SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2012 und des
Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag **1**

B. Grundsätzliche Feststellungen **3**

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung **3**

C. Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses **4**

I. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung) **4**

II. Vermögenslage (Bilanz) **6**

III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung) **10**

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung **11**

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung **14**

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung **14**
1. Vorjahresabschluss 14
2. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 14
3. Jahresabschluss 15
4. Lagebericht 16

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses **17**
1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses 17
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen 17
3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 17

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages **18**

I. Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG **18**

II. Wirtschaftsplan **19**

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen **20**

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2012

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

Anlage 3: Anhang für das Geschäftsjahr 2012

Anlage 4: Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

Anlage 5: Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Anlage 6: Rechtliche Verhältnisse

Anlage 7: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

424/14
KKI/no
16342

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

A. Prüfungsauftrag

Die Betriebsleitung des

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" genannt – hat uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 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 15. Mai 2014 zugrunde, mit welchem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 16. Mai 2014 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 2002 zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

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

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

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind für das Geschäftsjahr 2012 hervorzuheben:

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes:

- Das Berichtsjahr schloss mit einem Jahresverlust in Höhe von TEUR 31 ab.
- Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Planansatz liegt im Wesentlichen bei den Abschreibungen, die niedriger ausfielen als geplant. Grund hierfür ist die geplante Veräußerung des Degenfelder Schlösschens mit einem gleich hohen Betrag in den Abschreibungen. Die Veräußerung wurde erst 2013 realisiert.

Zukünftige Entwicklung, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:

- 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 einhergehen.
- Im Geschäftsjahr 2013 ist der Umbau der Gaststätte im Bürgerhaus Petterweil für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung vorgesehen.

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 2012 und 2011 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

	2012		2011		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.013	89,4	1.699	56,0	1.314	77,3
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	133	4,0	1.220	40,2	-1.087	-89,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	42	1,2	0	0,0	42	100,0
Sonstige betriebliche Erträge	181	5,4	114	3,8	67	58,8
Gesamtleistung	**3.369**	**100,0**	**3.033**	**100,0**	**336**	**11,1**
Materialaufwand	1.187	35,2	924	30,5	263	28,5
Rohergebnis	**2.182**	**64,8**	**2.109**	**69,5**	**73**	**3,5**
Personalaufwand	921	27,3	832	27,4	89	10,7
Abschreibungen	626	18,7	650	21,4	-24	-3,7
Sonstige Aufwendungen	79	2,3	51	1,7	28	54,9
Sonstige Steuern	3	0,1	3	0,1	0	33,3
Betriebsergebnis	**553**	**16,4**	**573**	**18,9**	**-20**	**-3,7**
Zinsaufwand	584	17,3	605	19,9	-21	-3,6
Finanzergebnis	**-584**	**-17,3**	**-605**	**-19,9**	**21**	**-3,6**
Jahresgewinn/Jahresverlust	**-31**	**-0,9**	**-32**	**-1,0**	**1**	**-3,1**

Die **Umsatzerlöse** bestehen im Wesentlichen aus Mieteinnahmen für einzelne Gebäude in Höhe von TEUR 1.630 (54,1 %) sowie mit TEUR 1.316 (43,7 %) aus der Umlagenabrechnung für 2011.

Korrespondierend zum Anstieg der Umsatzerlöse ist die Verringerung der Bestandsveränderung aufgrund der erstmaligen Umlagenabrechnung zu sehen.

Der **Materialaufwand** hat einen Anteil von 35,2 % an der Gesamtleistung und besteht im Wesentlichen aus Aufwendungen für Wasser- und Abwassergebühren, Beleuchtung sowie Kosten der Entsorgung (TEUR 667; Vorjahr TEUR 523). Weiterhin sind TEUR 216 (Vorjahr TEUR 175) für Instandhaltungen enthalten.

Der **Personalaufwand** hat einen Anteil von 27,3 % an der Gesamtleistung des Betriebes und enthält im Wesentlichen die Gehälter der Angestellten sowie die sozialen Abgaben. Für den Anstieg war im Wesentlichen die Einstellung des technischen Betriebsleiters Ende 2011 verantwortlich.

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

Das **Finanzergebnis** hat mit 17,3 % auch einen großen Anteil an der Gesamtleistung. Die Zinsaufwendungen betreffen ausschließlich Darlehenszinsen.

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

	2012	2011
	%	%
Umsatzrentabilität Betriebsergebnis x 100 / Umsatzerlöse	18,3	33,7
Materialaufwandsquote Materialaufwand x 100 / Gesamtleistung	35,2	30,5
Personalaufwandsquote Personalaufwand x 100 / Gesamtleistung	27,3	27,4
Kapitalkostenquote (Abschreibungen + Zinsaufwand) x 100 / Gesamtleistung	35,9	41,4

II. Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2012 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2011 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als fünf Jahre) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für den Abschlussstichtag 31. Dezember 2012 und zum 31. Dezember 2011:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Mittel- und langfristiges Vermögen					
Anlagevermögen	27.521	89	25.401	90	2.120
Forderungen aus Vermietung	0	0	8	0	-8
Forderungen an die Stadt	13	0	280	1	-267
Forderungen aus Zuschüssen vom Land (Sonstige Vermögensgegenstände)	769	3	806	3	-37
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten (mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr)	149	1	163	1	-14
Summe langfristiges Vermögen	28.452	93	26.658	95	1.794
Kurzfristiges Vermögen					
Unfertige Leistungen/Vorräte	1.432	4	1.294	4	139
Forderungen aus Vermietung	202	1	3	0	199
Forderungen an die Stadt	80	0	25	0	55
Sonstige Vermögensgegenstände	101	0	61	0	40
Flüssige Mittel	671	2	210	1	461
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0	14	0	0
Summe kurzfristiges Vermögen	2.500	7	1.607	5	894
	30.952	100	28.265	100	2.688
Passiva					
Mittel- und langfristige Mittelbereitstellung					
Eigenkapital (Stammkapital, Rücklagen abzüglich Verlust)	10.616	34	10.647	38	-31
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.945	10	2.614	9	331
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.974	39	10.705	38	1.269
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	2.051	7	1.748	6	303
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	0	0	0	13
Summe langfristige Mittelbereitstellung	27.599	90	25.714	91	1.885
Kurzfristige Mittelbereitstellung					
Rückstellungen	82	0	121	0	-39
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (fällig innerhalb einem Jahr)	448	1	425	1	23
Erhaltene Anzahlungen	1.345	4	1.320	5	25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	246	1	62	0	184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	400	1	188	1	212
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	606	2	0	0	607
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	223	1	423	2	-200
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0	12	0	-9
Summe kurzfristige Mittelbereitstellung	3.353	10	2.551	9	803
	30.952	100	28.265	100	2.688

Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.688 auf TEUR 30.953 erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Sachanlagen infolge der Investitionen in die verschiedenen Baumaßnahmen. Demgegenüber stehen höhere Sonderposten aus Zuwendungen zum Anlagevermögen sowie höhere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund von Darlehensneuaufnahmen. Insgesamt haben sich die kurzfristigen Passiva um TEUR 803 erhöht. Wesentlich hierfür war die Inanspruchnahme eines kurzfristigen Darlehens der Wohnungsbaugesellschaft Karben von ursprünglich TEUR 750.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen mit TEUR 769 Forderungen an das Land aus anteiligen Darlehensübernahmen (Landeszuschüsse für Investitionsdarlehen) enthalten (Ausweis als langfristige Forderungen).

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** (TEUR 163) beinhaltet die Ansparrate sowie die Sonderbeiträge der Darlehen. Mit Tilgungsfortschritt der Darlehen wird auch der aktive Rechnungsabgrenzungsposten abgeschmolzen. Der Posten sank im Berichtsjahr um TEUR 14.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich durch die Darlehensneuaufnahmen von TEUR 1.720 bei planmäßiger Tilgung um TEUR 1.269 erhöht.

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

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt** betreffen von der Stadt weitergeleitete Darlehen im Rahmen des Sonderinvestitionsprogramms. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die laufende Leistungsverrechnung.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote des Eigenbetriebes beträgt damit zum Abschlussstichtag 34,3 % (Vorjahr 37,7 %) des Gesamtkapitals.

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

	31.12.2012	31.12.2011
	%	%
Investitionsquote		
Investitionen x 100 / Anlagevermögen	9,98	5,72
Sachanlagenintensität		
Sachanlagen x 100 / Gesamtkapital	88,9	94,3
Bilanzielle Eigenkapitalquote		
Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital	34,3	37,7
Faktische Eigenkapitalquote		
(EK + 2/3 SoPo) x 100 / Gesamtkapital	40,6	43,8
Eigenkapitalrentabilität		
Ergebnis nach Ertragsteuern x 100 / Eigenkapital	-0,3	-0,3
Verschuldungsgrad		
(FK + 1/3 SoPo) x 100 / faktisches Eigenkapital	146,1	128,1

III. Finanzlage (Kapitalflussrechnung/Liquiditätsrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage verweisen wir auf die Kapitalflussrechnung im Lagebericht (Anlage 4, Seite 3).

Die Erhöhung der flüssigen Mittel ist ausschließlich auf die Aufnahme sowohl kurzfristiger als auch langfristiger Kredite zurückzuführen.

Die bilanzmäßige Liquidität an den beiden Stichtagen 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2011 zeigt die folgende Darstellung:

Liquiditätsrechnung

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Flüssige Mittel (Finanzmittelfonds)	671	210	+461
Abzüglich:			
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	3.354	2.551	+803
Barliquidität = **Liquidität 1. Grades**	-2.683	-2.341	-342
Zuzüglich:			
Liefer- und Leistungsforderungen	202	3	+199
Einzugsbedingte Liquidität = **Liquidität 2. Grades**	-2.481	-2.338	-143
Zuzüglich:			
Sonstige kurzfristige Aktiva	1.628	1.394	+234
Working capital = **Liquidität 3. Grades**	-853	-944	+91

Die Liquiditätsrechnung verdeutlicht, dass im Berichtsjahr die flüssigen Mittel, obwohl diese um TEUR 461 angestiegen sind, nicht ausreichten, um eine positive Liquidität 1., 2. und 3. Grades zu erzielen.

D. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

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

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

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

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

Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – von April (Vorprüfung) bis Anfang November 2014 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 20. Dezember 2013 versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011. Er wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15. Mai 2014 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 Risikobereichen ergaben sich folgende Prüfungsschwerpunkte:

- Anlagevermögen
- Umsatzerlöse
- Materialaufwand.

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 2012 haben wir nicht teilgenommen.

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

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

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

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Vorjahresabschluss

Der Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15. Mai 2014 festgestellt und anschließend veröffentlicht. Die Betriebsleitung und die Betriebskommission wurden entlastet. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Verlust von EUR 31.801,35 auf neue Rechnung vorzutragen.

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 2012 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – wurde nach dem Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) in der Fassung vom 9. Juni 1989, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005, erstellt. Die Gliederung erfolgte nach den Formblättern 1 und 2 der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe (Formblattverordnung).

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

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

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

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

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

4. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 (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.

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 Gesamtbetrachtung solcher Risiken, die im Zusammenwirken bestandsgefährdend werden können, erfolgt.

Der Eigenbetrieb verfügt über kein geschlossenes Risikofrüherkennungssystem.

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

II. Wirtschaftsplan

Im Rahmen der Geschäftsführungsprüfung haben wir auch einen Vergleich des Rechnungsergebnisses mit dem von der Betriebsleitung für das Jahr 2012 nach § 15 EigBGes aufgestellten Wirtschaftsplan vorgenommen.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes weist im Erfolgsplan einen Verlust von insgesamt TEUR 38 aus, während der Jahresabschluss mit einem Verlust von TEUR 31 abschließt.

Kleine Abweichungen waren bei allen Positionen zu finden, bedingt auch durch die Umlagenabrechnung für 2011.

G. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes und Schlussbemerkungen

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 (Anlage 4) des Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben unter dem Datum vom 7. November 2014 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 2012 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, 7. November 2014

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. K. D. Hartmann
Wirtschaftsprüfer

Kommunales Immobilienmanagement Karben

BILANZ zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	EUR	31.12.2012 EUR	31.12.2011 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenständ			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche und Werten	856,00		1.143,00
		856,00	1.143,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	24.219.652,00		23.838.834,00
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit mit Wohnbauten	548.392,94		514.028,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.916,00		80.579,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.670.987,86		966.308,97
		27.519.948,80	25.399.749,97
		27.520.804,80	**25.400.892,97**
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs, und Betriebsstoffe	80.060,00		74.581,78
2. Unfertige Leistungen	1.352.506,72		1.219.588,88
		1.432.566,72	1.294.170,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (Vorjahr EUR 8.588,18)	202.310,20		11.513,08
2. Ford. an die Stadt Karben / andere Eigenbetriebe davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 13.382,62 (Vorjahr EUR 279.788,93)	92.800,54		305.083,31
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 768.993,50 (Vorjahr EUR 805.745,71)	870.379,31		866.920,43
			1.183.516,82
		1.165.490,05	
III. Schecks, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		671.034,02	209.985,67
		3.269.090,79	**2.687.673,15**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		162.687,76	176.741,53
Bilanzsumme		**30.952.583,35**	**28.265.307,65**
Treuhandvermögen		**10.844,82**	**5.792,18**

PASSIVA	EURO	31.12.2012 EURO	31.12..2011 EURO
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital			
1. Stammkapital	1.500.000,00		1.500.000,00
		1.500.000,00	1.500.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen	9.178.860,47		9.178.860,47
		9.178.860,47	9.178.860,47
III. **Gewinn / Verlust**			
1. Verlust des Vorjahres	-31.801,35		0,00
2. Jahresverlust	-30.736,44		-31.801,35
		-62.537,79	-31.801,35
		10.616.322,68	**10.647.059,12**
B. Sonderposten			
1. Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.944.690,65		2.613.905,15
		2.944.690,65	**2.613.905,15**
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	82.254,37		120.988,38
		82.254,37	**120.988,38**
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 447.681,58 (Vorjahr EUR 425.400,63)	12.421.967,20		11.129.818,76
2. Erhaltene Anzahlungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.345.247,09 (Vorjahr EUR 1.319.972,97)	1.345.247,09		1.319.972,97
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 245.690,19 (Vorjahr EUR 62.175,13)	245.690,19		62.175,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 399.637,11 (Vorjahr EUR 188.108,32)	412.981,66		188.108,32
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 606.476,19 (Vorjahr 0,00)	606.476,19		0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben /anderen Eigenbetrieben davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 223.404,01 (Vorjahr EUR 422.693,81)	2.274.166,85		2.170.525,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.786,47 (Vorjahr EUR 12.754,09)	2.786,47		12.754,09
		17.309.315,65	**14.883.355,00**
Bilanzsumme		**30.952.583,35**	**28.265.307,65**
Treuhandverbindlichkeiten		**10.844,82**	**5.792,18**

Kommunales Immobilienmanagement Karben
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. - 31.12.2012

	2012			2011
	EURO	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse		3.013.265,89		1.699.343,64
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		132.917,84		1.219.588,88
3. andere aktivierte Leistungen		42.435,24		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		180.582,76		114.241,88
			3.369.201,73	3.033.174,40
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.163.493,84			-910.611,21
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-23.200,56			-13.602,77
		-1.186.694,40		-924.213,98
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-739.476,87			-642.498,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-181.939,65			-188.964,09
davon für Altersversorgung EUR 65.975,20 (Vorjahr EUR 61.806,51)				
		-921.416,52		-831.462,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-626.098,72			-649.936,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-78.612,04			-51.183,72
		-704.710,76		-701.120,63
			-2.812.821,68	-2.456.797,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-583.437,43	-605.017,35
davon an Stadt und verbundene Unternehmen EUR 40.220,64 (Vorjahr EUR 41.149,98)				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			**-27.057,38**	**-28.640,07**
11. Sonstige Steuern			-3.679,06	-3.161,28
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag			**-30.736,44**	**-31.801,35**
Verwendung des Jahresverlustes auf neue Rechnung vorzutragen			**-30.736,44**	

Anhang für das Jahr 2012

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 2012 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 Brutto-Werten angesetzt und mit unveränderten Abschreibungssätzen fortgeführt. Die in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 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 mir 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 gleich hohe Sonderposten auf der Passivseite gegenüberstehen, die ebenfalls nicht abgezinst sind und in gleicher Weise wie die aktivierten Ansprüche aufgelöst werden.

Ausgaben in 2012, die Aufwand in 2013 darstellen, sind aktiv **abgegrenzt**.

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.

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

Angaben zur Bilanz

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

	Stand 01.01.2012 EUR	Zugang EUR	Umbu-chungen EUR	Abgang EUR	Abschrei-bungen EUR	Stand 31.12.2012 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.143,00	0,00	0,00	0,00	287,00	856,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs, und anderen Bauten	23.838.834,00	421.658,03	567.528,10	0,00	608.368,13	24.219.652,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	514.028,00	37.342,94	0,00	0,00	2.978,00	548.392,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.579,00	14.802,59	0,00	0,00	14.465,59	80.916,00
Anlagen im Bau	966.308,97	2.272.206,99	-567.528,10	0,00	0,00	2.670.987,86
Anlagevermögen insgesamt	25.400.892,97	2.746.010,55	0,00	0,00	626.098,72	27.520.804,80

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

Der **Grund und Boden** umfasst 100.230 m² bebaute Grundstücke und ist mit TEUR 10.817 bilanziert. Den aktivierten Netto-Gebäudekosten für Geschäfts-, Fabrik und anderen Bauten von T€ 11.921 stehen innerhalb des Sonderpostens erhaltene, abgegrenzte Zuschüsse von TEUR 2.146 gegenüber.

Die **Zugänge** und der **Endbestand der Anlagen im Bau** betreffen folgende Projekte:

	TEUR
Zugänge	
Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	
Grund und Boden / Luisenthaler Str. 20 / 1.600m²	416
KITA Rendel - Gebäude im Rahmen Umbau	6
Grundstücke mit Wohnbauten	
Berliner Straße 12, Burg-Gräfenrode - Gebäude-Umbau	37
Betriebs- und Gesschäftsausstattung	
Lautsprecheranlage / Bürgerzentrum / Rathaus	9
Ford Transit	6
Kleinwerkzeug	0
Anlagen im Bau	
Bürgerhaus Petterweil / Spielgruppe	2
Umbauten im Rahmen der U3 Betreuung	
KITA Wirbelwind	10
KITA Okarben	17
KITA Rendel	215
Sporthalle Petterweil	369
KITA und Wohnanlage Luisenthaler Str. 20	1.659
	2.746
Endbestand Anlagen im Bau	
Bürgerhaus Petterweil / Spielgruppe	2
Sporthalle Petterweil	688
KITA und Wohnanlage Luisenthaler Str. 20	1.981
	2.671

Die Instandhaltungsaufwendungen des Anlagevermögens beliefen sich in 2012 auf TEUR 216 (Vorjahr TEUR 175), wobei der größte Bereich die KITAs mit TEUR 114 sind und das größte Einzelobjekt das Bürgerzentrum / Rathaus mit TEUR 34, einschließlich Aufwendungen für Vollwartungsverträge..

Bei den **Roh-. Hilfs- und Betriebsstoffen** handelt es sich um die Heizölbestände, bei den **unfertigen Leistungen** um geleistete Zahlungen, die im Folgejahr mit den Mietern abgerechnet werden. Die unfertigen Leistungen haben sich in 2012 wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2012 TEUR	Abgerechnet TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR	Bestands-veränderung TEUR
Unfertige Leistungen	1.220	-1.316	1.448	1.353	133

Diesem Posten stehen von den Mietern **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 1.345 gegenüber.

Die **Forderungen aus Vermietung** sind insbesondere aus Wasser- und Energielieferungen entstanden und bestehen mit TEUR 173 gegen die Stadt Karben und mit TEUR 29 gegen Dritte.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten zukünftige Ansprüche auf Tilgungsleistungen gegen das Land Hessen und die Bundesrepublik Deutschland von TEUR 798. Sie zeigen folgende Veränderung:

	Stand 01.01.2012 TEUR	planmäßige Auflösung TEUR	außerplanmäßige Auflösung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
SIP-Tilgungsansprüche	845	30	17	798

Von diesen Ansprüchen, denen ein gleich hoher Sonderposten gegenüber steht, haben TEUR 769 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Ferner sind in diesem Posten sofort fällige Betriebskostenüberzahlungen von TEUR 72 bilanziert.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten von der Stadt übertragene, vorausbezahlte Darlehenszinsen, die in Fortführung der Methode der Stadt linear aufgelöst werden. Von dem ausgewiesenen Betrag haben TEUR 149 eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

Das **Eigenkapital** hat sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2012 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Stammkapital	1.500	0	0	1.500
Allgemeine Rücklage	9.179	0	0	9.179
Bilanzgewinn / -verlust	-32	-31	0	-63
	10.647	-31	0	10.616

Das Eigenkapital zum 01.01.2012 entspricht dem von den Betriebsleitern aufgestellten, geprüften und unter dem 20.12.2013 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31.12.2011. Auch die Prüfung nach § 53 HGrG hat zu keinen Beanstandungen geführt. Die Feststellung des Jahresabschlusses für 2011 nach § 5 Nr. 11 EigBGes durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 15.05.2014.

Der **Sonderposten** zur ertragsmäßigen Abgrenzung von Investitionszuschüssen und Tilgungsansprüchen zeigt in 2012 folgende Veränderungen:

	Stand 01.01.2012 TEUR	Zugänge TEUR	Rück-zahlungen TEUR	Auflösungen TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Öffentliche Zuschüsse für städtische Bauprojekte wie Bürgerzentrum, Bürgerhäuser, Feuerwehren und KITAs	1.756	465	-5	-80	2.136
Private Zuschüsse	13	0	0	-2	10
Tilgungsansprüche	845	0	0	-46	798
	2.614	465	-5	-129	2.945

Zurückzustellen waren:

	Stand 01.01.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Jahresabschlussprüfung 2011 und 2012	10	0	0	6	16
Steuerberatung 2011 und 2012	3	0	0	3	6
Erstellung Jahresabschluss 2011 und 2012	2	0	0	2	4
Altersteilzeit	89	-35	-26	0	28
Urlaubsanspruch	7	-7	0	12	12
Überstunden	10	-10	0	16	16
Summen	**121**	**-52**	**-26**	**39**	**82**

Die **Verbindlichkeiten** haben folgende Fristigkeiten:

	insgesamt TEUR	davon fällig bis 1 Jahr TEUR	davon fällig 2 bis 5 Jahre TEUR	davon fällig über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.422	448	2.006	9.968
Erhaltene Anzahlungen	1.345	1.345		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	246	246		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	413	400	13	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	606	606		
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	2.274	223	479	1.572
Sonstige Verbindlichkeiten	3	3		
	17.309	3.271	2.498	11.540

Bei den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** handelt es sich um überzahlte Umlagen seitens einiger Mieter. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit Restlaufzeiten von 2 bis 5 Jahren betreffen Sicherungseinbehalte.

Bei dem **verbundenen Unternehmen** Wohnungsbaugesellschaft Karben GmbH hat der Eigenbetrieb am 08.11.2012 ein Darlehn von EUR 750.000,00 aufgenommen, das mit 2,5% p.a. zu verzinsen und am 31.12.2013 zurückzuzahlen ist.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Karben** sind durchgeleitete Darlehen von TEUR 2.170 enthalten.

Die Verbindlichkeiten sind **ungesichert**.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die im Berichtsjahr erzielten Umsatzerlöse von TEUR 3.013 setzen sich wie folgt zusammen mit Vergleich zum Wirtschaftsplan und zum Vorjahr:

	2012			2011		
	Umsatzerlöse TEUR	Planansatz TEUR	Abweichung TEUR	Umsatzerlöse TEUR	Planansatz TEUR	Abweichung TEUR
Mieterlöse						
Stadt	1.535	1.537	-2	1.548	1.548	0
Bürgerhäuser	51	45	6	42	43	-1
Wohnungen, Gaststätten	96	108	-12	94	78	16
Erlösschmälerungen Sollmieten	-17	0	-17	-12	0	-12
	1.665	1.690	-25	1.672	1.669	3
Umlagen	1.314	1.301	13	0	0	0
Sonstige Lieferungen und Leistungen	34	31	3	27	0	27
	3.013	3.022	-9	1.699	1.669	30

Aktiviert sind Planungsleistungen für die aktivierten Objekte durch das eigene technische Fachpersonal.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und Tilgungsdarlehen mit TEUR 129 und die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit TEUR 26.

Der **Materialaufwand** enthält an Aufwendungen der Hausbewirtschaftung TEUR 948 umlagefähige Aufwendungen und TEUR 216 Instandhaltungskosten sowie TEUR 23 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten als erwähnenswerte Posten Berichtigungen der Tilgungszuschüsse mit TEUR 17, Sachkosten der eigenen Handwerker von TEUR 7, die zurückgestellten **Prüfungskosten mit EUR 6.000,00**, Leasinggebühren für einen Kombi von TEUR 5 und **Steuerberatungsleisten mit EUR 3.000,00**.

Sonstige Angaben

Der Eigenbetrieb **beschäftigte** zum 31.12.2012 einen kaufmännischen Betriebsleiter, einen technischen Betriebsleiter, 2 ½ Verwaltungsangestellte, 3 Handwerker, 5 Hausmeister, 12 Reinigungskräfte (umgerechnet 7,24 Vollzeit-Stellen) sowie 2 Hilfskräfte.

Nahestehende Personen und Unternehmen:

Mit den nahestehenden Personen Stadt Karben, Stadtwerke Karben und Wohnungsbaugesellschaft Karben mbH Unternehmen wurden keine marktunüblichen Geschäfte nach § 285 Nr. 21 HGB durchgeführt; die Abrechnungen der gegenseitigen Lieferungen und Leistungen erfolgen zu Selbstkosten.

Zusammensetzung der Organe

Betriebsleitung:

Kaufmännischer Betriebsleiter	Volkmar Busch	Fachwirt der Wohnungswirtschaft
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
	Bodo Macho	Dekorateur
	Hartmut Plewe	Projektmanager
	Friedrich Schwab	Bankkaufmann
	Marita Scheurich	Kfm. Angestellter

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

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltene **Gesamthonorar** der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Steuerberatungsgesellschaft Schüllermann & 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 8 Sitzungen der Betriebskommission statt. Die Gesamtaufwendungen für die Betriebskommission (Aufwandsentschädigungen) in 2012 beliefen sich auf EUR 1.222,80.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust von EUR 30.736,44 auf neue Rechnung vorzutragen.

Karben, den 04.11.2014.

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Volkmar Busch	Harald Kirch
Kaufmännischer Betriebsleiter	technischer Betriebsleiter

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

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. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die **Ertragslage** zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt, wobei abweichend von der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung das Jahresergebnis ausgehend von den Objektergebnissen (ohne Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen, die mit TEUR 82 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind) dargestellt ist:

	2012				2011			
	Mieterträge abzüglich Erlös-schmäle-rungen TEUR	Instandhal-tungsauf-wendungen	Abschrei-bungen TEUR	Brutto-beitrag TEUR	Mieterträge abzüglich Erlös-schmäle-rungen TEUR	Instandhal-tungsauf-wendungen	Abschrei-bungen TEUR	Brutto-beitrag TEUR
Objektergebnisse								
Bürgerzentrum / Rathaus	225	-34	-150	41	281	-35	-186	60
übrige Bürgerhäuser	155	-15	-86	54	292	-59	-87	146
KITAs	408	-114	-152	142	317	-44	-140	133
JUKUZ Scheune	76	-6	-60	10	72	-4	-60	8
Sporthallen	230	-6	-28	196	185	-4	-28	153
Feuerwehren	191	-9	-99	83	191	-14	-100	77
Friedhöfe	62	-8	-22	32	65	-2	-22	41
Sonstige Grundstücke	266	-24	-26	216	227	-13	-26	188
	1.613	-216	-623	774	1.630	-175	-649	806
Erlöse aus Sondereinrichtungen / Bürgerhäuser				53				41
Erlöse aus Abrechnung Umlagen 1 und 2 abzügl. Erlösschmälerung saldiert mit als Aufwand verrechneten Umlagen und der Bestandsveränderung				500				485
Betreuungstätigkeit und sonstige Lieferungen und Leistungen				32				28
andere aktivierte Eigenleistungen				42				0
Sonstige betriebliche Erträge				181				114
				1.582				**1.474**
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				-23				-14
Personalaufwendungen				-921				-832
Abschreibungen Immaterielle und Geschäftsausstattung				-3				-1
Andere betriebliche Aufwendungen und Steuern				-82				-54
Zinsergebnis				-584				-605
				-31				**-32**

Wobei sich die Mieten nach Mietern wie folgt zusammensetzen:

	2012		2011		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse und Erträge						
Vermietung Stadt	1.534	95,1	1.549	95,0	-15	-1,0
Vermietung Wohnungen und Gaststätten	96	6,0	94	5,8	2	2,1
Erlösschmälerungen Sollmieten	-17	-1,1	-13	-0,8	-4	-30,8
	1.613	**100,0**	**1.630**	**100,0**	**-17**	**-29,6**

Geplant war im Nachtrag für 2012 ein Jahresergebnis von –TEUR 38. Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresverlust von EUR 30.736,44 zusammen mit dem Verlust des Vorjahres von EUR 31.801,35, insgesamt also EUR 62.537,79 auf neue Rechnung vorzutragen.

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr ergaben sich bei den **sonstigen Erträgen**, weil erstmals Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen ausgewiesen werden.

Die **Personalaufwendungen** setzen sich zusammen aus Löhnen und Gehälter mit TEUR 739 (Vorjahr 643), sozialen Abgaben einschließlich Betriebsarzt mit TEUR 166 (Vorjahr 127) und Aufwendungen für die Altersversorgung mit TEUR 66 (Vorjahr TEUR 62). Zum 31.12.2012 betrug der Stellenanteil des Eigenbetriebs 21,77 Stellen (Vorjahr 19,24) Diese teilen sich zum Jahresende in 15 Vollzeit- (Vorjahr 14) und 12 Teilzeitstellen auf (Vorjahr 11).

Das Ergebnis des Sondervermögens der Stadt ist entscheidend von den Größen Mieterträge, Instandhaltungskosten und Personalkosten abhängig. Die Instandhaltungskosten dienen zur Funktions- und Werterhaltung der verwalteten Liegenschaften. Bei einem Anschaffungswert der Gebäude und Einrichtungen zum 01.01.2014 von TEUR 27.793 belaufen sich die Instandhaltungskosten des Berichtsjahrs auf rd. 0,8% dieses Wertes, was wir unter Berücksichtigung des Alters der meisten Liegenschaften als unterste Grenze im Hinblick auf eine Werterhaltung ansehen. Der genannte Betrag für Instandhaltungsmaßnahmen enthält nicht die die aktivierungspflichtigen Sanierungsaufwendungen (Sporthalle Petterweil TEUR 670, Bürgerhaus Petterweil TEUR 2). Die momentane, gegenüber dem Vorjahr erhöhte Personalausstattung sehen wir als erforderlich an, um einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten.

Die **Finanzströme** lassen sich an Hand einer Kapitalflussrechnung darstellen:

		2012 TEUR	2011 TEUR
	Jahresergebnis	-31	-32
+ / -	Abschreibungen auf Ggegenstände des Anlagevermögens	626	650
+ / -	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-39	9
+ / -	Sonsstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		
	Auflösung Sonderposten	-129	
	Sonstige		28
+ / -	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
- / +	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-106	-1.561
+ /-	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	975	2.342
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.296	1.436
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und das Sachanlagevermögen	-2.746	-1.452
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.746	-1.452
+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.020	347
-	Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-569	-513
+	Einzahlungen (netto) aus Zuschüssen	460	392
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.911	226
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	461	210
	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	210	0
	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	671	210

Es ist ersichtlich, dass die bessere Kassenlage ausschließlich durch die Aufnahme sowohl kurzfristiger als auch von Finanzierungskrediten sowie die weitere Aufstockung der Verbindlichkeiten erreicht wurde. Neben der Unterdeckung der Finanzierung der Investitionen durch langfristige Kreditaufnahmen wirkt sich auch aus, dass der Eigenbetrieb zu Beginn seiner Tätigkeit über keine liquiden Mittel verfügte, anderseits aber sowohl gewisse als auch ungewisse Verbindlichkeiten zu erfüllen hatte.

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:

	2012		2011		Veränderung 2012 zu 2011	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Vorräte	1.432	4,6	1.294	4,6	138	10,7
Forderungen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr						
Forderungen aus Vermietung	202	0,7	3	0,0	199	
Forderungen gegen Stadt Karben / andere Eigenbetriebe	80	0,3	25	0,1	55	220,0
Sonstige Vermögensgegenstände	101	0,3	61	0,2	40	65,6
Guthaben bei Kreditinstituten	671	2,2	210	0,7	461	219,5
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr	14	0,0	14	0,0	0	0,0
	2.500	8,1	1.607	5,7	893	55,6
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen	27.521	88,9	25.401	89,9	2.120	8,3
Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr						
Forderungen aus Vermietung			8	0,0	-8	-100,0
Forderungen gegen Stadt Karben / andere Eigenbetriebe	13	0,0	280	1,0	-267	-95,4
Sonstige Vermögensgegenstände	769	2,5	806	2,9	-37	-4,6
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr	149	0,5	163	0,6	-14	-8,6
	28.452	91,9	26.658	94,3	1.794	6,7
	30.952	**100,0**	**28.265**	**100,0**	**2.687**	**9,5**

	2012		2011		Veränderung 2012 zu 2011	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kurzfristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Sonstige Rückstellungen	82	0,3	121	0,4	-39	-32,2
Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	448	1,4	425	1,5	23	5,4
Erhaltene Anzahlungen	1.345	4,3	1.320	4,7	25	1,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	246	0,8	62	0,2	184	296,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	400	1,3	188	0,7	212	112,8
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	606	2,0	0	0,0	606	
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen	223	0,7	423	1,5	-200	-47,3
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0,0	12	0,0	-9	-75,0
	3.353	10,8	2.551	9,0	802	31,4
Mittel- und langristig zur Verfügung stehendes Kapital						
Eigenkapital	10.616	34,3	10.647	37,7	-31	-0,3
Sonderposten	2.945	9,5	2.614	9,2	331	12,7
Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.974	38,7	10.705	37,9	1.269	11,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	0,0	0	0,0	13	
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Karben / anderen Eigenbetrieben	2.051	6,6	1.748	6,2	303	17,3
	27.599	89,2	25.714	91,0	1.885	7,3
	30.952	**100,0**	**28.265**	**100,0**	**2.687**	**9,5**

Es zeigt sich, dass der Eigenbetrieb unverändert nahezu fristenkongruent finanziert ist und sich die Eigenkapitalquote durch die Jahresfehlbeträge in den letzten Jahren nur leicht vermindert hat.

Die Forderungen aus der Vermietung bestehen zu einem großen Teil gegenüber der Stadt und werden aus Abrechnungstechnischen Gründen hier ausgewiesen. Die Erhöhung des Guthabens bei Kreditinstituten ist aus der Aufnahme eines Kredites bei einem verbundenen Unternehmen gespeist.

Beim Anlagevermögen wirken sich die Zugänge folgender Projekte aus:

	TEUR
Abgeschlossene Projekte	
Berliner Straße 12, Burg-Gräfenrode, Gebäude-Umbau	37
Umbau von KITAs im Rahmen der U3-Betreuung	
KITA Wirbelwind	9
KITA Okarben	17
KITA Rendel	221
Noch nicht abgeschlossene Projekte	
Bürgerhaus Petterweil / Spielgruppe	2
Sporthalle Petterweil	370
Wohnanlage und KITA Luisenthaler Str. 20 (einschließlich Grundstück von TEUR 416)	2.075
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15
	2.746

Eigenkapital und **Rückstellungen** zeigen in 2012 folgende Veränderungen:

	Stand 01.01.2012 TEUR		Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Stammkapital	1.500		0	0	1.500
Allgemeine Rücklage	9.179		0	0	9.179
Bilanzgewinn / -verlust	-32		-31	0	-63
	10.647		-31	0	10.616

	Stand 01.01.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.2012 TEUR
Jahresabschlussprüfung 2011 und 2012	10	0	0	6	16
Steuerberatung 2011 und 2012	3	0	0	3	6
Erstellung Jahresabschluss 2011 und 2012	2	0	0	2	4
Altersteilzeit	89	-35	-26	0	28
Urlaubsanspruch	7	-7	0	12	12
Überstunden	10	-10	0	16	16
Summen	**121**	**-52**	**-26**	**39**	**82**

Insgesamt ist festzuhalten: Die Ertragslage ist entscheidend abhängig von den von der Stadt zugestandenen Mieten und dem Umfang der vorgenommenen Instandhaltungen zur Werterhaltung des Immobilienbestands. Die Liquiditätslage ist infolge der geringen Grundausstattung bei Gründung des Eigenbetriebs schwierig. Die Vermögenslage ist bei einem Eigenkapital von 43,8% einschließlich Sonderposten als gut zu bezeichnen.

3. Prognose

Die Wirtschaftspläne für 2013 und 2014 gehen im Vergleich zu 2012 von folgenden Ergebnissen aus:

	2012		2013	2014
	Plan 2. Nachtrag TEUR	Ist (vergleichbar) TEUR	Nachtrag TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	2.992	2.981	3.020	2.959
Sonstige Erträge	496	388	651	518
	3.488	3.369	3.671	3.477
Objektbezogenen Aufwendungen	-991	-1.186	-970	-955
Rohertrag	2.497	2.183	2.701	2.522
Personalaufwand	-959	-921	-985	-995
Abschreibungen	-961	-627	-1.016	-708
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50	-83	-50	-50
Betriebsergebnis	527	552	650	769
Finanzergebnis	-565	-583	-614	-637
Eliminierung Eigenkapitalverzinsung, da handelsrechtlich kein Aufwand			34	71
Jahresergebnis	-38	-31	70	203

Im 2. Nachtrag 2012 war die Veräußerung des Degenfelder Schlösschens mit TEUR 332 als sonstiger Ertrag geplant mit einem gleich hohen Betrag in den Abschreibungen; das Geschäft wurde aber erst 2013 realisiert und ist im Nachtrag für 2013 enthalten. Nicht planbar waren für 2012 eine Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen von TEUR 132 und aktivierte Eigenleistungen von TEUR 42.
Die in den objektbezogenen Aufwendungen enthaltenen geleisteten Umlagen sind um TEUR 160 höher ausgefallen als veranschlagt, weil die Schlussrechnungen für das Jahr 2011 der Versorger in das Geschäftsjahr 2012 eingeflossen sind, die Abrechnung erfolgte aber bereits in 2011. Beide Größen – Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen und zu leistende Umlagen sind nur schwer planbar.

Es ist zu berücksichtigen, dass die zu erwarteten Jahresergebnisse 2013 und 2014 durch Grundstücksverkäufe positiv beeinflusst werden.

Folgende Projekte sind für 2013 vorgesehen:

	bis zum 31.12.2012 aufgelaufen TEUR	insgesamt geplant TEUR
Projekte, die 2013 fertiggestellt werden		
Bürgerhaus Petterweil / Spielgruppe	2	185
Sporthalle Petterweil	370	1.950
Wohnanlage und KITA Luisenthaler Str. 20 (einschließlich Grundstück von TEUR 416)	2.075	2.450
Projekte, die 2013 begonnen werden		
KITA am Breul		2.100
Sporthalle Rendel (Dach, Fenster, Bodenbelsag)		520
Ankauf Grundstücke Taunusbrunnen		42
KITA Groß-Karben		65
KITA Klein-Karben		30
KITA Rendel		25

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Folgende Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich in 2013 ereignet:

- Verkauf des Degenfelder Schlösschens zum Preis von EUR 350.000,00 – Gewinn EUR 18.337,00;
- Verkauf Berliner Straße 16 zum Preis von EUR 90.000,00 – Gewinn EUR 10.199,00;
- Verkauf Rathausstraße 35 zum Preis von EUR 285.000,00 – Gewinn EUR 9.599,00;
- Angekauft wurden landwirtschaftliche Flächen Am Bahnhof mit 949,00 m² und Am Taunusbrunnen mit 8.920,00m² zum Gesamtpreis von EUR 39.476,00.

Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung haben sich nicht ereignet.

5. Ausblick auf die Geschäftsjahre 2013 und 2014

Im Geschäftsjahr 2013 wird die Sanierung der Sporthalle Petterweil fortgesetzt, weiter ist der Umbau der Gaststätte im Bürgerhaus Petterweil für eine Einrichtung zur Kinderbetreuung vorgesehen. Weiterhin werden Instrumente der Kostenkontrolle und Effizienzsteigerung eingeführt und verfeinert.

Die Planung und der Baubeginn der neuen KITA „Am Breul" erhält im Geschäftsjahr 2014 oberste Priorität.

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.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein Überschuss in Höhe von EUR 36.200,00 erwartet, für 2014 EUR 131.530,00.

6. Chancen und Risiken

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

Ein Überschuldungs- oder Illiquiditätsrisiko besteht nicht, da die Stadt Karben nach den §§ 11 und 12 EigBG im Zweifel einen Verlust ausgleichen und dem Sondervermögen ausreichende Kassenmittel 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.

Für das Geschäftsjahr 2013 wird ein Überschuss in Höhe von EUR 36.200,00 erwartet, für 2014 EUR 131.530,00.

Karben, den 04.11.2014

Kommunales Immobilienmanagement Karben

Volkmar Busch	Harald Kirch
Kaufmännischer Betriebsleiter	technischer Betriebsleiter

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

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 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Dreieich, 7. November 2014

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Matthias Veit
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Kfm. K. D. Hartmann
Wirtschaftsprüfer

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Rechtliche Verhältnisse

Firma	Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 10. Dezember 2010, gültig ab 1. Januar 2011
Sitz	Rathausplatz 1, 61184 Karben
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Gegenstand	Aufgabe des Eigenbetriebes ist es, den im Eigentum der Stadt Karben stehenden Grundbesitz und die von ihr angemieteten Gebäude, Räumlichkeiten und/oder Grundstücke, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen, der öffentlichen Grünanlagen und der Immobilien, die einem anderen Eigenbetrieb bzw. einer Eigengesellschaft der Stadt Karben als Vermögen zugeordnet sind, zu bewirtschaften. Zweck des Eigenbetriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten und Dienststellen der Stadt Karben mit Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten unter Berücksichtigung des Bedarfs des jeweiligen Nutzers sowie die Verwaltung und Verwertung stadteigener Immobilien. Im Rahmen der sachgerechten Bewirtschaftung von Liegenschaften wird der Eigenbetrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig: – Kauf und Verkauf von Grundstücken und/oder Teilen von Grundstücken, – An- und Vermietung, Verpachtung von Grundstücken, Gebäuden, Räumen und/oder Teilen davon, – Bestellung, Erwerb von Erbbaurechten, – Erbringung von Dienstleistungen für andere Eigenbetriebe, Regiebetriebe, Betriebe gewerblicher Art im steuerlichen Sinne und Eigengesellschaften, – Neubau, Umbau, Unterhaltung, Instandhaltung, Ausbau und Modernisierung, Sanierung von städtischen Gebäuden und baulichen Anlagen,

	– Portfolioanalyse und –management, – Energiemanagement, – Gestaltung und Pflege von Außenanlagen, – Hausdienste/Hausmeisterdienste, – Allgemeine Bodenbevorratung. Weiterer Zweck des Eigenbetriebes ist der Betrieb sowie die Unterhaltung der städtischen Bürgerhäuser und Mehrzweckhallen der Stadt Karben und ihrer Stadtteile.
Stammkapital	EUR 1.500.000,00
Organe	Betriebsleitung Betriebskommission Magistrat Stadtverordnetenversammlung

Eigenbetrieb Kommunales Immobilienmanagement Karben
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

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

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

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

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

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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

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

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

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

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

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

Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechenden Aufsichtstätigkeiten aus.

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

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

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organisationsplan liegt nicht vor.

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

Vgl. Antwort zu Frage 2a).

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

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

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

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

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

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

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

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

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entfällt, da keine wesentlichen Beteiligungen bestehen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

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

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

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

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 4a).

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

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

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

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

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

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

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

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

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

Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Maßnahmen festgestellt.

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

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

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

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

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

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

Es liegen keine gegenteiligen Erkenntnisse vor.

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

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

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

Im Jahr 2012 wurden Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von EUR 2,75 Mio. vorgenommen; geplant waren EUR 2,55 Mio.

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

Es liegen keine derartigen Erkenntnisse vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Das Vergabewesen war nicht Prüfungsschwerpunkt.

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

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

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

Die Berichte vermitteln einen angemessenen Einblick in die wirtschaftliche Lage.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meldungen zu Interessenkonflikten lagen auskunftsgemäß nicht vor.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich dafür keine Hinweise.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

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

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

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

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

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

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

Ein Konzern liegt nicht vor.

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

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr öffentliche Finanz-/Fördermittel in Höhe von TEUR 465 erhalten. 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 2012 ergab sich ein Jahresverlust in Höhe von EUR 30.736,44, der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Dies ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes vereinbar.

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Der Eigenbetrieb hat nur den Betriebszweig Gebäudewirtschaft.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

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

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

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

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

Die hohen Instanthaltungskosten waren verantwortlich für das negative Ergebnis.

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?

Wie bereits bei Frage 15a) gesagt, liegen die Ursachen für den Jahresfehlbetrag in den hohen Instandhaltungskosten.

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

Zukünftig wird ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt.