

**SCHÜLLERMANN**

SWS Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Eigenbetrieb Kommunales  
Immobilienmanagement Karben**

.....

**Bericht**

über die Prüfung des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2015 und des  
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015

.....

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Prüfungsauftrag</b>                                                  | <b>1</b>  |
| <b>B. Grundsätzliche Feststellungen</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung</b>         | <b>3</b>  |
| <b>C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses</b>                    | <b>5</b>  |
| <b>I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>II. Vermögenslage (Bilanz)</b>                                          | <b>8</b>  |
| <b>III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)</b>          | <b>12</b> |
| <b>D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>                           | <b>13</b> |
| <b>E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>             | <b>16</b> |
| <b>I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung</b>                            | <b>16</b> |
| 1. Vorjahresabschluss                                                      | 16        |
| 2. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen                             | 16        |
| 3. Jahresabschluss                                                         | 17        |
| 4. Lagebericht                                                             | 18        |
| <b>II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses</b>                             | <b>19</b> |
| 1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses                  | 19        |
| 2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen                   | 19        |
| 3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen                                       | 19        |
| <b>F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages</b>           | <b>20</b> |
| <b>I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG</b>              | <b>20</b> |
| <b>II. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems</b> | <b>20</b> |
| <b>III. Wirtschaftsplan</b>                                                | <b>21</b> |
| <b>G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen</b>      | <b>22</b> |

### **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2015
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015
- Anlage 3: Anhang zum Jahresabschluss 2015
- Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
- 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 2017**

821/17  
KKI/pur  
1081669

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 2015 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 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 9. Juni 2016 zugrunde, mit welchem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 1. August 2017 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.

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 2017 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 2015 hervorzuheben:

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes:

- Das Berichtsjahr schloss mit einem Jahresgewinn in Höhe von TEUR 15 ab.
- Die Liquidität reicht aus, um die Zahlungsverpflichtung zu erfüllen.
- Insgesamt gesehen ist die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Sondervermögen der Stadt handelt, das sich den Zielen der Stadt unterordnen muss, als geordnet zu bezeichnen.

Zukünftige Entwicklung, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:

- Chancen können sich bei der Verwertung der Vorratsgrundstücke ergeben. Abgesehen von Effizienzsteigerungen ist der Eigenbetrieb im Übrigen jedoch eng in die Aktivitäten der Stadt Karben eingebunden.
- Ein Adressenausfallrisiko ist nur in einem geringen Umfang gegeben, da die Stadt Karben der fast ausschließliche Mieter der Objekte des Eigenbetriebes ist.
- In den kommenden Jahren sollen die Kostenkontrolle und die Modernisierungsplanung der Immobilien mit einer verstärkten, EDV-basierten Verzahnung von Finanzbuchhaltung, Objektplanung und Objektabrechnung sowie der Finanzplanung erfolgen.

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 Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2015 und 2014 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

|                                                                           | 2015         |              | 2014         |              | Veränderung |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                                           | TEUR         | %            | TEUR         | %            | TEUR        | %            |
| Umsatzerlöse                                                              | 3.123        | 95,2         | 3.205        | 89,3         | -82         | -2,6         |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen | -6           | -0,2         | -129         | -3,6         | 123         | -95,3        |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                                         | 49           | 1,5          | 42           | 1,2          | 7           | 16,7         |
| Sonstige betriebliche Erträge                                             | 113          | 3,5          | 472          | 13,1         | -359        | -76,1        |
| <b>Gesamtleistung</b>                                                     | <b>3.279</b> | <b>100,0</b> | <b>3.590</b> | <b>100,0</b> | <b>-311</b> | <b>-8,7</b>  |
| Materialaufwand                                                           | 1.009        | 30,8         | 1.043        | 29,1         | -34         | -3,3         |
| <b>Rohergebnis</b>                                                        | <b>2.270</b> | <b>69,2</b>  | <b>2.547</b> | <b>70,9</b>  | <b>-277</b> | <b>-10,9</b> |
| Personalaufwand                                                           | 947          | 28,9         | 989          | 27,5         | -42         | -4,2         |
| Abschreibungen                                                            | 700          | 21,3         | 691          | 19,3         | 9           | 1,3          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                        | 55           | 1,7          | 91           | 2,5          | -36         | -39,6        |
| Sonstige Steuern                                                          | 4            | 0,1          | 5            | 0,1          | -1          | -20,0        |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                                   | <b>564</b>   | <b>17,2</b>  | <b>771</b>   | <b>21,5</b>  | <b>-207</b> | <b>-26,8</b> |
| Zinsaufwand                                                               | 549          | 16,7         | 581          | 16,2         | -32         | -5,5         |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                     | <b>-549</b>  | <b>-16,7</b> | <b>-581</b>  | <b>-16,2</b> | <b>32</b>   | <b>5,5</b>   |
| <b>Jahresgewinn/Jahresverlust</b>                                         | <b>15</b>    | <b>0,5</b>   | <b>190</b>   | <b>5,3</b>   | <b>-175</b> | <b>-92,1</b> |

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Wesentlichen aus Mieteinnahmen für einzelne Gebäude in Höhe von TEUR 1.645 (52,7 %) sowie mit TEUR 1.360 (43,6 %) aus der Umlagenabrechnung für 2014.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten mit TEUR 110 die Erträge aus der Auflösung der Zuschüsse und SIP (Sonderinvestitionsprogramm).

Der **Materialaufwand** hat einen Anteil von 30,8 % an der Gesamtleistung und besteht im Wesentlichen aus Aufwendungen für Wasser- und Abwassergebühren, Beleuchtung sowie Kosten der Entsorgung (TEUR 620; Vorjahr TEUR 624). Weiterhin sind TEUR 171 (Vorjahr TEUR 218) für Instandhaltungen enthalten.

Der **Personalaufwand** hat einen Anteil von 28,9 % an der Gesamtleistung des Eigenbetriebes und enthält im Wesentlichen die Gehälter der Angestellten sowie die sozialen Abgaben. Der Rückgang wurde durch die höhere Inanspruchnahme der Rückstellungen für Urlaub und Überstunden verursacht.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Gebäudeabschreibungen sowie Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das **Finanzergebnis** enthält die Zinsaufwendungen und hier im Wesentlichen Darlehenszinsen.

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

|                                                                                         | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
|                                                                                         | %    | %    | %    | %    | %    |
| <b>Umsatzrentabilität</b>                                                               |      |      |      |      |      |
| $\frac{\text{Betriebsergebnis} \times 100}{\text{Umsatzerlöse}}$                        | 18,1 | 24,1 | 16,6 | 18,4 | 33,7 |
| <b>Materialaufwandsquote</b>                                                            |      |      |      |      |      |
| $\frac{\text{Materialaufwand} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$                       | 30,8 | 29,1 | 35,5 | 35,2 | 30,5 |
| <b>Personalaufwandsquote</b>                                                            |      |      |      |      |      |
| $\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$                       | 28,9 | 27,5 | 28,0 | 27,3 | 27,4 |
| <b>Kapitalkostenquote</b>                                                               |      |      |      |      |      |
| $\frac{(\text{Abschreibungen} + \text{Zinsaufwand}) \times 100}{\text{Gesamtleistung}}$ | 38,1 | 35,4 | 37,6 | 35,9 | 41,4 |

Die Ertragssituation ist im Wesentlichen von der Vermietung und Verpachtung von "Spezialimmobilien" geprägt. Diese Immobilien waren zuvor bereits in eigener Bewirtschaftung der Stadt Karben und wurden dann auf den Eigenbetrieb übertragen. Insoweit ist die Immobiliensituation sehr individuell und im Sinne von "Spezialimmobilien" zu beurteilen. Ein allgemeingültiger Branchenvergleich wie es im wohnungswirtschaftlichen Segment möglich ist, ist deshalb sehr schwer bis kaum möglich.

Trotzdem seien hier einige immobilienwirtschaftliche Aspekte aufgegriffen. Dem Sachanlagevermögen von rd. TEUR 29.010 stehen Mieterlöse ohne Umlagen von rd. TEUR 1.645 gegenüber. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Mietenfaktor von rd. 17,6 also das 17,6fache der jährlichen Nettokaltmieten. Im Verhältnis zu den Wertansätzen der Immobilien in der Bilanz sind die Mieten als moderat anzusehen. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Rhein-Main-Gebiet liegen mehrheitlich deutlich unter einem durchschnittlichen Mietenfaktor von 17,6.

Die Umlagen (Betriebskosten) bleiben außer Betracht, da diese im Wesentlichen durchlaufende Posten sind.

Es fallen Zinsaufwendungen von TEUR 549 sowie Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, der Stadt Karben sowie anderen Eigenbetrieben von rd. TEUR 657 an, also insgesamt rd. TEUR 1.206. Dies sind rd. 73 % der Mieterlöse ohne Umlagen. Bei einem Wohnungsunternehmen stellen Werte oberhalb von 50 % ein hohes Risikosignal dar. Letztlich verbleiben nur 27 % der Miteinnahmen, die nicht durch Zinsen und Tilgungen bereits verplant sind. Langfristig wird dieser Wert für eine Substanzerhaltung der Immobilien unter Umständen nicht ausreichen.

## **II. Vermögenslage (Bilanz)**

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2015 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2014 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 dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die Abschlussstichtage 31. Dezember 2015 und zum 31. Dezember 2014:

|                                                                            | 31.12.2015    |            | 31.12.2014    |            | Veränderung<br>TEUR |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------------|
|                                                                            | TEUR          | %          | TEUR          | %          |                     |
| <b>Aktivseite</b>                                                          |               |            |               |            |                     |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                                              |               |            |               |            |                     |
| Anlagevermögen                                                             | 29.033        | 92         | 27.584        | 91         | 1.449               |
| Forderungen aus Zuschüssen vom Land                                        | 697           | 2          | 743           | 2          | -46                 |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>                                        | <b>29.730</b> | <b>94</b>  | <b>28.327</b> | <b>93</b>  | <b>1.403</b>        |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                                              |               |            |               |            |                     |
| Unfertige Leistungen/Vorräte                                               | 1.476         | 5          | 1.499         | 5          | -23                 |
| Forderungen aus Vermietung                                                 | 231           | 1          | 56            | 0          | 175                 |
| Forderungen an die Stadt/andere Eigenbetriebe                              | 27            | 0          | 58            | 0          | -31                 |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                              | 85            | 0          | 42            | 0          | 43                  |
| Flüssige Mittel                                                            | 6             | 0          | 432           | 2          | -426                |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>                                        | <b>1.825</b>  | <b>6</b>   | <b>2.087</b>  | <b>7</b>   | <b>-262</b>         |
|                                                                            | <b>31.555</b> | <b>100</b> | <b>30.414</b> | <b>100</b> | <b>1.141</b>        |
| <b>Passivseite</b>                                                         |               |            |               |            |                     |
| <b>Langfristige Mittelbereitstellung</b>                                   |               |            |               |            |                     |
| Eigenkapital (Stammkapital, Rücklagen abzüglich Verlust)                   | 10.555        | 33         | 10.564        | 35         | -9                  |
| Sonderposten                                                               | 3.226         | 10         | 2.797         | 9          | 429                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                               | 13.282        | 42         | 13.256        | 44         | 26                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben               | 843           | 3          | 926           | 3          | -83                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 26            | 0          | 26            | 0          | 0                   |
| <b>Summe langfristige Mittelbereitstellung</b>                             | <b>27.932</b> | <b>88</b>  | <b>27.569</b> | <b>91</b>  | <b>363</b>          |
| <b>Kurzfristige Mittelbereitstellung</b>                                   |               |            |               |            |                     |
| Rückstellungen                                                             | 50            | 0          | 61            | 0          | -11                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (fällig innerhalb einem Jahr) | 574           | 2          | 544           | 2          | 30                  |
| Erhaltene Anzahlungen                                                      | 1.311         | 5          | 1.309         | 4          | 2                   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                           | 103           | 0          | 20            | 0          | 83                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                           | 349           | 1          | 139           | 0          | 210                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                        | 898           | 3          | 293           | 1          | 605                 |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben               | 335           | 1          | 477           | 2          | -142                |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                 | 3             | 0          | 2             | 0          | 1                   |
| <b>Summe kurzfristige Mittelbereitstellung</b>                             | <b>3.623</b>  | <b>12</b>  | <b>2.845</b>  | <b>9</b>   | <b>778</b>          |
|                                                                            | <b>31.555</b> | <b>100</b> | <b>30.414</b> | <b>100</b> | <b>1.141</b>        |

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.141 auf TEUR 31.555 erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Investitionen von TEUR 2.149 nur Abschreibungen von TEUR 700 gegenüberstanden.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen mit TEUR 727 Forderungen an das Land aus Landeszuschüssen für Investitionsdarlehen. In der Vermögenslagenübersicht wurden diese als langfristige Forderungen ohne den Tilgungsanteil für 2015 ausgewiesen.

Dem **Sonderposten** wurde im Berichtsjahr ein Zuschuss von TEUR 540 für die Kita "Am Breue" beigeführt.

Die langfristigen **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich durch die Darlehensneuaufnahmen von TEUR 600 bei planmäßiger Tilgung um TEUR 26 erhöht.

Die langfristigen **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt/anderen Eigenbetrieben** betreffen den Hessischen Investitionsfonds. Der kurzfristige Teil dieser Verbindlichkeiten betrifft die laufende Leistungsverrechnung.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen die Vorauszahlungen der Mieter für die Umlagen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes beträgt damit zum Abschlussstichtag 33,5 % (Vorjahr 34,7 %) des Gesamtkapitals.

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

|                                                                                                                | 31.12.2015 | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                | %          | %          | %          | %          | %          |
| <b>Investitionsquote</b><br>$\frac{\text{Investitionen} \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$                    | 7,40       | 2,00       | 5,71       | 9,98       | 5,72       |
| <b>Sachanlagenintensität</b><br>$\frac{\text{Sachanlagen} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$                   | 92,0       | 90,7       | 90,1       | 88,9       | 94,3       |
| <b>Bilanzielle Eigenkapitalquote</b><br>$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$          | 33,5       | 34,7       | 34,5       | 34,3       | 37,7       |
| <b>Faktische Eigenkapitalquote</b><br>$\frac{(\text{EK} + 2/3 \text{ SoPo}) \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$ | 40,3       | 40,9       | 40,9       | 40,6       | 43,8       |
| <b>Eigenkapitalrentabilität</b><br>$\frac{\text{Ergebnis nach Ertragsteuern} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$ | 0,1        | 0,8        | -0,1       | -0,3       | -0,3       |
| <b>Verschuldungsgrad</b><br>$\frac{(\text{FK} + 1/3 \text{ SoPo}) \times 100}{\text{Faktisches Eigenkapital}}$ | 148,4      | 144,7      | 144,7      | 146,1      | 128,1      |

Wir weisen zunächst auf die bereits unter der Ertragslage dargestellte Situation der Vermietung und Verpachtung von Spezialimmobilien hin. Die Eigenkapitalquote ist verglichen mit einem Wohnungsunternehmen als sehr hoch anzusehen. Dies stellt letztlich auch einen bedeutsamen Risikopuffer dar, um mögliche Wert Risiken im Anlagevermögen sowie Jahresfehlbeträge verkraften zu können. Investitionen in die Substanz der Immobilien dürften, wie bereits bei der Erläuterung der Ertragslage dargestellt, kaum aus dem laufenden Jahresergebnis zu erwirtschaften sein, sondern müssen ebenfalls fremdfinanziert werden. Diese Fremdfinanzierung belastet mit Zins und Tilgung die kommenden Geschäftsjahre jedoch noch höher als bisher und lässt den Anteil von Zins und Tilgung an der Nettokaltmiete noch weiter steigen, obwohl er gemäß der Darstellung in der Ertragslage schon über 70 % liegt.

### III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung im Lagebericht (Anlage 4).

Die Verringerung der flüssigen Mittel ist fast ausschließlich auf Investitionen zurückzuführen.

Die bilanzmäßige Liquidität an den beiden Stichtagen 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014 zeigt die folgende Darstellung:

#### Liquiditätsrechnung

|                                                          | 31.12.2015    | 31.12.2014    | Veränderung   |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                          | TEUR          | TEUR          | TEUR          |
| Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)                      | 6             | 432           | -426          |
| Abzüglich:                                               |               |               |               |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen        | 3.623         | 2.845         | +778          |
| <b>Barliquidität = Liquidität 1. Grades</b>              | <b>-3.617</b> | <b>-2.413</b> | <b>-1.204</b> |
| Zuzüglich:                                               |               |               |               |
| Forderungen aus Vermietung                               | 231           | 56            | +175          |
| <b>Einzugsbedingte Liquidität = Liquidität 2. Grades</b> | <b>-3.386</b> | <b>-2.357</b> | <b>-1.029</b> |
| Zuzüglich:                                               |               |               |               |
| Sonstige kurzfristige Aktiva                             | 1.588         | 1.599         | -11           |
| <b>Working Capital = Liquidität 3. Grades</b>            | <b>-1.798</b> | <b>-758</b>   | <b>-1.040</b> |

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

Insoweit ist der Eigenbetrieb zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten auf die regelmäßige Einzahlung der Mieten angewiesen, um auch die innerhalb eines Jahres fälligen Verbindlichkeiten sachgerecht bedienen zu können.

#### **D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 (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 im August 2017 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 der mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 24. April 2017 versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014. Er wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 22. Juni 2017 unverändert 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 des Vorjahrsabschlusses, aus Gesprächen mit der Betriebsleitung und Mitarbeitern des Eigenbetriebes bekannt.

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

- Anlagevermögen
- Rückstellungen
- Umsatzerlöse

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 2015 haben wir nicht teilgenommen.

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

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. Vorjahresabschluss**

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 22. Juni 2017 festgestellt.

#### **2. 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 Vorjahresbilanz 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.

### **3. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurde nach dem Eigenbetriebsgesetz (EigBGe) 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 EigBGe 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.

#### **4. Lagebericht**

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2015 (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 zum Vorjahr 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.

## **II. Feststellungen zur Einführung eines Risikofrüherkennungssystems**

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 bisher über kein geschlossenes Risikofrüherkennungssystem, es befindet sich noch im Aufbau.

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.

### **III. Wirtschaftsplan**

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2015 nach § 15 EigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes weist im Erfolgsplan einen Gewinn von insgesamt TEUR 115 aus, während der Jahresabschluss mit einem Gewinn von TEUR 15 abschließt.

Kleine Abweichungen waren bei allen Positionen zu finden, insbesondere bei den Zinsaufwendungen.

## **G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 (Anlage 4) des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben unter dem Datum vom 10. August 2017 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 2015 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, 10. August 2017

Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Matthias Veit  
Wirtschaftsprüfer

## BILANZ zum 31. Dezember 2015

| AKTIVA                                                                                                                                   | EUR           | 31.12.2015<br>EUR    | 31.12.2014<br>EUR    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                 |               |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                                                                                     |               |                      |                      |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werten sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten                    | 22.188,70     |                      | 3.195,00             |
|                                                                                                                                          |               | 22.188,70            | 3.195,00             |
| II. Sachanlagen                                                                                                                          |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten                                                | 25.153.917,54 |                      | 25.108.037,86        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                                                              | 182.016,00    |                      | 185.741,00           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                                                                                 | 0,00          |                      | 222.827,93           |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                                    | 150.972,43    |                      | 133.742,00           |
| 5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau                                                                                             | 3.523.552,44  |                      | 1.930.166,02         |
|                                                                                                                                          |               | 29.010.458,41        | 27.580.514,81        |
|                                                                                                                                          |               | <b>29.032.647,11</b> | <b>27.583.709,81</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                 |               |                      |                      |
| I. Vorräte                                                                                                                               |               |                      |                      |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                                                       | 46.693,85     |                      | 64.369,99            |
| 2. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen                                                                                           | 1.349.110,38  |                      | 1.355.130,35         |
| 3. Fertige Erzeugnisse und Waren                                                                                                         | 79.928,64     |                      | 79.892,80            |
|                                                                                                                                          |               | 1.475.732,87         | 1.499.393,14         |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                                                        |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung<br>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00<br>(Vorjahr EUR 0,00)                     | 231.207,54    |                      | 55.396,97            |
| 2. Ford. an die Stadt Karben/andere Eigenbetriebe<br>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00<br>(Vorjahr EUR 0,00) | 27.343,09     |                      | 57.839,86            |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände<br>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 697.220,77<br>(Vorjahr EUR 726.700,57)      | 781.848,10    |                      | 785.471,50           |
|                                                                                                                                          |               | 1.040.398,73         | 898.708,33           |
| III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                                                            |               | 6.449,85             | 431.713,66           |
|                                                                                                                                          |               | <b>2.522.581,45</b>  | <b>2.829.815,13</b>  |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                                                                                       |               | <b>31.555.228,56</b> | <b>30.413.524,94</b> |

Treuhandvermögen

16.368,00

16.339,06

**BILANZ zum 31. Dezember 2015**

| <b>PASSIVA</b>                                                     | <b>EURO</b>   | <b>31.12.2015<br/>EURO</b> | <b>31.12.2014<br/>EURO</b> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                             |               |                            |                            |
| I. Stammkapital                                                    |               |                            |                            |
| 1. Stammkapital                                                    | 1.500.000,00  | 1.500.000,00               | 1.500.000,00               |
| II. Rücklagen                                                      |               |                            |                            |
| 1. Allgemeine Rücklagen                                            | 9.054.931,82  | 9.054.931,82               | 9.054.931,82               |
| III. Gewinn/Verlust                                                |               |                            |                            |
| 1. Gewinnvortrag                                                   | 8.790,34      |                            | -75.386,09                 |
| 2. Jahresgewinn/Jahresverlust (-)                                  | 14.572,74     |                            | 190.440,43                 |
| 3. Verwendung für Eigenkapitalverzinsung                           | -23.363,08    |                            | -106.264,00                |
|                                                                    |               | 0,00                       | 8.790,34                   |
|                                                                    |               | <b>10.554.931,82</b>       | <b>10.563.722,16</b>       |
| <b>B. Sonderposten</b>                                             |               |                            |                            |
| 1. Sonderposten für Investitionszuschüsse                          | 3.226.316,89  | 3.226.316,89               | 2.796.447,17               |
|                                                                    |               |                            | <b>2.796.447,17</b>        |
| <b>D. Rückstellungen</b>                                           |               |                            |                            |
| 1. Sonstige Rückstellungen                                         | 50.353,32     | 50.353,32                  | 61.108,40                  |
|                                                                    |               |                            | <b>61.108,40</b>           |
| <b>E. Verbindlichkeiten</b>                                        |               |                            |                            |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                    | 13.855.588,47 |                            | 13.799.523,49              |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 573.913,39      |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 543.935,02)                                           |               |                            |                            |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                                           | 1.310.928,92  |                            | 1.309.407,26               |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.310.928,92    |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 1.309.407,26)                                         |               |                            |                            |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                | 103.293,42    |                            | 20.362,29                  |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 103.293,42      |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 20.362,29)                                            |               |                            |                            |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                | 374.977,83    |                            | 164.781,52                 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 349.132,70      |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 138.936,39)                                           |               |                            |                            |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen             | 897.404,52    |                            | 293.154,42                 |
| (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 897.404,52     |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 293.154,42)                                           |               |                            |                            |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben/anderen Eigenbetrieben | 1.177.996,97  |                            | 1.402.609,27               |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 418.030,63      |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 476.962,87)                                           |               |                            |                            |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten                                      | 3.436,40      |                            | 2.408,96                   |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.436,40        |               |                            |                            |
| (Vorjahr EUR 2.408,96)                                             |               |                            |                            |
|                                                                    |               | <b>17.723.626,53</b>       | <b>16.992.247,21</b>       |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                 |               | <b>31.555.228,56</b>       | <b>30.413.524,94</b>       |

Treuhandverbindlichkeiten

16.368,00

16.339,06

**Kommunales Immobilienmanagement Karben**  
**GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG**  
für das Geschäftsjahr 2015

|                                                                                                                                                       | 2015        |               |                  | 2014              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                                                                       | EURO        | EURO          | EURO             | EURO              |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                       |             | 3.122.925,58  |                  | 3.205.071,16      |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen                                                                      |             | -6.019,97     |                  | -128.937,66       |
| 3. Andere aktivierte Leistungen                                                                                                                       |             | 49.563,40     |                  | 42.435,24         |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                      |             | 112.872,32    |                  | 472.366,10        |
|                                                                                                                                                       |             |               | 3.279.341,33     | 3.590.934,84      |
| <b>5. Materialaufwand</b>                                                                                                                             |             |               |                  |                   |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren                                                                           | -977.860,96 |               |                  | -1.010.724,07     |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                                                                               | -30.894,30  |               |                  | -32.849,09        |
|                                                                                                                                                       |             | -1.008.755,26 |                  | -1.043.573,16     |
| <b>6. Personalaufwand</b>                                                                                                                             |             |               |                  |                   |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                 | -730.082,58 |               |                  | -765.495,59       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung EUR 68.279,50<br>(Vorjahr EUR 69.859,64) | -216.989,82 |               |                  | -223.088,82       |
|                                                                                                                                                       |             | -947.072,40   |                  | -988.584,41       |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                           | -700.490,18 |               |                  | -691.960,27       |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                 | -55.260,13  |               |                  | -90.349,87        |
|                                                                                                                                                       |             | -755.750,31   |                  | -782.310,14       |
|                                                                                                                                                       |             |               | -2.711.577,97    | -2.814.467,71     |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                                                                               |             |               | 15,61            | 0,00              |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon an Stadt und verbundene Unternehmen EUR 45.830,22<br>(Vorjahr EUR 41.242,05)                            |             |               | -549.332,04      | -580.659,05       |
| <b>11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>                                                                                               |             |               | <b>18.446,93</b> | <b>195.808,08</b> |
| 12. Sonstige Steuern                                                                                                                                  |             |               | -3.874,19        | -5.367,65         |
| <b>13. Jahresgewinn/Jahresverlust ( - )</b>                                                                                                           |             |               | <b>14.572,74</b> | <b>190.440,43</b> |

**Nachrichtlich:** Der Jahresgewinn 2015 von EURO 14.572,64 wird zusammen mit dem Gewinnvortrag von EURO 8.790,34 zur Anzahlung der Eigenkapitalverzinsung i. H. v. EURO 23.362,48 verwendet.

Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2015

### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebs der Stadt Karben Kommunales Immobilienmanagement (kurz: **KIM**) ist nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) aufgestellt. Gemäß § 22 EigBGes finden die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss großer Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung, soweit sich aus dem EigBGes nichts anderes ergibt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung sind beachtet.

Die **Bilanz** sowie die **Gewinn- und Verlustrechnung** sind nach der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe aufgestellt.

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.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015 ist nach dem **Grundsatz der Firmenfortführung** (going-concern-concept) im Sinne des § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** sind gegenüber dem Vorjahr **unverändert**.

Die von der Stadt Karben zum 01.01.2011 übernommenen **Sachanlagen** sind zu den übertragenen Bruttowerten angesetzt und mit unveränderten Abschreibungssätzen fortgeführt. Die in den folgenden Geschäftsjahren aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich aktivierter Eigenleistung bilanziert. Sanierungen und Umbaumaßnahmen sind als nachträgliche Herstellungskosten der Gebäude erfasst. Die planmäßige Verteilung der aktivierten Beträge für die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens erfolgt über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der linearen Methode, wobei die Nutzungsdauern der Altgegenstände übernommen sind. Sonderabschreibungen auf den beizulegenden Wert sind nicht erforderlich. Geringwertige Anlagegegenstände bis EUR 410,00 sind im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die **Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe** sind mit ihren durchschnittlichen Anschaffungskosten angesetzt, die **unfertigen Leistungen** zu den aufgelaufenen, abrechnungsfähigen geleisteten Zahlungen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit ihrem Nominalwert, soweit ein Bonitätsrisiko besteht mit ihrem beizulegenden Wert bilanziert. In den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Ansprüche auf die Übernahme von Tilgungsleistungen gegen das Land Hessen oder die Bundesrepublik Deutschland mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht abgezinst, weil ihnen Sonderposten auf der Passivseite gegenüberstehen, die ebenfalls nicht abgezinst sind und in gleicher Weise wie die aktivierten Ansprüche aufgelöst werden.

Die in den **Sonderposten** erfassten Zuschüsse des Landes und des Bundes werden entsprechend der Abschreibungsdauer der begünstigten Investitionsobjekte linear verteilt und als Ertrag vereinnahmt.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben**

Die **Rückstellungen** erfassen alle Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die zum Erstellungszeitpunkt erkennbar waren. Die sonstigen Rückstellungen sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert; Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Auf eine Rückstellung gesetzlich bedingter Archivierungskosten ist wegen Geringfügigkeit verzichtet worden.

**Währungsforderungen und –verbindlichkeiten** bestehen am Bilanzzeitpunkt nicht.

### 3. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

#### A. Angaben zur Bilanz

Die Netto-Buchwerte der immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

|                                                                                         | Stand<br>01.01.2015<br>EUR | Zugang<br>EUR       | Umb-<br>chungen<br>EUR | Abgang<br>EUR | Abschrei-<br>bungen<br>EUR | Stand<br>31.12.2015<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                                       | 3.195,00                   | 20.003,70           | 0,00                   | 0,00          | -1.010,00                  | 22.188,70                  |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs-, und anderen Bauten | 25.108.037,86              | 36.238,47           | 670.799,64             | 0,00          | -661.158,43                | 25.153.917,54              |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                                | 185.741,00                 | 12.632,55           | -12.632,55             | 0,00          | -3.725,00                  | 182.016,00                 |
| Grundstücke ohne Bauten                                                                 | 222.827,93                 | 0,00                | -222.827,93            | 0,00          | 0,00                       | 0,00                       |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                      | 133.742,00                 | 8.466,97            | 43.360,21              | 0,00          | -34.596,75                 | 150.972,43                 |
| Anlagen im Bau                                                                          | 1.930.166,02               | 2.072.085,79        | -478.699,37            | 0,00          | 0,00                       | 3.523.552,44               |
|                                                                                         |                            |                     |                        |               |                            |                            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                                         | <b>27.583.709,81</b>       | <b>2.149.427,48</b> | <b>0,00</b>            | <b>0,00</b>   | <b>-700.490,18</b>         | <b>29.032.647,11</b>       |

Die Entwicklung der **Brutto-Werte** des Anlagevermögens ist in der **Anlage** zu diesem Anhang enthalten.

Der **Grund und Boden** umfasst bebaute Grundstücke mit einem Wert von TEUR 10.325. Nicht erschlossene Grundstücke sind keine vorhanden. Den aktivierten Netto-Gebäudekosten für Geschäfts-, Fabrik und anderen Bauten einschließlich Außenanlagen und SIP-Mittel-Sanierungen von TEUR 14.829 stehen innerhalb des Sonderpostens erhaltene, abgegrenzte Zuschüsse von TEUR 3.226 gegenüber.

Als **Anlagen im Bau** werden solche Wirtschaftsgüter bilanziert, die zum Abschlussstichtag noch nicht fertiggestellt sind. Sie werden mit ihren bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und nicht abgeschrieben. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.930) um TEUR 1.594 auf TEUR 3.524.

Bei den **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen** handelt es sich um die Heizölbestände, bei den **unfertigen Leistungen** um geleistete Zahlungen und innerbetriebliche Leistungen, die im Folgejahr mit den Mietern abgerechnet werden. Die unfertigen Leistungen haben sich in 2015 von TEUR 1.355 auf TEUR 1.349 entwickelt bei einer Bestandsveränderung von TEUR -6.

Diesem Posten stehen von den Mietern **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 1.311 gegenüber.

Die **Forderungen aus Vermietung** sind insbesondere aus Wasser- und Energielieferungen entstanden und betragen TEUR 231 (Vorjahr TEUR 55).

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten zukünftige Ansprüche auf Tilgungsleistungen gegen das Land Hessen und die Bundesrepublik Deutschland aus dem Sonderinvestitionsprogramm (SIP). Sie sanken

**Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben**

von TEUR 756 im Vorjahr auf TEUR 727. Davon haben TEUR 697 (Vorjahr TEUR 727) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Ferner sind in den sonstigen Vermögensgegenständen sofort fällige Betriebskostenüberzahlungen von TEUR 37 (Vorjahr TEUR 29) bilanziert.

Der Forderungsspiegel sieht wie folgt aus:

|                                                  | insgesamt<br>TEUR | davon fällig       |                         |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
|                                                  |                   | bis 1 Jahr<br>TEUR | mehr als 1 Jahr<br>TEUR |
| Forderungen aus Vermietung                       | 231               | 231                | 0                       |
| Ford. an die Stadt Karben / andere Eigenbetriebe | 27                | 27                 | 0                       |
| Sonstige Vermögensgegenstände                    | 782               | 85                 | 697                     |
|                                                  | 1.040             | 343                | 697                     |

Die **flüssigen Mittel** verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 432) auf TEUR 6.

Das **Eigenkapital** verminderte sich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 10.564) aufgrund des Jahresergebnisses (TEUR 15), sowie der Eigenkapitalverzinsung (TEUR -24) auf TEUR 10.555.

|                         | Stand 01.01.2015<br>TEUR | Zugänge<br>TEUR | Abgänge<br>TEUR | Stand 31.12.2015<br>TEUR |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Stammkapital            | 1.500                    | 0               | 0               | 1.500                    |
| Allgemeine Rücklage     | 9.055                    | 0               | 0               | 9.055                    |
| Bilanzgewinn / -verlust | 9                        | 15              | -24             | 0                        |
|                         | 10.564                   | 15              | -24             | 10.555                   |

Die Feststellung des Jahresabschlusses für 2014 nach § 5 Nr. 11 EigBGeS erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 22. Juni 2017.

Der **Sonderposten** zur ertragsmäßigen Abgrenzung von Investitions- und SIP-Zuschüssen zeigt in 2015 folgende Veränderungen:

|                                                                                                         | Stand<br>01.01.2015<br>TEUR | Zugänge<br>TEUR | Rückzahlungen<br>TEUR | Auflösungen<br>TEUR | Stand<br>31.12.2015<br>TEUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Öffentliche Zuschüsse für städtische Bauprojekte wie Bürgerzentrum, Bürgerhäuser, Feuerwehren und KITAs | 2.063                       | 540             | 0                     | -80                 | 2.523                       |
| Private Zuschüsse                                                                                       | 1                           | 0               | 0                     | 0                   | 1                           |
| SIP Zuschüsse Land (5/6) aus Maßnahmen                                                                  | 732                         | 0               | 0                     | -30                 | 702                         |
|                                                                                                         | 2.796                       | 540             | 0                     | -110                | 3.226                       |

## Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben

Die **Rückstellungen** entwickelten sich wie folgt:

|                                                                 | Stand<br>01.01.2015<br>TEUR | Verbrauch<br>TEUR | Auflösung<br>TEUR | Zuführung<br>TEUR | Stand<br>31.12.2015<br>TEUR |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Jahresabschlussprüfung 2013, 2014, 2015                         | 12                          | -6                | 0                 | 6                 | 12                          |
| Steuerberatung 2014 und 2015 inkl. UStBP                        | 10                          | -3                | 0                 | 3                 | 10                          |
| Erstellung Jahresabschluss 2013 und 2014 inkl. Systemumstellung | 6                           | 0                 | 0                 | 1                 | 7                           |
| Altersteilzeit                                                  | 0                           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                           |
| Urlaubsanspruch                                                 | 17                          | -17               | 0                 | 8                 | 8                           |
| Überstunden                                                     | 16                          | -16               | 0                 | 13                | 13                          |
| <b>Summen</b>                                                   | <b>61</b>                   | <b>-42</b>        | <b>0</b>          | <b>31</b>         | <b>50</b>                   |

Die **Verbindlichkeiten** haben nachfolgende Fristigkeiten:

|                                                                       | Insgesamt<br>TEUR | davon fällig       |                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                       |                   | bis 1 Jahr<br>TEUR | 2 bis 5 Jahre<br>TEUR | über 5 Jahre<br>TEUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                          | 13.856            | 574                | 2.609                 | 10.673               |
| Erhaltene Anzahlungen                                                 | 1.311             | 1.311              | 0                     | 0                    |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                      | 103               | 103                | 0                     | 0                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                      | 375               | 349                | 26                    | 0                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                   | 897               | 47                 | 850                   | 0                    |
| Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben | 1.178             | 335                | 332                   | 511                  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                            | 3                 | 3                  | 0                     | 0                    |
|                                                                       | <b>17.723</b>     | <b>2.722</b>       | <b>3.817</b>          | <b>11.184</b>        |

Bei den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** handelt es sich um überzahlte Umlagen seitens einiger Mieter (Vorjahr TEUR 20); denen, wie oben aufgezeigt, Forderungen von TEUR 231 (Vorjahr TEUR 55) gegenüberstehen. Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** mit Restlaufzeiten von 2 bis 5 Jahren betreffen Sicherungseinbehalte.

Das bei dem **verbundenen Unternehmen** Wohnungsbaugesellschaft Karben GmbH aufgenommene Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Maßnahmen schlägt am 31.12.2015 mit TEUR 850 zu Buche, es ist mit 2,50% p.a. zu verzinsen.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben** sind zum 31.12.2015 durchgeleitete Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds im Wert von TEUR 926 (Vorjahr TEUR 1.009) enthalten.

Die Verbindlichkeiten sind **ungesichert**.

Bei dem **Treuhandvermögen / den Treuhandverbindlichkeiten** handelt es sich um Mieterkautionen.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen** bestehen nicht.

## Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben

### B. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Berichtsjahr erzielten **Umsatzerlöse** von TEUR 3.123 (Vorjahr TEUR 3.205) setzen sich wie folgt zusammen:

| Bezeichnung                            | 2015<br>EUR         | 2014<br>EUR         |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Mieterlöse</b>                      |                     |                     |
| - Sollmieten                           | 1.645.208,06        | 1.637.376,40        |
| - Hausbewirtschaftung                  | 61.660,34           | 54.541,67           |
| - Stadtwerke Dachnutzung               | 4.462,00            | 2.231,00            |
| - Erlösschmälerungen Sollmieten        | 0,00                | -11.352,00          |
|                                        | <u>1.711.330,40</u> | <u>1.682.797,07</u> |
| <b>Umlagen</b>                         |                     |                     |
| Erlösschmälerungen Umlagen             | -855,30             | -1.679,25           |
| Erlöse a. techn. Betreuung WOHNBAU     | 30.000,00           | 30.000,00           |
| Aus anderen Lieferungen und Leistungen | 21.381,34           | 34.102,61           |
|                                        | <u>3.122.925,58</u> | <u>3.205.071,16</u> |

Zu **aktivierende** Planungsleistungen durch das eigene technische Fachpersonal für eigene Objekte fielen im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 50 an (Vorjahr TEUR 42).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen mit TEUR 110 die Erträge aus der Auflösung der Zuschüsse inkl. SIP.

**Außerordentliche Erträge** waren nicht zu verzeichnen.

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren** setzen sich aus Betriebskosten mit TEUR 807 (Vorjahr TEUR 792) und Instandhaltungskosten mit TEUR 171 (Vorjahr TEUR 218) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Fahrzeugkosten mit TEUR 13, Prüfungskosten mit TEUR 6, EDV-Kosten mit TEUR 4, Steuerberatungskosten mit TEUR 3.

#### 4. Sonstige Angaben

Der Eigenbetrieb beschäftigte zum 31.12.2015 einen kaufmännischen Betriebsleiter, einen technischen Betriebsleiter, 4 (3,05 Vollzeit-Stellen) Verwaltungsangestellte, 3 Handwerker, 4 Hausmeister, 12 Reinigungskräfte (7,60 Vollzeit-Stellen) sowie 1 Hilfskraft.

#### 5. Nahestehende Personen und Unternehmen:

Mit den nahestehenden Personen Stadt Karben, Stadtwerke Karben (Eigenbetrieb) und Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH wurden keine marktunüblichen Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB durchgeführt; die Abrechnungen der gegenseitigen Lieferungen und Leistungen erfolgen zu Selbstkosten. Die Geschäftspartner gehören zum Konzernkreis der Stadt Karben.

Kommunales Immobilienmanagement, 61184 Karben

## 6. Zusammensetzung der Organe

### Betriebsleitung:

|                               |                               |                                                  |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| Kaufmännischer Betriebsleiter | Volkmar Busch (bis 06/2016)   | Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
|                               | Peter Dahlheimer (ab 07/2016) | Leiter Fachbereich Finanzen Stadt Karben         |
| Technischer Betriebsleiter    | Harald Kirch                  | Dipl. Bauingenieur                               |

### Betriebskommission

|                                |                  |                                  |
|--------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Vorsitzender                   | Otmar Stein      | Erster Stadtrat der Stadt Karben |
| Stellvertretender Vorsitzender | Guido Rahn       | Bürgermeister der Stadt Karben   |
|                                | Oliver Feyl      | Angestellter                     |
|                                | Matthias Flor    | Stadtrat der Stadt Karben        |
|                                | Thomas Görlich   | Dipl. Ingenieur                  |
|                                | Rainer Knak      | Student                          |
|                                | Aribert Groll    | Industrievertreter               |
|                                | Kai Uwe Fischer  | Bankkaufmann                     |
|                                | Friedrich Schwab | Bankkaufmann                     |
|                                | Marita Scheurich | Kfm. Angestellte                 |

Hinsichtlich der **Bezüge der Betriebsleitung** wird von dem Wahlrecht gemäß § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene **Gesamthonorar** der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft Schüllerermann & Partner AG beläuft sich entsprechend der Angaben zu den sonstigen Aufwendungen auf EUR 6.000,00 für Abschlussprüfung und EUR 3.000,00 für Steuerberatung.

### Tätigkeit der Organe

Die Organe des Eigenbetriebs haben über alle ihnen nach Gesetz und Betriebssatzung obliegende Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fanden 5 Sitzungen der Betriebskommission statt. Die Gesamtaufwendungen für die Betriebskommission (Aufwandsentschädigungen) in 2015 beliefen sich auf EUR 696,25.

## 7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2015 von EUR 14.572,74 zusammen mit dem Vorjahresergebnis von EUR 8.790,34 zur Auszahlung der Eigenkapitalverzinsung i.H.v. EUR 23.362,48 zu verwenden.

Karben, den 03.08.2017

Kommunales Immobilienmanagement Karben



Peter Dahlheimer  
Kaufmännischer Betriebsleiter



Harald Kirch  
Technischer Betriebsleiter

KIM

Anlage zum Anhang 2015

Brutto-Entwicklung des Anlagevermögens

|                                                                                                  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                       |                       |                            |                            | Abschreibungen             |                                                        |                       |                            | Restbuchwerte                    |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                  | Stand<br>01.01.2015<br>EUR           | Zugang<br>2015<br>EUR | Abgang<br>2015<br>EUR | Umbuchungen<br>2015<br>EUR | Stand<br>31.12.2015<br>EUR | Stand<br>01.01.2015<br>EUR | Abschreibung<br>im Wirtschafts-<br>jahr<br>2015<br>EUR | Abgang<br>2015<br>EUR | Stand<br>31.12.2015<br>EUR | Buchwert am<br>31.12.2015<br>EUR | Buchwert am<br>31.12.2014<br>EUR |
| Immaterielle<br>Vermögensgegenstände                                                             | 5.073,74                             | 20.003,70             | 0,00                  | 0,00                       | 25.077,44                  | 1.878,74                   | 1.010,00                                               | 0,00                  | 2.888,74                   | 22.188,70                        | 3.195,00                         |
| Grundstücke und<br>grundstücksgleiche Rechte<br>mit Geschäfts-, Betriebs-, und<br>anderen Bauten | 40.692.160,34                        | 36.238,47             | 0,00                  | 670.799,64                 | 41.399.198,45              | 15.584.122,48              | 661.158,43                                             | 0,00                  | 16.245.280,91              | 25.153.917,54                    | 25.108.037,86                    |
| Grundstücke und<br>grundstücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten                                   | 294.442,94                           | 12.632,55             | 0,00                  | -12.632,55                 | 294.442,94                 | 108.701,94                 | 3.725,00                                               | 0,00                  | 112.426,94                 | 182.016,00                       | 185.741,00                       |
| Grundstücke ohne Bauten                                                                          | 222.827,93                           | 0,00                  | 0,00                  | -222.827,93                | 0,00                       | 0,00                       | 0,00                                                   | 0,00                  | 0,00                       | 0,00                             | 222.827,93                       |
| Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                                                            | 581.214,71                           | 8.466,97              | 0,00                  | 43.360,21                  | 633.041,89                 | 447.472,71                 | 34.596,75                                              | 0,00                  | 482.069,46                 | 150.972,43                       | 133.742,00                       |
| Anlagen im Bau                                                                                   | 1.930.166,02                         | 2.072.085,79          | 0,00                  | -478.699,37                | 3.523.552,44               | 0,00                       | 0,00                                                   | 0,00                  | 0,00                       | 3.523.552,44                     | 1.930.166,02                     |
| Anlagevermögen insgesamt                                                                         | 43.725.885,68                        | 2.149.427,48          | 0,00                  | 0,00                       | 45.875.313,16              | 16.142.175,87              | 700.490,18                                             | 0,00                  | 16.842.666,05              | 29.032.647,11                    | 27.583.709,81                    |

## **Kommunales Immobilienmanagement Karben**

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015**

#### **1. Art der Geschäftstätigkeit und wirtschaftliches Umfeld**

Der Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben (kurz **KIM**) ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in 2010 mit Wirkung zum 01.01.2011 gegründet worden.

Die Aufgabenerfüllung ergibt sich aus § 1 der Betriebssatzung. Zweck des Eigenbetriebs 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. Eine weitere Aufgabe ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen.

Ziele des Eigenbetriebs sind es, Kostentransparenz zu schaffen, den für die öffentlich-rechtliche Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestand in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren, ihn werterhaltend zu entwickeln und zu erhalten sowie die Betriebskosten zu minimieren. Dabei sind mögliche Synergien zu heben.

Die Gründung des Eigenbetriebs zielt in erster Linie auf die Integration der bisher auf verschiedene Fachbereiche verteilten Aufgaben sowie die Möglichkeit, Fachpersonal für die spezifischen Aufgaben einzusetzen.

Das Aufgabengebiet umfasst die Gebäude und Mieterverwaltung, die Instandhaltung einschließlich Modernisierung sowie den Neubau als Ersatz veralteter Gebäude aber auch von Gebäuden zur Deckung neuen öffentlich-rechtlichen Bedarfs. Darüber hinaus gehören auch Gebäudebewirtschaftungsaufgaben wie Reinigung, Winterdienst, Grünpflege und ähnliches dazu. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Eigenbetrieb anderer Abteilungen der Stadt, zum Beispiel des Bauhofs für die Grünpflege, oder auch der Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen des verbundenen Unternehmens Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH.

Die Mieten der auf ihre öffentlich-rechtlichen Aufgaben zugeschnittenen Immobilien der Stadt Karben beruhen auf kostenorientierten Vereinbarungen und sind damit nur mittelbar dem Markt unterworfen, während die bezogenen Leistungen zu marktgerechten Preisen erfolgen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Geschäft des Eigenbetriebs vom allgemeinen Marktgeschehen weitgehend abgekoppelt ist. Der Eigenbetrieb ist ein Sondervermögen der Stadt Karben und unterliegt damit auch den politischen Zielsetzungen der Gebietskörperschaft.

## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur des Eigenbetriebes stellt sich wie folgt dar:

|                       | 31.12.2015           |               | 31.12.2014           |               |
|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                       | EURO                 | %             | EURO                 | %             |
| Anlagevermögen        | 29.032.647,11        | 92,01         | 27.583.709,81        | 90,70         |
| Umlaufvermögen        | 2.522.581,45         | 7,99          | 2.829.815,13         | 9,30          |
| ARAP                  | 0,00                 |               | 0,00                 | 0,00          |
| <b>Gesamtvermögen</b> | <b>31.555.228,56</b> | <b>100,00</b> | <b>30.413.524,94</b> | <b>100,00</b> |
| Fremdmittel           | 21.000.296,74        |               | 19.849.802,78        |               |
| <b>Reinvermögen</b>   | <b>10.554.931,82</b> |               | <b>10.563.722,16</b> |               |

### Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich folgendermaßen entwickelt:

|                         | Stand 01.01.2015 | Zugänge | Abgänge | Stand 31.12.2015 |
|-------------------------|------------------|---------|---------|------------------|
|                         | TEUR             | TEUR    | TEUR    | TEUR             |
| Stammkapital            | 1.500            | 0       | 0       | 1.500            |
| Allgemeine Rücklage     | 9.055            | 0       | 0       | 9.055            |
| Bilanzgewinn / -verlust | 9                | 15      | -24     | 0                |
|                         | 10.564           | 15      | -24     | 10.555           |

### Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

|                                                                 | Stand 01.01.2015 | Verbrauch  | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2015 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------|-----------|-----------|------------------|
|                                                                 | TEUR             | TEUR       | TEUR      | TEUR      | TEUR             |
| Jahresabschlussprüfung 2013, 2014, 2015                         | 12               | -6         | 0         | 6         | 12               |
| Steuerberatung 2014 und 2015 inkl. UsBP                         | 10               | -3         | 0         | 3         | 10               |
| Erstellung Jahresabschluss 2013 und 2014 inkl. Systemumstellung | 6                | 0          | 0         | 1         | 7                |
| Arbeitszeit                                                     | 0                | 0          | 0         | 0         | 0                |
| Urlaubsanspruch                                                 | 17               | -17        | 0         | 8         | 8                |
| Überstunden                                                     | 16               | -16        | 0         | 13        | 13               |
| <b>Summen</b>                                                   | <b>61</b>        | <b>-42</b> | <b>0</b>  | <b>31</b> | <b>50</b>        |

## Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur des Eigenbetriebes ergibt folgendes Bild:

|                       | 31.12.2015           |               | 31.12.2014           |               |
|-----------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                       | EURO                 | %             | EURO                 | %             |
| Eigenkapital          | 10.554.931,82        | 33,45         | 10.563.722,16        | 34,73         |
| Sonderposten          | 3.226.316,89         | 10,22         | 2.796.447,17         | 9,19          |
| Sonst. Rückstellungen | 50.353,32            | 0,16          | 61.108,40            | 0,20          |
| Verbindlichkeiten     | 17.723.626,53        | 56,17         | 16.992.247,21        | 55,87         |
| <b>Gesamtvermögen</b> | <b>31.555.228,56</b> | <b>100,00</b> | <b>30.413.524,94</b> | <b>100,00</b> |

Für die Darstellung der Vermögenslage ist eine Gliederung der Bilanz nach der Fristigkeit zweckmäßig, wobei als kurzfristig Posten mit einer wahrscheinlichen / vereinbarten Abwicklungszeit bis 1 Jahr eingestuft sind:

|                                                                              | 2015          |              | 2014          |              | Veränderung<br>2015 zu 2014 |              |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------------|--------------|
|                                                                              | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR                        | %            |
| <b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>                                       |               |              |               |              |                             |              |
| Vorräte                                                                      | 1.476         | 4,7          | 1.499         | 4,9          | -23                         | -1,5         |
| Forderungen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr                             |               |              |               |              |                             |              |
| Forderungen aus Vermietung                                                   | 231           | 0,7          | 56            | 0,2          | 175                         | 312,5        |
| Forderungen gegen Stadt Karben / andere Eigenbetriebe                        | 27            | 0,1          | 58            | 0,2          | -31                         | -53,4        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                                | 85            | 0,3          | 42            | 0,1          | 43                          | 102,4        |
| Guthaben bei Kreditinstituten                                                | 6             | 0,0          | 432           | 1,4          | -426                        | -98,6        |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr       | 0             | 0,0          | 0             | 0,0          | 0                           | 0,0          |
|                                                                              | <b>1.825</b>  | <b>5,8</b>   | <b>2.087</b>  | <b>6,8</b>   | <b>-262</b>                 | <b>-12,6</b> |
| <b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b>                           |               |              |               |              |                             |              |
| Anlagevermögen                                                               | 29.033        | 92,0         | 27.584        | 90,7         | 1.449                       | 5,3          |
| Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr                   |               |              |               |              |                             |              |
| Forderungen aus Vermietung                                                   | 0             | 0,0          | 0             | 0,0          | 0                           | 0,0          |
| Forderungen gegen Stadt Karben / andere Eigenbetriebe                        | 0             | 0,0          | 0             | 0,0          | 0                           | 0,0          |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                                | 697           | 2,2          | 743           | 2,5          | -46                         | -6,2         |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr | 0             | 0,0          | 0             | 0,0          | 0                           | 0,0          |
|                                                                              | <b>29.730</b> | <b>94,2</b>  | <b>28.327</b> | <b>93,2</b>  | <b>1.403</b>                | <b>5,0</b>   |
|                                                                              | <b>31.555</b> | <b>100,0</b> | <b>30.414</b> | <b>100,0</b> | <b>1.141</b>                |              |

|                                                                      | 2015          |              | 2014          |              | Veränderung<br>2015 zu 2014 |             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-----------------------------|-------------|
|                                                                      | TEUR          | %            | TEUR          | %            | TEUR                        | %           |
| <b>Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>                   |               |              |               |              |                             |             |
| Sonstige Rückstellungen                                              | 50            | 0,2          | 61            | 0,2          | -11                         | -18,0       |
| Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr                                  |               |              |               |              |                             |             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                         | 574           | 1,8          | 544           | 1,8          | 30                          | 5,5         |
| Erhaltene Anzahlungen                                                | 1.311         | 4,2          | 1.309         | 4,3          | 2                           | 0,2         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                     | 103           | 0,3          | 20            | 0,1          | 83                          | 415,0       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                     | 349           | 1,1          | 139           | 0,5          | 210                         | 151,1       |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                  | 898           | 2,8          | 293           | 1,0          | 605                         | 206,5       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen<br>Eigenbetrieben | 335           | 1,1          | 477           | 1,6          | -142                        | -29,8       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                           | 3             | 0,0          | 2             | 0,0          | 1                           | 50,0        |
|                                                                      | <b>3.623</b>  | <b>11,5</b>  | <b>2.845</b>  | <b>9,4</b>   | <b>778</b>                  | <b>27,3</b> |
| <b>Mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital</b>       |               |              |               |              |                             |             |
| Eigenkapital                                                         | 10.555        | 33,4         | 10.564        | 34,7         | -9                          | -0,1        |
| Sonderposten                                                         | 3.226         | 10,2         | 2.797         | 9,2          | 429                         | 15,3        |
| Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr         |               |              |               |              |                             |             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                         | 13.282        | 42,1         | 13.256        | 43,6         | 26                          | 0,2         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                     | 26            | 0,1          | 26            | 0,1          | 0                           | 0,0         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen<br>Eigenbetrieben | 843           | 2,7          | 926           | 3,0          | -83                         | -9,0        |
|                                                                      | <b>27.932</b> | <b>88,5</b>  | <b>27.569</b> | <b>90,6</b>  | <b>363</b>                  | <b>1,3</b>  |
|                                                                      | <b>31.555</b> | <b>100,0</b> | <b>30.414</b> | <b>100,0</b> | <b>1.141</b>                |             |

Die Fristenkongruenz kann als eingehalten betrachtet werden, denn das mittel- und langfristig gebundene Vermögen überdeckt nur geringfügig das mittel- und langfristig gebundene Kapital. Die **Eigenkapitalquote** erachten wir mit 33,4 % als gut (Vorjahr 34,7 %).

Mit 92,0 % (Vorjahr 90,7 %) der Bilanzsumme hat das **Anlagevermögen** nach wie vor eine herausragende Bedeutung für die Vermögenslage des Eigenbetriebes.

Insgesamt waren im Jahr Investitionen von 2.115 TEUR geplant. Tatsächlich verausgabt wurden in diesem Zeitraum 2.149 TEUR. Den größten Anteil daran hatte zweifellos der Neubau der Kita Am Breul (1.814 TEUR). Die Mehrausgaben von rd. 34 TEUR betreffen jedoch im Wesentlichen die Fertigstellung von Maßnahmen aus Vorjahren, für die keine Mittel übertragen wurden (Sporthalle Petterweil 40 TEUR). Den Zugängen durch Baumaßnahmen stehen Abgänge durch Abschreibungen gegenüber. Die **Anlagen im Bau** haben sich wie folgt entwickelt:

|                                                           | Stand 31.12.2015 | Stand 31.12.2014 |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                           | TEUR             | TEUR             |
| Sporthalle Peterweil                                      | 1.576            | 1.536            |
| Bürgerhaus Okarben (Dach)                                 | 0                | 168              |
| Sporthalle Rendel (Sportboden)                            | 0                | 49               |
| Lehrerhaus Rendel                                         | 32               | 25               |
| Jukuz (Jugendraum, Kegelbahn)                             | 4                | 9                |
| BGH Petterweil (VKR Maurer, Fenster, Fassade, Spiegruppe) | 17               | 62               |
| KITA Am Breul                                             | 1.895            | 81               |
|                                                           | <b>3.524</b>     | <b>1.930</b>     |

Bei den zum Bestand gehörenden Grundstücken gab es keine Veränderungen, lediglich ein Grundstück wurde von den Grundstücken ohne Bauten zu den Grundstücken mit Bauten umgliedert.

### Ertragslage

Geplant war im Wirtschaftsplan für 2015 ein Jahresüberschuss von TEUR 115. Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr Überschuss TEUR 190) ab. Hierin sind sonstige nicht regelmäßig wiederkehrende Erträge von TEUR 113 (Vorjahr TEUR 472) enthalten.

Bei den Erlösen aus Vermietung (TEUR 3.123) ergibt sich per Saldo eine Erhöhung gegenüber dem Plan (TEUR 2.947), aber eine Verminderung gegenüber dem Vorjahr (TEUR 3.205). Sie verteilen sich im Berichtsjahr wie nachfolgend dargestellt:

| Bezeichnung                            | 2015<br>EUR         | 2014<br>EUR         |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Mieterlöse</b>                      |                     |                     |
| - Solmieten                            | 1.645.208,06        | 1.637.376,40        |
| - Hausbewirtschaftung                  | 61.660,34           | 54.541,67           |
| - Stadtwerke Dachnutzung               | 4.462,00            | 2.231,00            |
| - Erlösschmälerungen Solmieten         | 0,00                | -11.352,00          |
|                                        | <u>1.711.330,40</u> | <u>1.682.797,07</u> |
| <b>Umlagen</b>                         | 1.361.069,14        | 1.459.850,73        |
| Erlösschmälerungen Umlagen             | -855,30             | -1.679,25           |
| Erlöse a. techn. Betreuung WOHNBAU     | 30.000,00           | 30.000,00           |
| Aus anderen Lieferungen und Leistungen | 21.381,34           | 34.102,61           |
|                                        | <u>3.122.925,58</u> | <u>3.205.071,16</u> |

Erträge aus Handwerkerleistungen für andere Einheiten der Stadt konnten weiterhin realisiert werden.

Für die Verschlechterung des Ergebnisses 2015 gegenüber dem Wirtschaftsplan um TEUR 100 sind folgende Faktoren zu nennen:

Ein vorgesehener Ertrag von TEUR 250 aus dem Abgang eines Grundstücks konnte nicht realisiert werden (Vertragsabschluss erst 2017).

Die Eigenkapitalverzinsung wurde gegenüber dem Wirtschaftsplan nicht als Aufwand gebucht, sondern in der Bilanz beim Eigenkapital gezeigt.

Die Abschreibungen (TEUR 700) stiegen moderat sowohl gegenüber dem Plan (TEUR 683) als auch dem Vorjahr (TEUR 691).

Die übrigen Erträge enthalten die Bestandsminderung bei den unfertigen Erzeugnissen mit TEUR 6, denen um TEUR 13 höhere Umlagenaufwendungen gegenüberstehen, die sich in den anderen objektbezogenen Aufwendungen finden.

Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich nicht immer umsetzen, da nach dem Anfall von Reparaturennotwendigkeiten (z.B. der Ausfall einer Heizungsanlage) Prioritäten gesetzt werden müssen, weshalb die Instandhaltungsausgaben nur schwer planbar sind. Im Berichtsjahr sind TEUR 171 Fremdkosten für Instandhaltung angefallen, geplant waren TEUR 150.

Die Personalaufwendungen setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehälter mit TEUR 730 (Vorjahr TEUR 765), sozialen Abgaben einschließlich Betriebsarzt mit TEUR 149 (Vorjahr TEUR 153) und Aufwendungen für die Altersversorgung mit TEUR 68 (Vorjahr TEUR 70).

Der Stellenanteil des Eigenbetriebs betrug zum 31.12.2015 wie im Vorjahr 20,65 Stellen. Diese teilen sich zum Jahresende in 14 Vollzeit- und 12 Teilzeitstellen auf.

Insgesamt ist festzuhalten: Das Ergebnis des Sondervermögens der Stadt ist entscheidend von der Höhe der Mieterträge, die im Wesentlichen von der Stadt festgelegt werden, den Instandhaltungskosten und Personalkosten bestimmt.

### Finanzlage

Die Liquidität war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

Die Liquidität reicht aus um die Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Außerdem bestehen die Verbindlichkeiten im Wesentlichen gegenüber der Stadt Karben.

### Bilanz und Gewinn / Verlustrechnung

Das Geschäftsjahr schließt wie folgt ab:

|                               | 31.12.2015    | 31.12.2014      | 31.12.2013        |
|-------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|
|                               | EURO          | EURO            | EURO              |
| Bilanzsumme                   | 31.555.228,56 | 30.413.524,94   | 30.768.648,12     |
| Jahresüberschuss              | 14.572,14     | 190.440,43      |                   |
| Jahresfehlbetrag              |               |                 | -12.848,30        |
| Verlustvortrag                | 8.790,34      | -75.386,09      | -62.537,79        |
| Eigenkapitalverzinsung        | -23.362,48    | -106.264,00     | 0,00              |
| <b>Bilanz-Gewinn/-Verlust</b> | <b>0,00</b>   | <b>8.790,34</b> | <b>-75.386,09</b> |

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresgewinn 2015 von EUR 14.572,14 zusammen mit dem Vorjaheresergebnis von EUR 8.790,34 zur Auszahlung der Eigenkapitalverzinsung i.H.v. EUR 23.362,48 zu verwenden.

Insgesamt gesehen ist die **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage** unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Sondervermögen der Stadt handelt, das sich den Zielen der Stadt unterordnen muss, als geordnet zu bezeichnen. Wegen dem besonderen Verhältnis bei einem Eigenbetrieb verzichten wir darauf, Finanzindikatoren zu ermitteln und darüber zu berichten.

## Tätigkeit der Organe

Die Organe des Eigenbetriebs haben über alle ihnen nach Gesetz und Eigenbetriebsatzung obliegende Sachverhalte beraten und - soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst. Im Geschäftsjahr fanden fünf Sitzungen der Betriebskommission statt.

### 3. Prognose

Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2016 bis 2017 gehen im Vergleich zu 2015 von folgenden Ergebnissen aus:

|                                     | 2015         |                       | 2016         |                    | 2017         | Abweichungen<br>Plan - Ist 2015 |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|---------------------------------|
|                                     | Plan         | Ist<br>(vergleichbar) | Plan         | Ist<br>(vorläufig) | Plan         |                                 |
|                                     | TEUR         | TEUR                  | TEUR         | TEUR               | TEUR         |                                 |
| Umsatzerlöse                        | 2.947        | 3.123                 | 3.190        | 3.068              | 3.275        | 176                             |
| Übrige Erträge                      | 508          | 156                   | 353          | 360                | 2.533        | -352                            |
|                                     | 3.455        | 3.279                 | 3.543        | 3.428              | 5.808        | -176                            |
| Instandhaltungsaufwendungen         | -150         | -171                  | -174         | -181               | -458         | -21                             |
| Andere objektbezogenen Aufwendungen | -759         | -838                  | -849         | -843               | -951         | -79                             |
| <b>Rohertrag</b>                    | <b>2.546</b> | <b>2.270</b>          | <b>2.520</b> | <b>2.404</b>       | <b>4.399</b> | <b>-276</b>                     |
| Personalaufwand                     | -1.026       | -947                  | -1.033       | -912               | -935         | 79                              |
| Abschreibungen und Abgänge          | -690         | -700                  | -763         | -763               | -799         | -10                             |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -50          | -55                   | -50          | -198               | -140         | -5                              |
| <b>Betriebsergebnis</b>             | <b>780</b>   | <b>568</b>            | <b>674</b>   | <b>531</b>         | <b>2.525</b> | <b>-212</b>                     |
| Finanzergebnis                      | -662         | -549                  | -656         | -543               | -635         | 113                             |
| Sonstige Steuern                    | -3           | -4                    | -4           | -4                 | -4           | -1                              |
| <b>Jahresergebnis</b>               | <b>115</b>   | <b>15</b>             | <b>14</b>    | <b>-16</b>         | <b>1.886</b> | <b>-100</b>                     |

### 4. Ausblick auf die Geschäftsjahre 2016 bis 2017

Das Risiko, dass das tatsächliche Ergebnis 2016 ungünstiger ausfällt als das geplante, halten wir für höher als die Chancen ein besseres Ergebnis erzielen zu können.

2017 wird sich die Lage aufgrund der Realisierung von 3 Grundstücksgeschäften mit Erlösen von rd. TEUR 2.440 erheblich verbessern. Ein Teil des so erwirtschafteten Überschusses wird zur Rückzahlung des in den Jahren 2014 und 2015 aufgelaufenen Zwischenfinanzierungsbetrages verwendet.

Höhere Mieteinnahmen von der Stadt sind nicht zu erwarten.

Für 2016 weist das vorläufige Ergebnis einen Verlust von TEUR 16 aus. 2017 wird ein hoher Gewinn angestrebt.

Das Instandhaltungsbudget ist nach wie vor niedrig bemessen und die Gefahr einer Überschreitung wegen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen damit sehr hoch. 2017 stehen hier wesentlich mehr Mittel zur Verfügung.

Folgende Projekte sind für die Jahre 2016 bis 2017 vorgesehen:

|                                                 | bis zum<br>31.12.2015<br>aufgelaufen<br>TEUR | 2016<br>geplant<br>TEUR | 2017<br>geplant<br>TEUR | insgesamt<br>geplant<br>TEUR |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Projekte, die 2016 fertiggestellt werden</b> |                                              |                         |                         |                              |
| Sporthalle Kloppenheim                          | 30                                           | 43                      |                         | 73                           |
| <b>Projekte, die 2016 fortgeführt werden</b>    |                                              |                         |                         |                              |
| Sporthalle Petterweil                           | 1.575                                        | 470                     | 380                     | 2.425                        |
| Sporthalle Rendel                               | 189                                          | 71                      | 25                      | 585                          |
| Bürgerhaus Petterweil (energetische Sanierung)  | 112                                          | 0                       | 115                     | 400                          |
| <b>Projekte, die 2016 begonnen werden</b>       |                                              |                         |                         |                              |
| Stadion An der Waldhohl Neubau Sportlerheim     | 0                                            | 650                     | 550                     | 1.200                        |
| Bürgerzentrum (Heizung)                         | 0                                            | 180                     | 60                      | 240                          |
| Kita Okarben Dachsanierung                      |                                              | 25                      | 40                      | 65                           |
| <b>Projekte, die 2017 begonnen werden</b>       |                                              |                         |                         |                              |
| Bürgerhaus Okarben Dachsan., Tische+Stühle      |                                              |                         | 40                      | 40                           |
| Dortreff Rendel                                 |                                              |                         | 40                      | 40                           |
| Alte Schule Burg-Gr. Neugestaltung Außenfläche  |                                              |                         | 25                      | 25                           |

## 5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Ereignisse von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Abschlussstichtag 31.12.2015 nicht ereignet.

## 6. Chancen und Risiken

Chancen können sich bei der Verwertung der Vorratsgrundstücke ergeben. Abgesehen von Effizienzsteigerungen ist der Eigenbetrieb im Übrigen jedoch eng in die Aktivitäten der Stadt Karben eingebunden.

Ein Überschuldungs- oder Liquiditätsrisiko besteht nicht, da die Stadt Karben nach den §§ 11 und 12 EigBG im Zweifel einen Verlust ausgleichen und dem Sondervermögen ausreichende Kas- senmittel zur Verfügung stellen muss.

Ein Adressenausfallrisiko ist nur in einem geringen Umfang gegeben, da die Stadt Karben der fast ausschließliche Mieter der Objekte des Eigenbetriebs ist.

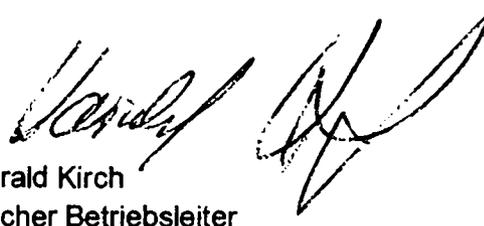
Alle finanzwirtschaftlichen Daten werden mit zertifizierten Programmen der Aareon AG in deren Rechenzentrum in Mainz verarbeitet. Die ausreichende Sicherung unserer Daten wurde uns nachgewiesen. Die ordnungsgemäße Personalverwaltung liegt bei der Stadt Karben. Das Grundstücksverzeichnis und die dazugehörigen Akten werden verschlossen aufbewahrt. Der Geschäftsbetrieb befindet sich noch im Aufbaustadium. Für die innerbetrieblichen Geschäftsabläufe liegen mündliche Organisationsrichtlinien einschließlich der Regelung von Vertretungsbefugnissen vor; die schriftliche Fixierung steht noch aus. In den kommenden Jahren verstärkt werden sollen die Kostenkontrolle und die Modernisierungsplanung der Immobilien mit einer verstärkten, EDV-basierten Verzahnung von Finanzbuchhaltung, Objektplanung und Objektabrechnung sowie der Finanzplanung. Wir sehen jedoch auch bereits heute keine operationellen Risiken von Belang, da die Betriebsleiter in das Tagesgeschäft eingeschaltet sind und eine ständige Aufsicht durch den zuständigen Stadtrat erfolgt.

Karben, den 03.08.2017

Kommunales Immobilienmanagement Karben



Peter Dahlheimer  
Kaufmännischer Betriebsleiter



Harald Kirch  
Technischer Betriebsleiter

## **Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015**

### **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 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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, 10. August 2017

Schüllermann und Partner AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl  
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. Matthias Veit  
Wirtschaftsprüfer

## **Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015**

### **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      | <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kauf und Verkauf von Grundstücken und/oder Teilen von Grundstücken,</li><li>- An- und Vermietung, Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden, Räumen und/oder Teilen davon,</li><li>- Bestellung, Erwerb von Erbbaurechten,</li><li>- Erbringung von Dienstleistungen für andere Eigenbetriebe, Regiebetriebe, Betriebe gewerblicher Art im steuerlichen Sinne und Eigengesellschaften,</li><li>- Neubau, Umbau, Unterhaltung, Instandhaltung, Ausbau und Modernisierung, Sanierung von städtischen Gebäuden und baulichen Anlagen,</li></ul> |

- Portfolioanalyse und -management,
- Energiemanagement,
- Gestaltung und Pflege von Außenanlagen,
- Hausdienste/Hausmeisterdienste und
- 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 2015**

**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:

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| <b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation</b> |
|------------------------------------------------------------|

**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 fünf 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 wird im Anhang in Summe dargestellt. Auf die Angabe der Bezüge der Betriebsleitung wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <b>Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums</b> |
|----------------------------------------------------------------|

**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 vor.

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

Nein, es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

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

Die Betriebsleitung hat den Erlass vom 15. Mai 2015 "Korruptionsvermeidung in hessischen Kommunalverwaltungen" des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport zur Kenntnis genommen und die erarbeiteten Empfehlungen teilweise umgesetzt. 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 Betriebsleitung 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 Lastschriftinzugsverfahren 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 Betriebsleitung 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 den Eigenbetrieb nicht zu, da keine entsprechenden Geschäfte getätigt werden und auch in Zukunft nicht geplant sind, daher entfällt die Beantwortung dieses Fragenkreises.

**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).

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| <b>Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit</b> |
|---------------------------------------------------------|

**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 2015 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von TEUR 2.149 vorgenommen; geplant waren nur TEUR 2.115, somit kam es zu einer Überschreitung von TEUR 34.

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

Es liegen keine derartigen Erkenntnisse vor.

### **Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

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

Das Vergabewesen war nicht Prüfungsschwerpunkt.

**b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen 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 Betriebskommissionssitzungen 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 die Betriebskommission 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.

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Vermögens- und Finanzlage</b> |
|----------------------------------|

**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 TEUR 540 an öffentlichen Finanz-/Fördermittel erhalten. Zu Schaffung von U3-Plätzen in der Kita "Am Breul", Klein-Karben. Anhaltspunkte für die Nichtbeachtung der Auflagen des Zuschussgebers ergaben sich nicht.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Nein, die Finanzierung des Betriebes ist durch die Stadt Karben sichergestellt.

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

Im Geschäftsjahr 2015 ergab sich ein Jahresgewinn von EUR 14.572,74. Der Jahresgewinn und der Gewinnvortrag von EUR 8.790,34 dienen dazu die Eigenkapitalverzinsung von EUR 23.362,48 auszuführen.

|                    |
|--------------------|
| <b>Ertragslage</b> |
|--------------------|

### **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?**

Das Jahresergebnis wurde durch keine einmaligen Vorgänge geprägt.

**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?**

Das Berichtsjahr schloss mit einem Gewinn ab.

**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?**

Das Berichtsjahr schloss mit einem Jahresgewinn.

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

Aufgrund des positiven Ergebnisses sind keine weiteren Maßnahmen geplant.