

Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb

Anhang

für das Geschäftsjahr 2013

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Allgemeine Angaben

Das Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb (GML), Landau, ist eine Einrichtung im Sondervermögen der Stadt Landau in der Pfalz, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung (EigAnVO) für Rheinland-Pfalz verwaltet wird.

Der Jahresabschluss der Einrichtung wird unter Beachtung der Bestimmungen der EigAnVO erstellt. Daneben sind die Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften zu beachten.

Gliederungsgrundsätze

Der Ausweis und die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anlagenachweises entsprechen den Vorgaben der EigAnVO. Im Hinblick auf die Kommunale Doppik werden verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gesondert ausgewiesen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten gemäß § 255 Abs. 1 und 2 HGB angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Bewertung der zum 1. Januar 2007 auf das GML übertragenen Grundstücke und Gebäude (einschließlich der Außenanlagen) erfolgte nach den Grundsätzen des Landesgesetzes zur Einführung der kommunalen Doppik (KomDoppikLG) vom 2. März 2006 sowie der Bewertungsrichtlinie Rheinland-Pfalz. Hierbei wurden überwiegend Erfahrungswerte als Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und diese um die Abschreibungen für die Zeit der bisherigen Nutzung und unter Berücksichtigung des Ausbaustandards, verringert. Grundlage für die Abschreibungen stellt hierbei die Abschreibungsrichtlinie (VV-AfA) des Landes Rheinland-Pfalz vom 23. November 2006 dar.

Nachdem das Anlagevermögen der Sparte Wohnhausbesitz bereits vor der Gründung des Eigenbetriebes bewertet worden war, hierbei aber andere Bewertungsverfahren zum Einsatz gekommen waren, wurde dieses Vermögen im Rahmen einer Einzelübernahme neu nach den oben genannten Grundsätzen bewertet.

Die Folgebewertung der Gegenstände des Sachanlagevermögens erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode vorgenommen. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten größer € 60,00 bis € 410,00 werden im Zugangsjahr 2013 voll abgeschrieben. Sie werden im Anlagennachweis als Abgang zum Zeitpunkt ihres tatsächlichen Ausscheidens gezeigt. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- /Herstellungskosten bis € 60,00 werden sofort in den Aufwendungen erfasst.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die flüssigen Mittel werden mit ihrem Nennwert erfasst. Allen risikobehafteten Posten wird durch Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen ist zum Nennwert angesetzt. Die Auflösungen erfolgen entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegüter.

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Durch Abschluss einer Vereinbarung mit dem Einrichtungsträger vom 09. Juni 2010 ist die Einrichtung von der Rückstellungsverpflichtung gemäß § 22 Abs. 3 EigAnVO für Pensionsverpflichtungen befreit. Als Gegenleistung für die Befreiung beteiligt sich die Einrichtung in Höhe der Veränderung der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für die an die Einrichtung abgestellten Beamten an den jährlichen Aufwendungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei der Einrichtung können grundsätzlich Steuerlatenzen im Bereich der beiden Betriebe gewerblicher Art entstehen. Aufgrund der Unterschreitung der steuerlichen Freigrenzen kommen diese jedoch nicht zum Tragen. Die Steuerquote zur Berechnung von Latenzen hätte 29,79 % betragen.

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in angemessenem Umfang gebildet.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem dem Anhang beigefügten Anlagenachweis. Hierin ist eine Spalte „nachträgliche Anpassungen“ eingefügt. In dieser Spalte werden Veränderungen des Anfangsbestands durch Verringerungen oder Erhöhungen im Zusammenhang mit der letztendlichen Abrechnung von bereits aktivierten aber zum Zeitpunkt der Aktivierung noch ausstehenden Rechnungen ausgewiesen.

Verschiedene Baumaßnahmen konnten im Jahr 2013 nicht vollständig abgeschlossen werden und sind daher als Anlagen im Bau ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um folgende Baumaßnahmen:

- Haus der Jugend, Modernisierung,
- Berufsbildende Schule, Modernisierung,
- Sporthalle BBS,
- Max-Slevogt-Gymnasium, erster Bauabschnitt Fachbereich Biologie,
- Jahnsporthalle,
- Rechenzentrum der Stadt Landau.
- Schulzentrum Ost, Einrichtung IGS und Neubau Mensa,
- Cornichonstraße Block 3, Modernisierung,
- Cornichonstraße Block 5, Modernisierung.

Durch Eigenplanungen und Bauleitungen konnte im Berichtsjahr insgesamt eine Summe von T€ 152 an Eigenleistungen zu den Baumaßnahmen aktiviert werden.

Im Jahr 2013 erfolgten die nachfolgenden Veräußerungen:

Gebäudebestand:

- Hofteilgrundstück Anwesen Rheinstraße 34 zum Buchwert von € 49,11.

Wohnhausbesitz:

- Straßenteilgrundstück Anwesen Rheinstraße 32 zum Buchwert von € 5.017,35.

Umlaufvermögen

Die Vorräte bestehen aus unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Betriebskosten und zum Verkauf stehenden Grundstücken.

Sämtliche zum Bilanzstichtag 2013 bestehende Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Der Posten enthält Forderungen an die Stadt Landau (Einrichtungsträger) in Höhe von T€ 121.

Durch das Gebäudemanagement wurde im Rahmen von Contracting-Verträgen im Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf eigenen Dachflächen in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten zur Generierung auch privaten Kapitals genutzt. Hierdurch soll dem Grundsatzbeschluss, wonach städtische Dachflächen zur Energiegewinnung herangezogen werden sollen, Rechnung getragen werden. Nach diesen Verträgen dürfen die Anlagenbetreiber Ihre Anlagen kostenfrei auf den Dachflächen des Gebäudemanagements Landau errichten, müssen sich aber verpflichten, die gewarteten und funktionsfähigen Anlagen nach einem Zeitraum von 18,5 bis 20 Jahren an das Gebäudemanagement Landau zu übertragen. Auf die Bilanzierung einer daraus abgeleiteten Forderung wird verzichtet, da die zukünftigen Vermögenszuwächse als relativ gering einzustufen sind und auch noch nicht konkret beziffert werden können. In diesem Zusammenhang wird jedoch durch das

Gebäudemanagement Landau auch die Möglichkeit des kostengünstigen Bezuges des produzierten Stromes genutzt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Posten enthält ein Disagio in Höhe von T€ 12.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich entwickelt:

	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2013
	T€	T€	T€	T€
Stammkapital	25.365	0	0	25.365
Zweckgebundene Rücklagen	19.178	0	0	19.178
Gewinnvortrag	1.405	1.024	0	2.429
Jahresgewinn	<u>1.024</u>	<u>1.135</u>	<u>1.024</u>	<u>1.135</u>
	<u>46.972</u>	<u>2.159</u>	<u>1.024</u>	<u>48.107</u>

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 12. November 2013 ist der Jahresgewinn 2012 in Höhe von € 1.024.356,50 auf neue Rechnung vorgetragen worden. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist ausschließlich auf den erwirtschafteten Jahresgewinn 2013 zurückzuführen.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

In diesem Posten werden die Landeszuwendungen für Investitionszuschüsse ausgewiesen und über die Laufzeit der bezuschussten Anlagegüter (voraussichtliche Nutzungsdauer) aufgelöst. Die Zugänge betragen T€ 2.518, Abgänge für zu hoch veranlagte Zuschüsse sind in Höhe von T€ 146 erfolgt. Die Auflösungen belaufen sich auf T€ 939.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand am 01.01.2013	Inan- spruch- nahmen	erfolgs- neutrale Verrech- nungen	Auflö- sun- gen	Aufzin- sungen	Zuführun- gen	Stand am 31.12.2013
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
ausstehende Rechnungen	680	333	81	11	0	597	852
unterlassene Instandhaltungen	218	0	0	0	0	0	218
übrige ungewisse Verbindlichkeiten	74	47	0	9	1	14	33
	<u>972</u>	<u>380</u>	<u>81</u>	<u>20</u>	<u>1</u>	<u>611</u>	<u>1.103</u>

Für die beim Rechtsamt der Stadt Landau anhängigen drohenden Rechtsstreitigkeiten sind keine Rückstellung gebildet, da für das Gebäudemanagement zum einen eine Gerichtskostenbefreiung

besteht und zum anderen zu erwarten ist, dass diese Rechtsstreitigkeiten für das Gebäudemanagement positiv entschieden werden. Insgesamt liegt der Streitwert der Verfahren bei € 397.517,73

Gemäß der mit der Stadtverwaltung Landau am 9. Juni 2010 geschlossenen Vereinbarung über die Zuweisung des Personals, die Erstattung von Personal- und Versorgungsaufwand sowie der Aufwendungen für Altersteilzeit werden beim Gebäudemanagement Landau keine Rückstellungen für Pensions- oder Beihilfeansprüche der Beamten und Beschäftigten bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt ausschließlich bei der Stadtverwaltung Landau, welche durch das Gebäudemanagement eine jährliche Erstattung in Höhe der Umlagen erhält. Dies gilt ebenso für die Belastungen die sich aus Altersteilzeitbeschäftigungsverhältnissen sowie aus Urlaubs- und Überstundenansprüchen ergeben.

Verbindlichkeiten

	Gesamt- betrag T€	Restlaufzeiten		
		< 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	> 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.855	3.585	4.567	13.703
Erhaltene Anzahlungen	2.853	2.853	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.291	1.291	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76	76	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber dem Einrichtungsträger	267	267	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	8	8	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	466	272	194	0
	26.816	8.352	4.761	13.703

Die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pool-Verfahren (T€ 9) mit der Stadtverwaltung Landau werden als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt, obwohl diese rechtlich eine Verbindlichkeit gegenüber dem Einrichtungsträger darstellen. Die vorgenommene Veranschlagung entspricht aber den betriebswirtschaftlichen Sachzusammenhängen, da diese Verbindlichkeiten dem Grunde nach den Bestand des Girokontos des Gebäudemanagements abbilden. Dieses wird jedoch täglich durch die Stadtverwaltung ausgeglichen oder der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, sodass dieses keinen Saldo aufweist.

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	Wirtschafts- plan 2013 T€	Jahresrech- nung 2013 T€
gebäudebezogene Umsatzerlöse mit der Stadt	7.425	7.436
sonstige Umsatzerlöse	1.053	3.973
	8.478	11.409

Die sonstigen Umsatzerlöse in Höhe von T€ 3.973 beinhalten im Wesentlichen aus Umsätze aus Vermietung und Verpachtung (T€ 927) sowie Erträge aus Gebühren und Umlagen (T€ 2.954). In diesem Zusammenhang sind T€ 52 konsolidiert worden. Die hohen Erträge aus Gebühren und Umlagen resultieren aus der noch im Berichtsjahr vorgenommenen Betriebskostenabrechnung. Im gleichen Umfang ist die Bestandsveränderung gesunken.

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von T€ 1.167 handelt es sich hauptsächlich um Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen (T€ 939). Der Posten enthält periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 20.

Aufwendungen für Objektbewirtschaftung

Für die Bewirtschaftung der übertragenen Liegenschaften mussten insgesamt T€ 2.794 (Gebäudebestand: T€ 2.533, Wohnhausbesitz: T€ 261) aufgewandt werden.

Die Unterhaltung der Liegenschaften erfolgt mit insgesamt T€ 1.868 (Gebäudebestand: T€ 1.436, Wohnhausbesitz: T€ 432).

Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 2.376 betrifft mit T€ 2.206 den Betriebszweig Gebäudebestand Landau und mit T€ 170 den Betriebszweig Wohnhausbesitz.

In 2013 sind im Durchschnitt 57 Mitarbeiter (einschließlich der Mitarbeiter in Altersteilzeit) beschäftigt gewesen. Der Personalstand ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen. Die Abweichung zum Stellenplan erklärt sich damit, dass die Teilzeitbeschäftigten im Stellenplan jeweils nur mit dem der Beschäftigung entsprechenden Bruchteil einer Vollzeitstelle eingesetzt sind und die Ersatzstellen für die Altersteilzeit mit „0“ gewertet werden.

	Stand am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2013
Werkleitung	1	0	0	1
Verwaltungsmitarbeiter	8	0	1	7
technische Mitarbeiter	9	3	0	12
Hausmeister	28	0	2	26
Reinigungskräfte	12	0	1	11
	<u>58</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>57</u>

Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von T€ 39 und Sachanlagen in Höhe von T€ 2.733 an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Verwaltungsaufwendungen (T€ 1.223). Sie enthalten keine periodenfremden Aufwendungen.

Zinserträge/Zinsaufwendungen

Die Zinserträge in Höhe von T€ 4 resultieren aus der Finanzabwicklung mit der Stadt Landau. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 728 betreffen nahezu komplett Darlehenszinsen (T€ 727).

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.135 (davon Gebäudebestand Landau: T€ 1.051, Wohnhausbesitz: T€ 84).

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.135 auf neue Rechnung vorzutragen.

IV. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 285 Nr. 3 HGB liegen nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für das Gebäudemanagement Landau ergeben sich durch die Anmietung benötigter Gebäude für die Stadt Landau finanzielle Verpflichtungen in Höhe von derzeit T€ 437 pro Jahr. Aus geschlossenen Reinigungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.134 pro Jahr. Aus geschlossenen Wartungsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 135 pro Jahr.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Mit nahestehenden Personen sowie deren Angehörigen sind im Wirtschaftsjahr 2013 keine wesentlichen Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 10 (ohne USt). Es entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

Werkleitung

Die Leitung des Eigenbetriebs obliegt Herrn Michael Götz.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Werkleitung wird verzichtet.

Werksausschuss

Mitglieder des Werksausschusses sind:

Herr Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer, (Vorsitzender),

Herr Heinz Arbitter, Hausmeister (Beschäftigtenvertreter).

Herr Dr. Thomas Bals, Zahnarzt,

Herr Pascal Baum, Beamter (Beschäftigtenvertreter),

Herr Franco Casella, Kaufmann ,

Herr Hermann Demmerle, Angestellter,

Herr Jürgen Doll, Vollstreckungsbeamter,

Herr Rudi Eichhorn, Diplom-Ingenieur Vermessungsoberamtsrat a. D.,

Herr Wolfgang Gauer, Diplom-Kaufmann,

Herr Martin Heupel, Winzermeister,

Herr Klaus Huber, Architekt (Beschäftigtenvertreter),

Herr Theo Kautzmann, Geschäftsführer,

Herr Bertram Marquardt, Diplom Betriebs- und Verwaltungswirt,

Herr Alexander Henrich, Hausmeister (Beschäftigtenvertreter),

Herr Günther Scharhag, Rentner,

Herr Michael Scheid, Technischer Beamter,

Frau Susanne Schröer, kaufmännische Angestellte.

Die Mitglieder des Werksausschusses haben die gemeindeüblichen Sitzungsgelder erhalten.

Landau in der Pfalz, 27. Juni 2014

Gebäudemanagement Landau

Michael Götz

Werkleiter