

Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2017

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2017

des

Eigenbetriebs
Kommunaler Immobilienservice
- KIS Weiterstadt -

Weiterstadt

CuraCommerz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Groß-Gerau

Prüfungsbericht zum	1 31. Dezember 2017
---------------------	---------------------

Blatt I

Inhaltsverzeichnis

1	Prüf	ungsauftrag	2
		ndsätzliche Feststellungen	4
۷.	2.1	Lage des Unternehmens	4
	۷. ۱	2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	4
		2.1.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	5
	2.2	Unregelmäßigkeiten	5
2			
3 .	_	enstand, Art und Umfang der Prüfung	7
		Gegenstand der Prüfung	7
	3.2	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	7
4.	Fest	tstellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
	4.1	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
		4.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
		4.1.2 Jahresabschluss	10
		4.1.3 Lagebericht	11
	4.2	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
		4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
		4.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	11
		4.2.3 Aufgliederungen und Erläuterungen	12
	4.3	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
		4.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	12
		4.3.2 Finanzlage	14
		4.3.3 Ertragslage	15
5.	Fest	tstellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages	16
	5.1	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	16
	5.2	Feststellungen zum Risikofrüherkennungssystem	16
	5.3	Wirtschaftsplan	17
6	Wie	dergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	18

Hauptteil

2017 (Anlage 4) beigefügt.

Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse haben wir in der Anlage 6 dargestellt.

Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem Prüfungsstandard "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" des Instituts der Wirtschaftsprüfer e.V., Düsseldorf, (IDW) erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage 10 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zu Grunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

Dieser Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt. Soweit er mit unserer Zustimmung an Dritte weitergegeben wird bzw. Dritten mit unserer Zustimmung zur Kenntnis vorgelegt wird, verpflichtet sich der Eigenbetrieb, mit dem betreffenden Dritten schriftlich zu vereinbaren, dass die vereinbarten Haftungsregelungen auch für mögliche Ansprüche des Dritten uns gegenüber gelten sollen.

2.1.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir als Abschlussprüfer über bei Durchführung der Abschlussprüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, welche die Entwicklung des geprüften Unternehmens wesentlich beeinträchtigen oder seinen Bestand gefährden können.

Bei Durchführung der Abschlussprüfung haben wir als Abschlussprüfer keine Tatsachen festgestellt, welche die Entwicklung des geprüften Unternehmens wesentlich beeinträchtigen oder seinen Bestand gefährden können.

2.2 Unregelmäßigkeiten

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über bei Durchführung unserer Abschlussprüfung festgestellte Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften sowie Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße von gesetzlichen Vertretern oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder Satzung erkennen lassen.

Die gesetzlichen Vorschriften, deren Einhaltung im Rahmen der Abschlussprüfung festzustellen ist, umfassen insbesondere die Vorschriften des HGB über die Buchführung und das Inventar (§§ 238 – 241a HGB), über den Ansatz, die Bewertung und die Gliederung der Posten des Jahresabschlusses (§§ 242 – 278) sowie über die Angaben in Anhang und Lagebericht (§§ 284 – 289a HGB). Ferner können wirtschaftszweigspezifische (z.B. §§ 340 ff. und 341 ff. HGB) sowie rechtsformbezogene Vorschriften (z.B. §§ 150 – 161 AktG) und gesellschafterbezogene Vorschriften (z.B. § 42 Abs. 3 GmbHG) zu beachten sein. Die gesetzlich normierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) werden ergänzt durch nicht gesetzlich festgeschriebene GoB, die durch die Verweisung in § 238 HGB für die Buchführung, in § 243 Abs. 1 und § 264 Abs. 2 HGB für den Jahresabschluss sowie in § 297 Abs. 2 HGB für den Konzernabschluss den Rang gesetzlicher Vorschriften haben.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung geprüft. Darüber hinaus prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG.

Die Betriebsleitung trägt die Verantwortung für die Rechnungslegung und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss oder auf den Lagebericht ergeben.

Eine besondere Prüfung zur Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten im Geld- und Leistungsverkehr (Unterschlagungsprüfung) war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung. Im Verlaufe unserer Tätigkeit ergaben sich auch keine Anhaltspunkte, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Die Prüfung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Wir haben uns aber davon überzeugt, dass die Versicherungsprämien im Geschäftsjahr 2017 bei Fälligkeit bezahlt wurden.

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, IDW Prüfungsstandards sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 27 Abs. 2 EigBG nach § 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Buchführung, der

beitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Entwicklung des Anlagevermögens,
- Abstimmung des Verrechnungsverkehrs mit der Stadt Weiterstadt
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Analyse der Entwicklung von Umsatzerlösen, Materialaufwendungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie weiterer wesentlicher Aufwandspositionen im Vergleich zum Vorjahr und zum Wirtschaftsplan 2017.

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die zukunftsbezogenen Angaben im Lagebericht.

Bestätigungen Dritter wurden nicht eingeholt, da der laufende Zahlungsverkehr über die Stadtkasse abgewickelt wird, die Darlehensbeziehungen zu Banken nach gut dokumentierten Tilgungsplänen abgewickelt werden und laufende Rechtsstreitigkeiten nicht erkennbar sind.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßen Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von der Betriebsleitung des Eigenbetriebs benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebs Kommunaler Immobilienservice - KIS Weiterstadt - für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch die Betriebsleitung des Eigenbetriebs vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

4.1.3 Lagebericht

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt und der Lagebericht enthält die nach § 289 Abs. 2 HGB erforderlichen Angaben.

4.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

4.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Über das Ergebnis unserer Beurteilung, ob und inwieweit die durch den Jahresabschluss vermittelte Gesamtaussage den Anforderungen des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB entspricht, berichten wir nachstehend.

Da sich keine Besonderheiten ergeben haben, stellen wir fest, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

4.2.2 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.

	Bilanz zı 31.12.20		Bilanz zı 31.12.20		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	<u>TEuro</u>	%	TEuro	<u>%</u>	TEuro	<u>%</u>
PASSIVA						
Eigenkapital	66.184,2	80,2	66.344,2	80,0	160,0	0,2
Sonderposten mit Rücklagen-Anteil	4.577,4	5,5	4.786,3	5,8	208,9	4,6
Rückstellungen	479,4	0,6	292,6	0,4	-186,8	-39,0
Kreditverbindlichkeiten	10.769,4	13,1	10.909,0	13,2	139,6	1,3
Lieferverbindlichkeiten	293,2	0,4	434,7	0,5	141,5	48,3
Verbundverbindlichkeiten	4,7	0,0	0,0	0,0	-4,7	-100,0
Sonstige Verbindlichkeiten	189,9	0,2	157,4	0,2	-32,5	-17,1
Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	0,0	0,0	0,0	-9,8	-100,0
Summe Passiva	82.508,0	100,0	82.924,2	100,0	416,2	0,5

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 416,2 bzw. 0,5 % auf TEuro 82.924,2 erhöht.

Dieser Anstieg resultiert auf der Aktivseite vor allem aus dem Anstieg des Sachanlagevermögens und der Flüssigen Mittel.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 89,6 % in 2016 auf 89,5 % in 2017 leicht reduziert.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um TEuro 101,6 bzw. 1,2 % auf nunmehr TEuro 8.717,5 erhöht.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEuro 595,0 beinhaltet vor allem Ansparraten von sieben Darlehen, die erst künftig zur Auszahlung kommen, dann jedoch ohne weitere Zinsbelastung getilgt werden.

Das Eigenkapital der Gesellschaft ist vor allem wegen des erzielten Jahresgewinns um TEuro 160,2 bzw. 0,2 % auf TEuro 66.344,3 angestiegen.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist im Berichtsjahr gestiegen, sie beträgt zum Abschlussstichtag 80,0 % des Gesamtkapitals gegenüber 80,2 % im Vorjahr.

4.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2017 und 2016 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	×	01.01. bis 31.12.2017		01.01. bis 31.12.2016		nderung gg . Vorjahr in	ü.
		TEuro	%	TEuro	%	TÉuro	%
+	Umsatzerlöse sonst.betriebl.Erträge	8.889,6 391,5	100,0 4,4	9.350,8 516,2	100,0 5,5	-461,2 -124,7	-4,9 -24,2
_	Materialaufwand	2.456,0	27,6	2.475,7	26,5	-19,7	-0,8
-	Personalaufwand	3.677,5	41,4	3.540,5	37,9	137,0	3,9
-	Abschreibungen	1.217,0	13,7	1.163,8	12,4	53,2	4,6
-	sonst.betriebl.Aufwand	1.441,0	16,2	1.265,1	13,5	175,9	13,9
+	Finanzerträge	3,3	0,0	5,4	0,1	-2,1	-38,9
-	Finanzaufwand	317,3	3,6	317,2	3,4	0,1	0,0
_	Ergebnis nach Steuern sonstige Steuern	186,0 26,3	2,1 0,3	1.110,0 28,1	11,9 0,3	-924,0 -1,8	-83,2 -6,4
	Jahresergebnis	159,7	1,8	1.081,9	11,6	-922,2	-85,2

Der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen, was vor allem an rückläufigen Erlösen aus Benutzungsgebühren im Hallenbad sowie aus der Nutzungsentschädigung Stadtgebäude resultiert. Der Rückgang der Sonstigen betrieblichen Erträge ist vor allem auf den Wegfall von Einmalerlösen aus Anlageveräußerung im Vorjahr zurückzuführen. Insbesondere auf Grund von Kostensteigerungen im Bereich Bauhof hat sich dort ein Verlust und somit insgesamt ein deutlicher Rückgang des Ergebnisses ergeben.

Die festgelegten Wertgrenzen bei Einzelgeschäften für Betriebsleitung bzw. Betriebskommission stellen eine ausreichende Risikobegrenzung im Investitions- und Beschaffungsbereich dar.

Für versicherbare Risiken hat die Stadt entsprechende Versicherungen abgeschlossen.

Die Überwachung der Kosten wird durch unterjährigen Vergleich von Kostenbudgets und Istkosten sowie entsprechende Berichte an die Betriebskommission sichergestellt.

5.3 Wirtschaftsplan

	Plan 2017 TEuro	Ist 2017 TEuro	Abweichung TEuro
Erträge			
Umsatzerlöse Sonstige betriebliche Erträge Erträge gesamt	9.234,7 113,4 9.348,1	8.889,6 391,5 9.281,1	-345,1 <u>278,1</u> -67,0
Aufwendungen			
Aufwendungen für RHB-Stoffe	1.016,8	928,1	-88,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.123,8	1.527,9	-595,9
Personalaufwand	3.822,7	3.677,5	-145,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,888	1.441,0	553,0
Abschreibungen	1.077,4	1.217,0	139,6
Zinsergebnis	-342,9	-303,6	39,3
Steuern/Gebühren	27,6	26,3	1,3
Aufwendungen Gesamt	9.299,2	9.121,4	-177,8
Operatives Ergebnis vor Ertragsteuern	48,9	159,7	110,8

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

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

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Groß-Gerau, 5. November 2019

CURACOMMERZ GMBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

ANNOWANTED STATE Rüdiger Zaczyk Virtschaft sprüfer

CURACOLT

Kommunaler Immobilienservice Weitersta	adt - KIS Weiterstadt -
Prüfungsbericht zum 31. Dezember 2017	266
	Anlagen
	•

BILANZ

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt -Weiterstadt

znm

31. Dezember 2017

AKTIVA			31. Dezer	31. Dezember 201 /			PASSIVA
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
l. Sachanlagen				 Gezeichnetes Kapital 		10.000.000,00	10.000.000,00
1. Grundstücke und grundstücks- aleiche Rechte mit Geschäfte.				II. Kapitalrücklage		50.836.803,89	50.836.515,94
Betriebs und anderen Bauten	64.501.427,00		64.983.138,10	III. Gewinnvortrag		5.347.708,48	4.265.837,45
	6.821.023,54		6.870.809,53	IV. Jahresüberschuss		159.682,43	1.081.871,03
	179.279,21 in Bau		191.020,48	B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		4 786 337 84	4 577 305 13
	1.895.842,67	74.206.685,47	991.356,74			6,000	
B. Umlaufvermögen				C. Kuckstellungen			
l. Vorräte				1. sonstige Rückstellungen		292.614,00	479.437,00
1. fertige Ezeugnisse und Waren		197 758 11	197 758 11	D. Verbindlichkeiten			
II. Forderungen und sonstige					10.908.954,59		10.769.417,91
					434.708,26		293.181,72
und Leistungen Und Leistungen Porderungen an die Stadt	31.957,43 6.000.000,00		135.753,62 6.075.034,42	 Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sonstige Verbindlichkeiten 	0,00	11.501.082,30	4.725,00
 sonstige Vermögensgegenstände 	46.867.96	6.078.825,39	85.228,96	E. Rechningsaborenzingsposten		00	0 820 33
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.845.959.97	1.548.293.94				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		595.000,00	573.850,86				
		82.924.228,94	82.508.048,60			82.924.228,94	82.508.048,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt - Weiterstadt

S.	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	8.889.474,08	9.350.822,21
2. sonstige betriebliche Erträge	391.584,24	516.175,50
 3. Materialaufwand a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren b) Aufwendungen für bezogene Leistungen 	928.063,51 1.527.923,45 2.455.986,96	1.001.181,21 <u>1.474.504,77</u> 2.475.685,98
 4. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung 	2.859.442,75 <u>818.061,35</u> 3.677.504,10	2.765.465,29 <u>775.031,14</u> 3.540.496,43
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen 	1.217.011,69	1.163.848,38
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.441.029,13	1.265.079,20
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.335,55	5.378,82
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	306.866,33	317.249,36
9. Ergebnis nach Steuern	185.995,66	1.110.017,18
10. sonstige Steuern	26.313,23	28.146,15
11. Jahresüberschuss	159.682,43	1.081.871,03

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS UND ZU DEN BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – kurz: KIS Weiterstadt – für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und nach den aktuellen Vorschriften der Rechnungslegung des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften erstellt. Nach § 22 EigBGes sind für den Jahresabschluss die allgemeinen Vorschriften, die Ansatzvorschriften, die Vorschriften über die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bewertungsvorschriften und die Vorschriften über den Anhang für den Jahresabschluss von großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuches sinngemäß angewendet worden.

Der Ansatz und die Bewertung der Aktiva und Passiva erfolgen nach den für alle Kaufleute geltenden Grundsätzen der §§ 238 – 263 HGB sowie den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 – 335 HGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt. Das Vorjahr wurde ebenfalls entsprechend den Vorgaben des BilRUG aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind nach der Formblattverordnung gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) erstellt worden.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten (Rechnungspreise zuzüglich Nebenkosten abzüglich Skonti), vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen wurden nach Maßgabe der steuerlich zulässigen Sätze vorgenommen. Davon abweichend werden die Gebäude mit einer Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Bei den Zugängen des Berichtsjahres wurde die lineare Abschreibungsmethode verwendet. Die Abschreibung erfolgt im Anschaffungsjahr monatsgenau (pro rata temporis).

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Soweit Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt bestanden, sind diese Beträge in der Bilanz unter gesonderten Positionen ausgewiesen.

Die erhaltenen Investitionszuschüsse werden einem Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse zugeführt. Die Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer des entsprechenden Anlagevermögens.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

II. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlagevermögen

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

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt im Geschäftsjahr 2017

Posten des Anlagovermögens		Entwicklung	Entwicklung der Anschaffungswerte	fungswerte			Entwicklun	Entwicklung der Abschreibungen	neg		Restbuchwerte	shwerte	Kennzahlen	nelr
	Anfangs- stand	Zugang	Abgang	Umbu- chung	Endstand	Anfangs- stand	Abschrei- bungen des Wirtschafts- jahres	Angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgånge (.1.)	Umbu- chung	Endstand	am Ende des Wirtschafts- jahres	am Anfang des Wirtschafts- jahres	Durchschn. Abschrei- bungs- satz	Durchschn. Rest- buch- wert
Sachanlagen	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	ri >	, H.
Grundstäcke und grundstückspliche grundstückspliche Rechte mit Geschäfts., Betriebs- und anderen Bauten Immobilienservice Bauhof	85.498.791,05		359.933,75 0.00	723.336,30		20.515.652,95	1.022.924,78	77,467,81	00'0	21.461.109,92	64.501.678,56	64,983.138,10	0.00	75,03
	85.498.791,05	100.594,88	359,933,75	723.336,30	85.962.788,48	20.515.652,95	1.022.924,78	77.467,81	00'0	21.461.109,92	64.501.678,56	64.983.138,10	1,19	75,03
2. Grundstäcke und grundstäcksgleiche Rechte mit Wohnbauten Immobilienservice Bauhof	7,820,838,34	00'0	00,0	14,610,67	7.835.449,01	950.028,81	64.648,22	00'0	00'0	1.014.677,03	6.820.771,98	6.870.809,53	0,83	87,05 0,00
	7,820,838,34	00'0	00'0	14.610,67	7.835.449,01	950.028,81	64.648,22	00'0	00'0	1.014.677,03	6.820.771,98	6.870.809,53	0,83	87,05
 Maschinen und maschinelle Anlagen Immobilienservice Bauhof 	1.246.896,05	28.613,31	26.079,78	12.620,24	1.262.049,82	416.577,27	78.786,18	23.835,03	00'0	471.528,42	790.521,40	830.318,78 25.485,06	6,24	62,64
	1.587.691,57	28.613,31	213,869,69	12.620,24	1.415.055,43	731,887,73	85.506,63	211.451,98	00'0	605.942,38	809.113,05	855.803,84	6,04	57,18
4. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung Immobilienservice	522.043,22	23,118,80	30.073,46	00'0	515,088,56	410.698,25	26.047,03	29.517,01	00'0	407.228,27	107.860,29	111.344,97	5,06	20,94
Verwaltung	27.048,18	00'0	00'0	00'0		18,333,90	4.081,34	00'0	00'0	22.415,24	4.632,94	8.714,28	15,09	17,13
Bauhof	603,437,87	9.645,44	239.198,27	00'0		532.476,64	13.803,69	239.181,27	00'0	307.099,06	66.785,98	70.961,23	3,69	17,86
	1.152.529,27	32.764,24	269.271,73	00'0	916.021,78	961.508,79	43.932,06	268.698,28	00.00	736.742,57	179.279,21	191.020,48	4,80	19,57
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2004 346 74	7 2 2 2 2 4 2 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	c c	750 567 21	4 805 842 67	c	c	C	000	c	1 895 842 67	991 356 74	00 0	100 00
Rambof	7,000,000		8 6			00'0	00'0	00.0	00'0	00.0	00.0	0.00	00.00	00.0
	991.356.74	1,655.05	00.0	-750.567.21	1.895.84	00.0	00'0	00'0	00.0	00'0	1,895.842,67	991.356,74	00.0	100,00
Sachanlagen gesamt	97.051.206,97	1.817.025,57	843.075,17	00'0	6	23.159.078,28	1.217.011,69	557,618,07	00'0	23.818.471,90	74.206.685,47	73.892.128,69	1,24	75,70
Anlagevermögen gesamt	97.051.206,97	1.817.025,57	843.075,17	00'0	98.025.157,37	23.159.078,28	1.217.011,69	557.618,07	00'0	23.818.471,90	74.206.685,47	73.892.128,69	1,24	75,70

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die Restlaufzeit der Forderungen beträgt bis zu einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten zuzüglich Kassenbestände sind entsprechend der Saldenbestätigung der Gemeinschaftskasse der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die die Kassengeschäfte für den Eigenbetrieb führt, in der Bilanz ausgewiesen. Es handelt sich dabei um per Tagesabschluss nachgewiesene Teilbeträge von mehreren Kontokorrentkonten, die von der Gemeinschaftskasse selbst nicht bilanziert werden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen neben den Rückstellungen für die Verpflichtungen aus Altersteilzeit (TEUR 76), die Rückstellungen für Urlaub und Mehrstunden (TEUR 157) sowie die Kosten für die Jahresabschlüsse 2013 bis 2017 inkl. der Pflichtprüfung nach EigBGes (TEUR 60).

Verbindlichkeiten

Davon mit einer Restlaufzeit

	Gesamtbetrag 31.12.2017	bis zu einem Jahr	zwischen einem Jahr und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	Gesamtbetrag 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.908.954,59	366.610,18	1.533.163,18	9.009.181,23	10.769.417,91
Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	434.708,26	434.708,26	0,00	0,00	293.181,72
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	4.725,00
Sonstige Verbindlichkeiten	157.419,45	157.419,45	0,00	0,00	189.847,09
	11.501.082,30	958.737,89	1.533.163,18	9.009.181,23	11.257.171,72
verbundenen Unternehmen	157.419,45	157.419,45	0,00	0,00	189.847,09

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt auf die Betriebszweige:

	<u>EUR</u>
Immobilienservice	6.595.961,68
Bauhof	2.293.512,40
	8.889.474,08

III. ERGÄNZENDE ANGABEN

Abschlussprüferhonorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für 2017 beträgt netto EUR 10.250,00.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine Geschäfte gem. § 285 Nr. 3 HGB getätigt, die aktuell oder zukünftig eine Auswirkung auf die Finanzlage des Eigenbetriebes haben könnten.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB wurden, außer den Geschäften mit der Stadt Weiterstadt, nicht getätigt.

Des Weiteren wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Bilanz enthalten sind.

Steuerliche Angaben

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Personalstand

Bei dem Eigenbetrieb waren im Berichtsjahr durchschnittlich 73,0 (Vorjahr 75,5) Stellen besetzt; davon 3,5 in Freistellungsphase (Vorjahr 3,5).

Die Organe des Eigenbetriebes waren in 2017 wie folgt besetzt:

Betriebsleiter waren in 2017:

Herr Rüdiger Stark

Kaufmännischer Betriebsleiter

Herr Udo Gärtner

Technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Bauhof)

Herr Klaus Wigand

Technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Immobilien)

Die Angabe der Vergütung für die Betriebsleitung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Verbindung mit § 285 Nr. 9 HGB.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres im Sinne des § 285 Nr. 33 HGB sind nicht eingetreten.

Der Betriebskommission gehörten in 2017 an:

Magistrat

Mitglieder

Stellvertreter/-in

Herr Stephan Geter

Herr Willi Fischer

Herr Edgar Pohl

Herr Josef Hasenauer

Herr Dr. Udo Hamm

Frau Dorothee Spätling-Slomka

Stadtverordnetenversammlung

Mitglieder Stellvertreter/-in

Herr Alexander Koch Herr Benjamin Gürkan

Herr Wilhelm Fischer Herr Christian Kurpiers

Herr Reinhold Stein Frau Stefanie Naas (bis 8.10.2017)

Herr Lukas Harnischfeger (ab 9.10.2017)

Frau Dr. Barbara Pohl Herr Matthias Geertz

Herr Marcus Mager Herr Lutz Köhler

Herr Sebastian Sehlbach Herr Bernd Brunner

Herr Eugen Moczygemba Herr Michael Heßberger

Personalrat

<u>Mitglieder</u> <u>Stellvertreter</u>

Frau Karen Mättner Herr Ingo Döhring

Frau Monika Awenius Herr Thomas Heckel

Die Mitglieder der Betriebskommission erhielten im Geschäftsjahr EUR 1.125,70 an Sitzungsgeldern.

Verbundene Unternehmen und Beteiligungen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB wurden nicht getätigt.

Verwendungsvorschlag des Jahresergebnisses

Der Jahresgewinn des Betriebszweiges Immobilienservice (EUR 435.272,27) soll den Rücklagen zugeführt werden. Der Jahresverlust des Betriebszweiges Bauhof (EUR 275.589,84) soll aus den Rücklagen abgedeckt werden.

Zukünftige Entwicklung, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt ist zum 31. Dezember 2017 aufgelöst worden. Sämtliche Bereiche werden im allgemeinen Haushalt der Stadt Weiterstadt fortgeführt.

Entsprechend ist keine Ergebnisprognose möglich, da auch kein Wirtschaftsplan mehr für das Jahr 2018 aufgestellt wurde.

Infolge der Rückführung zum 1. Januar 2018 in den Kernhaushalt sind sämtliche Chancen und Risiken auf die Stadt Weiterstadt übergegangen.

Weiterstadt, 25. März 2019

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt

Herr Rüdiger Stark

Kaufmännischer Betriebsleiter Herr Udo Gärtner

Technischer
Betriebsleiter
(Betriebszweig/Bauhof)

Herr Bernd Vöpel

Stellv. technischer Betriebsleiter

(Betriebszweig Immobilien)



Lagebericht des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice für das Wirtschaftsjahr 2017

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

I. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt – KIS Weiterstadt wurde am 01. Januar 2006 geründet.

Zum 01.01.2008 wurde der Betriebshof der Stadt Weiterstadt in den Eigenbetrieb integriert.

Mit der Integration es Betriebshofes gliedert sich der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt KIS Weiterstadt in zwei Betriebszweige

- 1. Betriebszweig Immobilienverwaltung
- 2. Betriebszweig Bauhof

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die zentrale Verwaltung, Bewirtschaftung und Unterhaltung der bebauten stadteigenen Grundstücke und Gebäude einschließlich der angemieteten und vermieteten Grundstücke und Gebäude sowie die Pflege und Unterhaltung der stadteigenen Grünflächen, die Straßenreinigung, den Winterdienst, die Straßenunterhaltung und die Abfallentsorgung.

Der Eigenbetrieb hat mit der Übernahme des Hallenbades zum 01.01.2013 einen Betrieb gewerblicher Art. Aufgrund der Vermietung von Räumen für gewerbliche Zwecke mit Umsatzsteueroption nach § 9 UStG ist der Betrieb bereits umsatzsteuerlich erfasst.

II. Wesentliche Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr

Das abgelaufene Wirtschaftsjahr war im Investitionsbereich im Wesentlichen durch grundhafte Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude wie z.B. Dach,- Fassaden und Balkonsanierungen, und die Sanierung der brandschutztechnischen Anlagen im Bürgerzentrum etc. geprägt.

Darüber hinaus wurde der Neubau eines Bürgerhauses im Stadtteil Braunshardt vorgeführt und mit den Planungen grundhafte Sanierung Feuerwehr/Bauhof, Rudolf-Diesel Straße und Bürgerhaus Schneppenhausen begonnen.

Im Bereich der laufenden Unterhaltung wurden verschiedene Instandhaltungsmaßnahmen wie z.B. Dachreparaturen, Instandsetzung von Fenster und Türen, Fußbodensanierungen, Reparatur und Reinigung von Dachrinnen, Prüfen und Instandsetzung von Blitzschutzanlagen, Malerarbeiten, Prüfen und Instandsetzung von elektrotechnischen Anlagen.



Auch im Wirtschaftsjahr 2017 wurden organisatorischen Abläufe und Strukturierungen optimiert Nur durch einen permanente Anpassung können Arbeitsabläufe und Arbeitsprozesse ziel- und nutzerorientiert gestaltet werden.

Eine wesentliche Veränderung war ab dem Wirtschaftsjahr 2015 die Neuorganisation der Leistungsabrechnung zwischen dem Betriebszweig Bauhof und der Stadt. Hier wurde von einer auftragsbezogenen auf ein pauschales Abrechnungssystem umgestellt. Als Grundlage für dieses pauschale Abrechnungssystem dienen die Personal und Sachkosten und ein prozentualer Abrechnungsschlüssel zur Verteilung der Kosten auf die jeweiligen städtischen Fachbereiche.

Eine unternehmensbezogene Spartenrechnung, die die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Betriebszweige gemäß Satzung detailliert zerlegt und den gebildeten Sparten zuordnet, liegt dem Jahresabschluss bei.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15. Dezember 2016 wurde die Rückführung des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice und die Satzung zur Auflösung des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice mit Ablauf des 31.12.2017 beschlossen.

B. Darstellung der Lage

I. Ertragslage

	2017	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.889	9.350	- 461
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	+/- 0
Sonstige betriebliche Erträge	392	516	- 124
	9.281	9.866	- 585
Materialaufwand	2.456	2.476	- 20
Personalaufwand	3.678	3.540	+ 138
Abschreibung	1.217	1.164	+ 53
Übrige Aufwendungen	1.441	1.265	+ 176
Finanzaufwand	304	312	- 8
(verrechnet mit Finanzerträgen)			
Sonstige Steuern	26	28	- 2
Jahresergebnis	159	1.081	- 922



Die Umsätze gliedern sich wie folgt auf:

	2017	Vorjahr	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Nutzungsentschädigung Stadt	5.495	5.785	- 290
Leistungserstattung Bauhof	2.286	2.432	- 146
Miet- und Pachteinnahmen	915	948	- 33
Betriebskostenerstattung	275	370	- 95
Nebenerlöse	15	16	- 1
Steuererstattungen	12	0	+ 12
Verschiedene Erträge	22	20	+ 2
Erträge Auflösung Sonderposten	99	104	- 5
Sonst. Verwaltungs-/Betriebseinnahmen	53	27	+ 26
Sonst. Personalkostenerstattungen	43	38	+ 5
Erträge aus Veräußerung Anlageverm.		126	- 126
Sonst. außerordentliche Erträge	28	0	+ 28
Erträge Herabsetzung/Auflösung Rückst	15	0	+ 15
Zuschreibung auf abgeschriebene Ford.	23	0	+ 23
	9.281	9.866	- 585

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten mit TEUR 0,4 Erstattungen von Versicherungen aus Schadenfällen. Im Vorjahr lag die Erstattung bei TEUR 0,5.

Im **Materialaufwand** sind TEUR 928 für Betriebskosten enthalten, denen als gesondert abgerechnete Betriebskosten 275 TEUR gegenüberstehen. Außerdem besteht ein Aufwand in Höhe von 625 TEUR für Reinigung und Wartung sowie TEUR 622 für Instandhaltungen. Davon betreffen TEUR 382 Leistungen des Bauhofes die im Vorjahr bei TEUR 387 lagen.

Die **übrigen Aufwendungen** setzen sich im Wesentlichen aus den Raumkosten (TEUR 57), Verwaltungskostenanteile (TEUR 338), Fahrzeugkosten (TEUR 480) sowie Versicherungen (TEUR 98) zusammen.

Vermögens- und Finanzlage

1. Vermögenslage

	31.12.	31.12.2017		Vorjahr	
200000000000000000000000000000000000000	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen (Anlagevermögen)	74.206	89,5	73.892	89,6	+ 314
Kurzfristiges Vermögen Umlaufvermögen)	8.123	9,8	8.042	9,7	+ 81
Rechnungsabgrenzungsposten	595	0,7	574	0,7	+ 21
	82.924	100,0	82.508	100,0	+ 416



Passivseite						
Langfriste Mittel - Eigenkapital/Erhaltene Zuschüsse - Darlehen	71.130 10.909	85,7 13,2	70.762 10.769	85,8 13,0	++	368 140
	82.039	98,9	81.531	98,8	+	508
Kurzfristige Mittel (Verbindlichkeiten und Rückstellungen	885	1,1	967	1,2	-	82
	0,0	0,0	10	0,0	-	10
Rechnungsabgrenzungsposten	82.924	100,0	82.508	100,0	+	416

Das Anlagevermögen entwickelte sich in 2017 wie folgt:

		TEUR	TEUR
Anlagevermögen Anf	angsbestand		97.051
Anlagezugänge Anlagenabgänge Abschreibungen Abschreibungen Angesammelte Abscl	2017 2017 Anfangsbestand 2017 nreibungen	+ 1.817 - 843 - 23.159 - 1.217 + 558	
Stand 31.Dezember	2017		74.207

Im Berichtsjahr fanden Investitionen von TEUR 1.817 statt, die mit TEUR 1.807 auf den Betriebszweig Immobilien und mit TEUR 10 auf den Betriebszweig Bauhof entfielen. Die Höhe des Stammkapitals blieb unverändert. Der Jahresgewinn des Betriebszweiges Immobilien in Höhe von EUR 435.272,27 soll der Rücklage zugeführt werden. Der Jahresverlust des Betriebszweiges Bauhof in Höhe von EUR 275.589,84 soll aus den Rücklagen abgedeckt werden.

Kennzahlen zur Vermögenslage in 2017

	31.12.2017	Vorjahr	Veränderung
Anlagenquote (Anlagevermögen Bilanzsumme	% 89,5	% 89,6	% - 0,1
Eigenkapitalquote - bilanziell (EK/Bilanzsumme)	80,2	80,0	+ 0,2
Verschuldungsgrad (Fremdkapital/EK)	17,3	17,0	+ 0,3



2. Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung:

	2017	2016
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.900	1.824
2.Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.817	- 799
3.Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-140	- 326
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanz- mittelstandes (Summen der Zeilen 1,2 und 3)	223	699
5. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+7.623	+ 6.924
6. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.846	7.623

Die Stichtagsliquidität (Verhältnis kurzfristiges Vermögen /kurzfristige Schulden) war sowohl am 01. Januar als auch zum 31. Dezember 2017 positiv.

C. Prognosebericht

Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und Ergebnisprognose

Durch die Rückführung der Aufgaben Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice in die Kernverwaltung und der Satzung zur Auflösung des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice mit Ablauf des 31.12.2017 kann in diesem Lagebericht auf einen Prognosebericht für das Wirtschaftsjahr 2018 verzichtet werden.

D. Risikobericht

Steuerung und Management des Betriebs

Mit der Integration des Betriebshofes ab dem Wirtschaftsjahr 2008 in die bestehende Eigenbetriebsstruktur wurde die Chance genutzt, Synergieeffekte insbesondere auf dem Gebiet der Verwaltung und der Buchhaltung umzusetzen. Insbesondere der Aufbau und die Weiterentwicklung eines strukturierten Auftrags- und Abrechnungswesen über die Gebäudemanagementsoftware Speedikon hat ein hohes Maß an Effizienz und rationelleren Arbeiten ermöglicht.

Weiterhin hat sich auch im Wirtschafsjahr 2017 gezeigt, dass die Verwandtschaft der Tätigkeitsfelder zwischen den beiden Betriebszweigen zu einer Verbesserung der Organisationsabläufe geführt hat.



Aus diesem Grund wird sowohl das Immobilienmanagement als auch der Betriebshof nach Rückführung des Eigenbetriebes Kommunales Immobilienmanagement in die Kern verwaltung in einem gemeinsamen Fachbereich weitergeführt.

Wirtschaftliche Einflussfaktoren und Verknüpfungen zum Träger des Betriebes

Durch die Rückführung der Aufgaben Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice in die Kernverwaltung und der Satzung zur Auflösung des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice mit Ablauf des 31.12.2017 kann auf eine wirtschaftliche Bewertung und Liquiditätsanalyse sowie Sicherung der Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebes in diesem Lagebericht verzichtet werden.

E. Nachtragsbericht

Abgesehen von der Integration des Betriebshofes zum 01.01.2008, der Übernahme des Hallenbades zum 01.01.2013 und der Übernahme der Pflege,- Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf den städtischen Friedhöfen sowie des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.Dezember zur Rückführung der Aufgaben und Auflösung des Eigenbetriebes haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine weiteren Vorgänge im Sinne des §289 Abs. 2 Nr. 1 HGB ergeben.

Weiterstadt, 29.10.2019

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt

Rüdiger Stark Kaufmännischer

Betriebsleiter

Bernd Vöpel

stelly. technischer Betriebsleiter

Betriebszweig Immobilien

Jdo Gärtner

technischer Betriebsleiter

Betriebszweig Bauhof

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Kommunaler Immobilienservice - KIS Weiterstadt -, Weiterstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. 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 § 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 Eigenbetriebs 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 Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

30

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

Groß-Gerau, 5. November 2019

CURACOMMERZ GMBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Rüdiger Zaczyk Wirtschaftsprüfer

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Bezeichnung

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt

Sitz:

Weiterstadt

Organisationsform:

Eigenbetrieb

Satzung:

Fassung vom 18.11.2005, zuletzt geändert durch die 3. Änderungssatzung

vom 16.4.2009, in Kraft getreten am 24.4.2009

Anschrift:

Riedbahnstraße 6, 64331 Weiterstadt

Gegenstand

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt KIS Weiter-

stadt wird in zwei Betriebszweige gegliedert:

1. Betriebszweig Immobilienverwaltung

2. Betriebszweig Bauhof

Zweck des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilienservice ist die zentrale Verwaltung und Bewirtschaftung der stadteigenen Grundstücke und Gebäude sowie die Pflege und Unterhaltung der stadteigenen Grünflächen, die Straßenreinigung, der Winterdienst, die Straßenunterhaltung und die Ab-

fallentsorgung.

Geschäftsjahr:

1. Januar bis 31. Dezember

Stammkapital:

Euro 10.000,000,00

Betriebsleitung:

Herr Rüdiger Stark, kaufmännischer Betriebsleiter

Herr Klaus Wigand, technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Immobilien)

Herr Udo Gärtner, technischer Betriebsleiter (Betriebszweig Bauhof)

Vertretungsregelung:

Die Vertretung erfolgt durch die Betriebsleiter gemeinschaftlich. Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung alle Betriebsleiter oder auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsberechtigung werden durch den Magistrat öffentlich bekannt ge-

macht.

Anlage 6 Blatt 3

Steuerliche Verhältnisse

Der Eigenbetrieb unterhält nach der Einbringung des Hallenbades zum 1.1.2013 einen körperschaftsteuer-, gewerbesteuer- und umsatzsteuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art, der unter der Steuernummer 007 226 02574 beim Finanzamt Darmstadt steuerlich geführt wird.

Aufgliederung und Erläuterung

der Posten

des Jahresabschlusses

zum

31. Dezember 2017

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt

Weiterstadt

Curacommerz GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Groß-Gerau

I. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten

Euro 64.501.427,00

(31.12.2016: Euro 64.983.138,10)

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro
Unbebaute Grundstücke	166.639,75	166.639,75
Grundstücke mit eigenen Bauten	21.962.554,20	21.954.360,72
Theater, Bürgerhäuser, Büchereien	13.430.697,61	13.626.056,34
Kindergärten, Jugend- und Freizeiteinrichtungen	6.767.956,59	6.862.331,72
Brand- und Katastrophenschutz	5.793.184,00	5.893.933,28
Sportanlagen, Schwimm- und Hallenbäder	165.622,01	100.688,80
Geschäftsbauten Verwaltung	4.071.947,88	4.472.094,35
Sporthallen	8.220.217,50	8.309.652,01
Geschäftsbauten Seniorenheim	2.380.067,69	2.417.219,73
Sonderinvestionsprogramm Gebäude	455.430,61	476.143,39
Grundstückseinrichtungen	293.058,13	333.817,82
Geschäftsbauten Friedhöfe	158.715,49	163.750,04
Alten- und Betreuungseinrichtungen	556.568,34	128.155,92
Schulgebäude	61.494,42	75.685,44
Gebäudeeinrichtungen	1.529,29	2.608,79
Sonstige Betriebsgebäude	15.743,49	0,00
	64.501.427,00	64.983.138,10

Anlage 7 Blatt 5

4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>Euro</u>	179.279,21
		(31.12.2016: Euro	191.020,48)
	Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
		31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
	Sonstige Geschäftsausstattung	60.937,87	69.549,13
	Werkstätteneinrichtungen und -geräte	26.714,89	28.955,19
	Fuhrpark	22.129,24	22.555,73
	sonstige Betriebsausstattung	20.903,53	22.445,85
	Büromöbel und -ausstattung	20.132,18	17.731,32
	Büromaschinen	17.181,43	23.608,67
	Werkzeuge, Werksgeräte, Modelle, Prüf-, Meßmittel	10.177,14	6.172,59
	Anlagen und Einrichtungen der Abfalleinsammlu	1.100,93	0,00
	Wege, Plätze	1,00	1,00
	Lager - und Transporteinrichung	1,00	1,00
		<u>179.279,21</u>	191.020,48
5.	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>Euro</u>	1.895.842,67
	500° - 50	(31.12.2016: Euro	991.356,74)

Die Anlagen im Bau betreffen insbesondere folgende Projekte:

- Neubau Bürgerhaus Braunshardt
- Sanierung Brandschutzanlagen Bürgerzentrum Weiterstadt
- Fassadensanierung Bürgerzentrum Weiterstadt
- Neubau Kita Schneppenhausen
- Erweiterungsanbau Kita Weingartenstrasse

Summe Sachanlagen <u>Euro 74.206.685,47</u>

(31.12.2016: Euro 73.892.128,69)

Summe Anlagevermögen <u>Euro 74.206.685,47</u>

(31.12.2016: Euro 73.892.128,69)

Anlage 7 Blatt 7

2.	Forderungen an die Stadt	Euro (31.12.2016: Euro	6.000.000,00 6.075.034,42)
	Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
#		31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
	Forderung Kredit Liquiditätssicherung Stadt	6.000.000,00	2.750.000,00
	Laufendes Verrechnungskonto Stadt	0,00	3.320.309,42
	Sonstige Forderungen	0,00	4.725,00
		6.000.000,00	6.075.034,42
3.	sonstige Vermögensgegenstände	Euro	46.867,96
	W .	(31.12.2016: Euro	85.228,96)
S £	Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
		31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
	Verschiedene Kleinbeträge	50.602,65	5.562,88
	Debitorische Kreditoren	788,84	45.903,40
	Korrekturkonto andere sonstige Forderungen	21,86	0,00
	Umsatzsteuerforderungen	0,00	33.394,50
	Forderungen aus Steuern	0,00	368,18
	Wertberichtigungen	4.545,39	0,00
		46.867,96	85.228,96

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital

Euro 10.000.000,00

(31.12.2016: Euro 10.000.000,00)

Ausgewiesen ist das Stammkapital des Eigenbetriebs Kommunaler Immobilienservice zum Nennbetrag gemäß § 3 der Eigenbetriebssatzung.

II. Kapitalrücklage

Euro 50.836.803,89

50.836.515,94

(31.12.2016: Euro 50.836.515,94)

(31.12.2016: Euro 1.081.871,03)

50.836.803,89

Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
Allgemeine Rücklage KIS	50.632.662,78	50.632.374,83
Allgemeine Rücklage Bauhof	204.141,11	204.141,11

III. Caudanas das a	- 10.00	5 0 4 7 700 40
III. Gewinnvortrag	Euro	5.347.708,48

(31.12.2016: Euro 4.265.837,45)

(31.12.2016: Euro 4.577.395,13)

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
Stand 31. Dezember 2016		4.577.395,13
Zuführung 2017	307.690,97	
Auflösung 2017	98.748,26	208.942,71
Stand 31. Dezember 2017		4.786.337,84

Anlage 7 Blatt 11

3.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	Euro	0,00
		(31.12.2016: Euro	4.725,00)
4.	sonstige Verbindlichkeiten	Euro	157.419,45
		(31.12.2016: Euro	189.847,09)
	Der Bestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
		31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
	Rentenwert Lindenstraße 18	85.578,32	92.496,60
	Abwicklungen	0,00	5.657,39
	Verbindlichkeiten ggü Personal	35.460,72	57.541,06
	Erhaltene Kautionen	25.849,72	6.799,72
	Übrige	10.530,69	27.352,32

Die Rentenverpflichtung ergibt sich aus dem Erwerb eines Wohnhauses auf Rentenbasis.

E. Rechnungsabgrenzungsposten

Euro 0,00 (31.12.2016: Euro 9.820,33)

189.847,09

Der Bestand im Vorjahr betraf abgegrenzte Miet- und Nebenkostenzahlungen.

Summe Passiva

Euro 82.924.228,94

(31.12.2016: Euro 82.508.048,60)

157.419,45

Kommunaler Immobilienservice Weiterstadt - KIS Weiterstadt -

Prüf	ungsbericht zum 31. Dezember 2017		Anlage 7 Blatt 13
	<u>Bauhof</u>		
	Leistungserstattung an KIS Betriebshof Mieteinnahmen Bauhof	2.292.717,30 795,10	2.431.896,16 1.174,61
		2.293.512,40	2.433.070,77
2.	sonstige betriebliche Erträge	<u>Euro</u> (2016: Euro	391.584,24 516.175,50)
	Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen	;	
		2017 _ Euro	2016 Euro
	Erlöse aus Betriebskostenerstattungen Verschiedene Erträge Zuschreibungen auf Abgeschriebene Forderungen Steuererstattungen Verschiedene Kostenerstattungen SbE Verwaltung Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen	274.806,20 70.745,94 23.110,02 12.433,73 10.401,60 86,75 0,00	369.685,41 11.754,90 0,00 0,00 9.358,09 0,00 125.377,10
		<u>391.584,24</u>	<u>516.175,50</u>

4. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

Euro 2.859.442,75

(2016: Euro 2.765,465,29)

Die Löhne und Gehälter setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 Euro	2016 <u>Euro</u>
Angestelltenvergütung	2.825.674,56	2.649.926,10
Leistungsentgelt Beschäftigte	48.959,33	94.857,56
Beamtenbesoldung	43.473,74	42.880,02
Ausbildungsentgelte f. gewerb. Azubis	18.327,45	17.182,83
Leistungsentgelt Beschäftigte	0,00	116,49
Veränderung Altersteilzeit-, Urlaubs- und Mehrarbeitsrückstellung	-76.992,33	39.497,71
	<u>2.859.442,75</u>	<u>2.765.465,29</u>

b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Euro 818.061,35

(2016: Euro 775.031,14)

Der Posten soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 _ Euro	2016 Euro
Arbeitgeberanteil Sozialversicherung	577.910,12	539.561,72
Zusatzversorgungskasse	230.679,81	227.091,05
Versorgungskasse Beamte	8.306,88	7.424,00
Beihilfen	1.164,54	954,37
	<u>818.061,35</u>	775.031,14

5. Abschreibungen

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Euro 1.217.011,69

(2016: Euro 1.163.848,38)

Die Zusammensetzung ist aus dem als Bestandteil des Anhangs beigefügten Anlagespiegel ersichtlich (vgl. Anlage 3).

Anlage 7 Blatt 17

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Euro 306.866,33 (2016: Euro 317.249,36)	
Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen setzt sich v	vie folgt zusammen:	
	2017 2016 Euro Euro	
Darlehenszinsen	280.866,33 296.249,36	
Auflösung von Disagio	<u>26.000,00</u> <u>21.000,00</u>	
	<u>306.866,33</u> <u>317.249,36</u>	
9. Ergebnis nach Steuern	Euro 185.995,66	
	(2016: Euro 1.110.017,18)	
10. sonstige Steuern	Euro 26.313,23	
	(2016: Euro 28.146,15)	
Der Posten sonstige Steuern setzt sich wie folgt zusammen	:	
	2017 2016	
	Euro Euro	
Grundsteuer	19.716,73 19.739,69	
Kfz-Steuer	<u>6.596,50</u> <u>8.406,46</u>	
	<u>26.313,23</u> <u>28.146,15</u>	
11. Jahresüberschuss	<u>Euro</u> <u>159.682,43</u> (2016: Euro 1.081.871,03)	

Nachweis von Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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?

Es bestehen Geschäftsordnungen für die Betriebskommission und die Betriebsleitung. Über die Regelungen der Geschäftsordnung hinaus gibt es keinen Geschäftsverteilungsplan. Uns wurden keine darüber hinausgehenden Weisungen des Überwachungsorgans für die Betriebsleitung bekannt. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Anforderungen bzw. Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?
 - Im Berichtsjahr fanden sechs Sitzungen der Betriebskommission und fünf Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung mit Bezug zum Eigenbetrieb statt. Die Protokolle lagen uns vor.
- c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?
 - Auskunftsgemäß übt die Betriebsleitung keine entsprechende Aufsichtsratstätigkeit 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 Aufwandsentschädigungen an die Betriebskommission sind im Anhang angegeben. Da die Betriebsleitung nur aus drei Personen besteht, wurde die Angabe über die Gesamtbezüge der Betriebsleitung gem. § 286 Abs. 4 HGB unterlassen. Die Vergütungen haben keine erfolgsbezogenen Komponenten bzw. Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

- d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?
 - Ja, die Überwachung erfolgt zentral durch besondere Aufgabenzuweisungen an die Gemeinschaftskasse der Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg.
- e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?
 - Die Abwicklung der Zahlungsströme über die Gemeinschaftskasse entspricht in ihrer Funktion einem zentralen Cash-Management. Die Überprüfung der Administration der Gemeinschaftskasse war nicht Gegenstand unseres Auftrages.
- 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?

Ja.

- 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-, Steuerungsund Kontrollaufgaben wird durch die Betriebsleitung und andere zuständige Stellen vorgenommen.
- h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?
 - Das Unternehmen hat keine derartigen Anteile oder Beteiligungen.

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?
 - Die wesentlichen Risiken wurden durch die Betriebsleitung definiert und unterliegen einer laufenden Überwachung.
- 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 4 a).
- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?
 - Vgl. Antwort zu Frage 4 a).

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 separate interne Revision besteht nicht.

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

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

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 6 a).

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
 - Vgl. Antwort zu Frage 6 a).
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 6 a).

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 6 a).

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?
 - Nein, hierfür haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.
- b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?
 - Solche Geschäftsvorfälle lagen im Berichtsjahr nicht vor.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z.B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?
 - Es haben keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen vorgelegen.
- b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z.B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?
 - Grundsätzlich werden Vergleichsangebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?
 - Ja, es besteht je Quartal in schriftlicher Form ein "Betriebswirtschaftlicher Report", der regelmäßig erfolgte.
- b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?
 - Die Berichtserstattung der Betriebsleitung gibt Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes.
- 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?
 - Die betreffenden Organe wurden angemessen und zeitnah informiert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine ungewöhnlichen Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder Ähnliches festgestellt.
- d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?
 - Üblicherweise werden derartige Wünsche in den Betriebskommissionssitzungen formlos geäußert und durch die Betriebsleitung beantwortet. Ausweislich der uns vorgelegten Protokolle gab es hier keine Besonderheiten.
- e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z.B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?
 - Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.
- 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 solche Versicherung liegt nicht vor, aber es besteht über die Stadt Weiterstadt eine Eigenschadenversicherung.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung? Nein, die Kreditwürdigkeit ist durch die Gebietskörperschaft sichergestellt. Außerdem besteht eine Eigenkapitalquote von rd. 86 %.
- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss im Bereich Immobilienservice und einem Jahresverlust im Bereich Bauhof. Der Jahresüberschuss des Bereiches Immobilienservice und der Jahresfehlbetrag des Bereiches Bauhof soll den Rücklagen zugeführt bzw. den Rücklagen entnommen werden.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Das Betriebsergebnis setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss des Bereiches Immobilienservice in Höhe von Euro 435.272,27 und dem Jahresfehlbetrag des Bereiches Bauhof in Höhe von Euro 275.589,84.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?
 Nein.
- 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 Gebietskörperschaft, anderen Einrichtungen der Gebietskörperschaft und dem Eigenbetrieb werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.
- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?
 - Es ist keine Konzessionsabgabe abzuführen.

Kommunaler immobilienservice Wetterstadt - KIS Weiterstadt Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 Erfolgsübersicht - nach Bereichen gegliedert - für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Aufwendungen nach Bereichen/nach Aufwandsarlen		Betrag insgesamt	Verwaltung und Vertrieb	immobilien- service	Baubof	Aktivierte
1. Materialaufwand		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
a) Bezug von Fremden		2.455.986,96	86'575	2.215.820.87	239,590,11	000
b) Bezug von Betriebszweigen		382.000,00	00'0	382.000,00	00.0	00'0
2. Löhne und Gehälter		2.859.442,75	156.217,33	1.084.194,00	1.619.031.42	00'0
3. Soziale Abgaben		577.910,12	29.446,21	235.417,83	313,046,08	0.00
4. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		240.151,23	14.793,61	96.504,37	128.853,25	00'0
5. Abschreibungen		1.217.011,69	4.081,34	1.192.406,21	20.524,14	00'0
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		306.866,33	00'0	306.866,33	00'0	00'0
Steuem (soweit nicht in Zeile 19 auszuweisen)		26.313,23	00'0	20.079,97	6.233,26	00'0
8. Konzessions- und Wegeentgelte		00'0	00'0	00'0	00'0	00'0
9. Andere betriebliche Aufwendungen		1.439.214,38	523.903,87	517.139,67	398.170,84	00'0
10. Summe 1-9		9.504.896,69	729.018,34	6.050.429,25	2.725.449,10	00'0
11. Umlage der	Zurechnung (+)	692,015,51	00'0	484.410,86	207.604,65	0.00
Spalte 3	Abgabe (.l.)	-690,200,76	-690.200,76	00'0	00'0	00'0
12. Leistungsausgleich	Zurechnung (+)	48.968,95	00'0	00'0	48.968,95	000
der Aufwandsbereiche	Abgabe (./.)	48.968,95	00'0	-48,968,95	00'0	00'0
13. Aufwendungen 1-12		9.506.711,44	38.817,58	6,485.871,16	2.982.022,70	00'0
14. bemebsertrage a) nach der G.u.VRechnung						
Umsatzerdse		8.889.474,08	00'0	6.595.961,68	2.293,512,40	000
Sonstige betriebliche Erträge		391,584,24	38.817,58	321.846,20	30.920,46	000
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige		382.000,00	00'0	00'0	382.000,00	00'0
15. Betriebserträge insgesamt		9.663.058,32	38.817,58	6.917.807,88	2.706.432,86	00'0
16. Betriebsergebnis		156,346,88	00'0	431.936,72	-275.589,84	00'0
17. Finanzerträge		3,335,55	00'0	3.335,55	00'0	00'0
18. Außerordentliches Ergebnis		00'0	00'0	00'0	00'0	00'0
 Steuem vom Einkommen und vom Ertrag 		00'0	00'0	00'0	00'0	00'0
20. Unternehmensergebnis		159.682,43	00'0	435.272,27	-275.589,84	00'0
Aufleilungsschlüssel Verwaltung und Vertrieb				Z0%	30%	

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend "Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte k\u00f6nnen nur dann Anspr\u00fcche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftspr\u00fcfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdr\u00fccklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Anspr\u00fcche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegen\u00fcber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofen nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.
- (3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.
- (4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.