wird zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Da es sich um das Gründungsjahr handelt, lassen sich noch keine genauen Aussagen treffen. Jedoch fielen vor allem die Abschreibungen höher als geplant aus.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Ursachen lassen sich auf das Jahr der Gründung zurückführen sowie auf die höher als geplanten Abschreibungen.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Zukünftig wird ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt.