

Beschlussvorlage	Datum: 11.06.2019
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Rechnungsprüfungsamt Kämmereiamt	bet. Senator/-in:
Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses des "Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und -Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock" für das Wirtschaftsjahr 2018	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
26.06.2019	Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
14.08.2019	Rechnungsprüfungsausschuss
15.08.2019	Finanzausschuss
25.09.2019	Bürgerschaft
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Jahresabschluss 2018 des „Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ wird festgestellt. (Anlage)
2. Der Jahresgewinn in Höhe von EUR 2.427.705,06 wird in die Rücklagen eingestellt und für die Sanierungsaufwendungen an städtischen Immobilien verwendet.
3. Die Entlastung der Betriebsleiterin des „Eigenbetriebes Kommunalen Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ für das Geschäftsjahr 2018 wird erteilt.

Beschlussvorschriften: EigVO § 6 (2) Nr. 3, § 10 Abs. 7
bereits gefasste Beschlüsse: keine

Begründung der Dringlichkeit für den KOE-Ausschuss:

In der letzten Betriebsausschusssitzung am 08. Mai 2019 wurde die Behandlung des Jahresabschlusses 2018 für die Sitzung am 26.06.2019 beschlossen. Die Erstellung der endgültigen gebundenen Jahresabschlussexemplare erfolgte erst Anfang Juni.

Erst im Anschluss konnten die Anfragen und das Vorgespräch mit der Organisationseinheit Zentrale Steuerung geführt werden. Damit war die Erarbeitung der Beschlussvorlage erst jetzt möglich.

Sachverhalt:

Der Jahresabschluss 2018 wurde durch den „Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ erstellt. Die Prüfungen nahm die Baker Tilly AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 8. bis 18. April 2019 in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes vor. Prüfungsleiter war der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Herr Dr. Siegfried Friedrich. Der Jahresabschlussbestätigungsvermerk datiert vom 06. Mai 2019.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Ergebnis ab. Der Jahresgewinn beträgt 2.427.705,06 €.

Der Gewinn soll in die allgemeine Rücklage eingestellt und zur Abarbeitung der Sanierungsaufwendungen an städtischen Immobilien verwendet werden.

Im Berichtsjahr 2018 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 47.193 TEUR erzielt. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Mehreinnahmen resultieren überwiegend aus Mietanpassungsmaßnahmen.

In 2018 wurden Investitionen und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 36.305 TEUR umgesetzt. Die hierzu erforderlichen Finanzierungsmaßnahmen aus Zuschüssen und Kreditaufnahmen betrugen 34.890 TEUR. Positiv auf die Finanzierungstätigkeit wirkte das niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt. Wesentliche im Berichtsjahr umgesetzte Sanierungsmaßnahmen betreffen Kindertagesstätten, Sporthallen und das Förderzentrum in Evershagen. Des Weiteren wurden die Neubauprojekte Familienkompetenzzentrum in Lütten-Klein und Kunsthallenschaudepot in Reutershagen umgesetzt.

Der durchschnittliche Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2 Mitarbeiter auf 65 Beschäftigte erhöht.

Wir bitten der vorgeschlagenen Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Roland Methling

Anlage:

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018

**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung
und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt
Rostock, Rostock**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

mit
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rostock**

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
<u>AKTIVA</u>				<u>PASSIVA</u>			
<u>A. ANLAGEVERMÖGEN</u>				<u>A. EIGENKAPITAL</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.423,00	87.347,00	I. Stammkapital	1.125.000,00		1.125.000,00
II. Sachanlagen				II. Allgemeine Rücklagen	238.394.486,26		237.918.070,77
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	399.256.772,08		385.997.888,85	III. Jahresüberschuss	2.427.705,06		476.415,49
2. Technische Anlagen und Maschinen	94.625,00		131.995,00			241.947.191,32	239.519.486,26
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.498.076,00		11.243.186,00				
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.145.999,46		20.781.456,54	<u>B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</u>		105.456.464,43	88.785.333,28
		434.995.472,54	418.154.526,39				
		435.053.895,54	418.241.873,39	<u>C. RÜCKSTELLUNGEN</u>			
<u>B. UMLAUFVERMÖGEN</u>				1. Steuerrückstellungen	15.925,00		15.925,00
I. Vorräte				2. Sonstige Rückstellungen	3.108.051,19		2.664.886,79
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.948.214,29		7.237.998,04			3.123.976,19	2.680.811,79
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	16.758.431,03		16.852.537,62	<u>D. VERBINDLICHKEITEN</u>			
3. Andere Vorräte	110.825,91		9.266,54	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.891.689,34		98.564.528,07
		23.817.471,23	24.099.802,20	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.721.151,02		2.628.396,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Erhaltene Anzahlungen	17.451.771,57		17.693.028,69
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.367,62		937.798,11	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.543.349,49		3.719.823,37
2. Forderungen gegen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	2.084.555,17		151.822,34	5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	54.864,44		156.865,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.863.323,56		9.165.686,86	6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.053.959,76		776.509,28
		11.044.246,35	10.255.307,31			127.716.785,62	123.539.151,74
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.203.690,43	2.519.701,68	<u>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		386.981,53	1.094.011,79
		43.065.408,01	36.874.811,19				
<u>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		512.095,54	502.110,28				
		478.631.399,09	455.618.794,86			478.631.399,09	455.618.794,86
Treuhandvermögen		1.050.261,35	949.510,65	Treuhandverbindlichkeiten		1.050.261,35	949.510,65

**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der
Hanse- und Universitätsstadt Rostock**

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	31.12.2018			31.12.2017		
	€					
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	58.423,00	40.896,10	17.526,90	87.347,00	56.994,49	30.352,51
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte	399.256.772,08	238.481.823,91	160.774.948,17	385.997.888,85	234.204.836,61	151.793.052,24
2. Technische Anlagen und Maschinen	94.625,00	92.942,00	1.683,00	131.995,00	114.392,00	17.603,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.498.076,00	9.020.470,01	1.477.605,99	11.243.186,00	9.465.499,52	1.777.686,48
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.145.999,46	20.423.076,38	4.722.923,08	20.781.456,54	10.517.970,80	10.263.485,74
	434.995.472,54	268.018.312,30	166.977.160,24	418.154.526,39	254.302.698,93	163.851.827,46
	435.053.895,54	268.059.208,40	166.994.687,14	418.241.873,39	254.359.693,42	163.882.179,97
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	6.948.214,29	0,00	6.948.214,29	7.237.998,04	0,00	7.237.998,04
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	16.758.431,03	13.160.497,24	3.597.933,79	16.852.537,62	12.873.336,59	3.979.201,03
3. Andere Vorräte	110.825,91	1.154,81	109.671,10	9.266,54	495,71	8.770,83
	23.817.471,23	13.161.652,05	10.655.819,18	24.099.802,20	12.873.832,30	11.225.969,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.367,62	30.875,98	65.491,64	937.798,11	13.288,36	924.509,75
2. Forderungen gegen die Hanse- und Universitätsstadt Rostock	2.084.555,17	1.636.227,89	448.327,28	151.822,34	31.985,27	119.837,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.863.323,56	7.085.207,96	1.778.115,60	9.165.686,86	4.348.516,00	4.817.170,86
	11.044.246,35	8.752.311,83	2.291.934,52	10.255.307,31	4.393.789,63	5.861.517,68
	8.203.690,43	5.615.715,78	2.587.974,65	2.519.701,68	6.243.479,10	-3.723.777,42
	43.065.408,01	27.529.679,66	15.535.728,35	36.874.811,19	23.511.101,03	13.363.710,16
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten						
	512.095,54	310.632,70	201.462,84	502.110,28	262.336,28	239.774,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
	478.631.399,09	295.899.520,76	182.731.878,33	455.618.794,86	278.133.130,73	177.485.664,13
Treuhandvermögen	1.050.261,35			949.510,65		

Passivseite

	31.12.2018			31.12.2017		
	€					
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
A. Eigenkapital						
I. Stammkapital	1.125.000,00	209.587,50	915.412,50	1.125.000,00	209.587,50	915.412,50
II. Allgemeine Rücklage	238.394.486,26	136.949.661,47	101.444.824,79	237.918.070,77	136.919.234,47	100.998.836,30
III. Bilanzgewinn/-verlust	2.427.705,06	1.483.252,67	944.452,39	476.415,49	474.725,75	1.689,74
IV. Ausgleichsposten	0,00	2.108.488,62	-2.108.488,62	0,00	2.268.356,49	-2.268.356,49
	241.947.191,32	140.750.990,26	101.196.201,06	239.519.486,26	139.871.904,21	99.647.582,05
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	105.456.464,43	67.888.433,25	37.568.031,18	88.785.333,28	53.087.397,04	35.697.936,24
C. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	15.925,00	0,00	15.925,00	15.925,00	0,00	15.925,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.108.051,19	1.965.825,47	1.142.225,72	2.664.886,79	1.356.192,00	1.308.694,79
	3.123.976,19	1.965.825,47	1.158.150,72	2.680.811,79	1.356.192,00	1.324.619,79
D. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.891.689,34	66.146.278,14	36.745.411,20	98.564.528,07	64.556.552,86	34.007.975,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.721.151,02	1.721.151,02	0,00	2.628.396,64	2.628.396,64	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	17.451.771,57	13.685.069,83	3.766.701,74	17.693.028,69	13.275.555,50	4.417.473,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.543.349,49	3.555.704,42	987.645,07	3.719.823,37	2.419.078,51	1.300.744,86
5. Verbindlichkeiten gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	54.864,44	24.226,12	30.638,32	156.865,69	127.718,02	29.147,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.053.959,76	156.958,14	897.001,62	776.509,28	148.862,52	627.646,76
	127.716.785,62	85.289.387,67	42.427.397,95	123.539.151,74	83.156.164,05	40.382.987,69
E. Rechnungsabgrenzungsposten	386.981,53	4.884,11	382.097,42	1.094.011,79	661.473,43	432.538,36
	478.631.399,09	295.899.520,76	182.731.878,33	455.618.794,86	278.133.130,73	177.485.664,13
Treuhandverbindlichkeiten	1.050.261,35			949.510,65		

**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rostock**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2018**

	2018	2017
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	47.192.805,06	45.711.363,52
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		
a) aus der Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten	-94.106,59	158.796,07
b) aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken (des Umlaufvermögens)	-184.232,65	-52.173,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	423.688,97	359.507,92
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.139.601,17	1.477.060,68
	<u>49.477.755,96</u>	<u>47.654.554,79</u>
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.318.565,76	-17.282.712,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.638.789,85	-3.289.661,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersver- sorgung und für Unterstützung	-839.075,10	-763.458,87
- davon für Altersversorgung:		
EUR 131.664,13 (Vorjahr: EUR 115.750,77)	<u>-4.477.864,95</u>	<u>-4.053.119,97</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.321.134,71	-15.414.299,16
8. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	4.271.808,68	13.317.638,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.807.563,78	-22.076.130,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	29,35	847,22
- davon Abzinsung von Rückstellungen:		
EUR 0,81 (Vorjahr: EUR 0,00)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.322.063,45	-1.470.869,04
- davon Aufzinsung von Rückstellungen:		
EUR 23.288,64 (Vorjahr: EUR 33.220,09)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-33.857,04</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern	2.468.544,30	675.909,16
14. Sonstige Steuern	<u>-40.839,24</u>	<u>-199.493,67</u>
15. Jahresüberschuss	<u>2.427.705,06</u>	<u>476.415,49</u>

**Aufgliederung der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 in Geschäftsfelder**

2

	2018			2017		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	47.192.805,06	34.153.720,85	13.039.084,21	45.711.363,52	31.800.543,17	13.910.820,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen	-278.339,24	287.269,93	-565.609,17	106.622,67	455.107,75	-348.485,08
a) aus der Veränderung der nicht abgerechneten Betriebskosten	-94.106,59	287.269,93	-381.376,52	158.796,07	455.107,75	-296.311,68
b) aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken (des Umlaufvermögens)	-184.232,65		-184.232,65	-52.173,40		-52.173,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	423.688,97	323.616,86	100.072,11	359.507,92	153.229,79	206.278,13
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.139.601,17	1.304.183,31	835.417,86	1.477.060,68	381.481,18	1.095.579,50
5. Materialaufwand						
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.318.565,76	13.662.985,98	3.655.579,78	17.282.712,44	13.464.554,23	3.818.158,21
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	3.638.789,85	2.547.152,90	1.091.636,95	3.289.661,10	2.148.148,70	1.141.512,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 131.664,13; Vorjahr € 115.750,77)	839.075,10	587.352,57	251.722,53	763.458,87	498.538,64	264.920,23
	4.477.864,95	3.134.505,47	1.343.359,48	4.053.119,97	2.646.687,34	1.406.432,63
7. Abschreibungen	27.681.325,25	19.271.299,50	8.410.025,75	26.318.722,38	16.679.120,32	9.639.602,06
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16.321.134,71	10.542.610,18	5.778.524,53	15.414.299,16	9.418.382,09	5.995.917,07
8. Erträge aus Auflösungen von Sonderposten nach § 21 Abs. 4 - 6 EigVO	4.271.808,68	2.322.959,76	1.948.848,92	13.317.638,06	1.654.504,45	11.663.133,61
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.807.563,78	8.574.250,62	3.233.313,16	22.076.130,30	7.336.722,04	14.739.408,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Abzinsung von Rückstellungen € 0,81; Vorjahr € 0,00)	29,35	0,57	28,78	847,22	0,00	847,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung von Rückstellungen € 23.288,64; Vorjahr € 33.220,09)	1.322.063,45	983.325,55	338.737,90	1.470.869,04	1.093.940,08	376.928,96
	2.502.401,34	1.494.073,48	1.008.327,86	675.909,16	484.580,56	191.328,60
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.857,04		33.857,04			
13. Sonstige Steuern	40.839,24	10.820,81	30.018,43	199.493,67	9.854,81	189.638,86
14. Jahresüberschuss	2.427.705,06	1.483.252,67	944.452,39	476.415,49	474.725,75	1.689,74
15. Bilanzgewinn	2.427.705,06	1.483.252,67	944.452,39	476.415,49	474.725,75	1.689,74

**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock**

Finanzrechnung 2018

	2018	2017
	T€	T€
Jahresergebnis	2.428	476
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss		
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	16.321	15.414
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	-321	-826
Veränderung der Rückstellungen	443	745
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-4.272	-3.487
sonstige zahlungsunwirksame Posten (2016: Flächenkorr. HRO; 2017 Anpassung Einlage VTR)	0	447
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten		
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-517	-8.125
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	51	634
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.133	5.278
Erlöse Verkauf AV	552	15.145
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-33.364	-31.470
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.812	-16.325
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	20.944	13.623
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	13.946	16.716
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.526	-11.476
Abgang von Investitionszuschüssen	-1	-9.830
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.363	9.033
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.684	-2.014
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.520	4.534
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.204	2.520

Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Eigenbetrieb der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
Rostock

Finanzrechnung 2018 nach Geschäftsfeldern

	2018			2017		
	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte	Gesamt	Objekte Eigennutzung HRO	Objekte Überlassung fremde Dritte
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	2.427	1.483	944	476	474	2
Korrekturen zur Ableitung des Mittelzuflusses aus der Geschäftstätigkeit aus dem Jahresabschluss						
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	16.321	10.543	5.778	15.414	9.418	5.996
Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	-321	-165	-156	-826	-821	-5
Veränderung der Rückstellungen	444	610	-166	745	781	-36
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-4.272	-2.323	-1.949	-3.487	-1.654	-1.833
sonstige zahlungsunwirksame Posten	0			447		447
Veränderungen von Vermögens- und Schuldposten						
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-517	-4.695	4.178	-8.125	-3.244	-4.881
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	51	794	-743	634	719	-85
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.133	6.247	7.886	5.278	5.673	-395
Erlöse Verkauf AV	552	220	332	15.145	1.405	13.740
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-33.364	-24.904	-8.460	-31.470	-17.064	-14.406
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.812	-24.684	-8.128	-16.325	-15.659	-666
Zuführung zu dem Sonderposten für Investitionszuschüsse	20.944	17.127	3.817	13.623	7.665	5.958
Abgang aus Investitionszuschüssen	-1		-1			
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	13.946	8.333	5.613	16.716	10.645	6.071
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.525	-7.650	-2.875	-11.476	-5.926	-5.550
Rückzahlung Investitionszuschüsse an die Hansestadt Rostock	0	0	0	-9.830	0	-9.830
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.364	17.810	6.554	9.033	12.384	-3.351
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	5.685	-627	6.312	-2.014	2.398	-4.412
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.519	6.243	-3.724	4.534	3.845	689
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.204	5.616	2.588	2.520	6.243	-3.723

Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 des Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gemäß § 20 Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V) in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den besonderen Vorschriften der EigVO M-V aufgestellt.

Der Jahresabschluss ist entsprechend der amtlichen Mustergliederungen nach § 29 EigVO M-V sowie darüber hinaus in Anlehnung an die Gliederungsvorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Einzelne Posten des Jahresabschlusses wurden nach § 265 Absätze 5 und 6 des HGB in ihrer Bezeichnung bzw. Untergliederung geändert, um den Besonderheiten des Eigenbetriebes gerecht zu werden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Ergänzend werden weiterführende Erläuterungen nach den Vorschriften des Neuen kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens in Mecklenburg –Vorpommern (NKHR M-V) zu wesentlichen Bilanzposten dargestellt.

II Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der nicht kodifizierten Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB).

Der Stetigkeitsgrundsatz nach § 252 Abs. 1 HGB wurde beachtet.

In Übereinstimmung mit den Ausweisvorschriften der EigVO M-V werden die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 4.272) als gesonderte Position innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Das Anlagevermögen wird grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Für die im Rahmen der Immobilienzentralisierung an den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke erfolgt die Vermögensersterfassung und –bewertung nach doppelten Grundsätzen auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift, die das Innenministerium zur Bilanzierung für das kommunale Vermögen bestimmt hat. Darin eingeschlossen sind die Vorgaben zur Anwendung von Abschreibungssätzen.

Die Vornahme der planmäßigen Abschreibung erfolgt unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nach der linearen Methode.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgen im Falle einer dauerhaften Wertminderung.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von bis zu 150,00 € werden im Anschaffungsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Selbständige bewegliche Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem Sammelposten abgebildet und über eine pauschale Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Der Ansatz des **Vorratsvermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten. Sofern der beizulegende Wert am Bilanzstichtag niedriger ist, wird dieser angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke wurden zu Anschaffungskosten oder im Falle der Übertragung von der Hansestadt zu den ermittelten Sachwerten oder fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips nach § 253 Abs. 4 HGB bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nominalwert ausgewiesen. Erkennbare Einzelrisiken sind durch Einzelwertberichtigungen, das allgemeine Kreditrisiko ist durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt worden.

Der **Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt werden anteilige Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwendungen für Folgejahre darstellen.

Latente Steuern

Latente Steuern, die ausschließlich den Bereich Betrieb gewerblicher Art betreffen, beruhen auf Differenzen in den Bilanzpositionen Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken. Unter Berücksichtigung von in den nächsten fünf Jahren anrechenbaren steuerlichen Verlustvorträgen ergab sich ein aktiver Überhang. Auf eine Aktivierung wurde in Ausübung des Wahlrechtes gem. § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Soweit Investitionszuschüsse vereinnahmt wurden, wird nach § 265 Abs. 5 HGB hierfür der gesonderte Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse“ gebildet.

Der Ausweis betrifft sowohl unmittelbar erhaltene Fördermittelzuschüsse aus verschiedenen Förderprogrammen sowie Zuwendungen Dritter, als auch von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gewährte Investitionszuschüsse einschließlich Zuschüsse für übernommenes gefördertes Anlagevermögen.

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz für maximal sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet anteilige Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Erträge für Folgejahre darstellen.

III Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Anlage zum Anhang dargestellt. Der Eigenbetrieb weist für das Geschäftsjahr 2018 im Anlagenspiegel Gesamtzugänge in Höhe von € 33.364.191,88 aus, die sich auf die Geschäftsfelder „Grundstücksbewirtschaftung Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ (TEUR 24.904) und „Grundstücksbewirtschaftung Fremde Dritte“ (TEUR 8.460) verteilen. Daneben erfolgten noch Umbuchungen aus den Anlagen im Bau des Vorjahres. Weiterführend wird auf die Darstellung der Investitionstätigkeit im Lagebericht verweisen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** mit einem Buchwert von € 58.423,00 betreffen EDV-Software sowie eine Lizenz zur Erweiterung der Programmsoftware SAP. Im Geschäftsjahr wurden Zugänge in Höhe von € 111.674,95 aktiviert.

Der Eigenbetrieb bilanziert im Geschäftsjahr 2018 **Grundstückswerte sowie Bauten auf eigenen Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte** in Höhe von € 399.256.772,08. Diese beinhalten neben Gewerbeimmobilien vom Eigenbetrieb errichtete Technologiezentren, Verwaltungsgebäude der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Kindertagesstätten, Schulen- und Sportstätten und andere soziale Einrichtungen.

- Die Zugänge sind objektbezogen im Lagebericht aufgeführt. Enthalten sind unentgeltliche Übertragungen von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Geschäftsjahr 2018 (TEUR 529).
- Abgänge betreffen neben dem Verkauf der bebauten Grundstücke, ein Ärztehaus in der Flensburger- Str., das Obdachlosenheim Schwarzenpfost, das Gebäude des Yachtclubs in der Pressentinstr. auf dem vergebenen Erbbaurecht des Grundstückes (TEUR 544). Weitere Abgänge von Restbuchwerten betreffen den Abriss von Gebäudeteilen wegen Sanierungsmaßnahmen.

- Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 850.790,00 € (Vorjahr € 673.717,58), welche objektbezogen aufgrund der voraussichtlichen dauerhaften Wertminderung vorgenommen wurden.

Der Buchwert der **Technischen Anlagen und Maschinen** wird mit einem Betrag von € 94.625,00 ausgewiesen und betreffen:

- Sicherheitswerkbänke, Kompressoren und Prüf- und Bearbeitungsmaschinen in dem vom Eigenbetrieb errichteten Lasertechnologie- und Transferzentrum, Brandlabor und RBBZ
- Kompressoren, Laborglasreiniger und Sicherheitswerkbänke im Biomedizinischen Forschungszentrum
- Der Abgang betrifft Ausstattungen im Brandlabor.

Die **anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen** beinhalten Betriebsvorrichtungen, Kfz und sonstige Transportmittel sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Buchwert in Höhe von insgesamt 10.498.076,00 €.

- Die Zugänge betrugen im Geschäftsjahr 252.885,37 € und betreffen im Wesentlichen Betriebsvorrichtungen im Leichtathletikstadion sowie diverse Ausstattungen in der Volkshochschule, im Hort in der Herderstraße und im Verwaltungsbereich.

Als **geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau** werden zum Berichterstattungsstichtag Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 25.145.999,46 € bilanziert. Die Umbuchungen von insgesamt 27.423.386,33 € betreffen die Fertigstellung diverser Baumaßnahmen.

Der Wert des Anlagevermögens beträgt zum Bilanzstichtag 435.053.895,54 €.

Umlaufvermögen

Die **Vorräte** betreffen:

1. zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit einem Wert von insgesamt € 6.948.214,29.

- Die unbebauten Gewerbeflächen im Güterverkehrszentrum (GVZ) sind mit einem Wert von € 4.475.091,15 auf den 31. Dezember 2018 bilanziert.
- Die übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke, die zur Veräußerung vorgesehen sind, haben einen Wert von € 2.473.123,14.

2. unfertige Leistungen in Höhe von € 16.758.431,03.

Ausgewiesen werden die im Folgejahr abzurechnenden Betriebskosten des Jahres 2018. Ihnen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von € 17.451.771,57 gegenüber.

3. fertige Erzeugnisse und Waren mit einem Betrag von € 110.825,91.

Die im Jahr 2018 aufgelegte Buchserie anlässlich der 800-Jahrfeier der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie der Fertigstellung des Schaudepots bei der Kunsthalle in der Hamburger Str. wird mit einem Buchwert von € 105.551,10 bilanziert.

Darüber hinaus werden Reparaturmaterial sowie Brennstoffe mit einem Wert von € 5.274,81 ausgewiesen.

Die Gliederung und die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind in der Forderungsübersicht in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt. Die Summe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beträgt € 11.044.246,35.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einem Betrag von € 96.367,62 beinhalten Mietforderungen, Forderungen aus der Betriebskostenabrechnung und Forderungen aus Weiterberechnungen.

Die Forderungen gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Höhe von € 2.084.555,17 umfassen vorwiegend Investitionszuschüsse für die Feuerwachen aus dem städtischen Haushalt sowie Weiterberechnungen von Ausstattungen, Kleinstreparaturen und Betriebskosten. Weiterhin werden Vorsteuererstattungsansprüche der Monate November und Dezember 2018 ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen insgesamt € 8.863.323,56 und betreffen in 2018 überwiegend Forderungen aus Fördermittelabrufen in Höhe von € 8.256.649,25. Des Weiteren werden in diesem Posten neben debitorischen Kreditoren auch Forderungen aus Schadensregulierungen mit der Versicherung, Forderungen aus auf Rechtsanwaltsanderkonten hinterlegten Einbehalten auf Baukosten sowie Weiterberechnungen von Erschließungskosten an das Tief- und Hafenbauamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die **liquiden Mittel** zum 31.12.2018 betragen € 8.203.690,43. Die Liquidität des Eigenbetriebes war das ganze Jahr gesichert. Kassenkredite zur Absicherung der Zahlungsfähigkeit mussten nicht in Anspruch genommen werden.

Der **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von € 512.095,54 beinhaltet überwiegend Ausgaben für Versicherungen sowie sonstige Ausgaben, die Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2019 darstellen.

PASSIVA

Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt unverändert zum Vorjahr € 1.125.000,00. Das Stammkapital ist zum Nennwert angesetzt und wird aufgegliedert auf die Geschäftsfelder entsprechend der Satzung bilanziert.

In der **allgemeinen Rücklage** wurden die als Sacheinlage von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf den Eigenbetrieb übertragenen Grundstücke und Gebäude bilanziert und zum Nennwert bewertet (€ 219.400.322,10). Anpassungen für das in 2013 übernommene Grundstück des VTR wirkte in Abstimmung mit dem Finanzverwaltungsamt zur Absicherung gleichlautender Bilanzierungswerte einlageerhöhend (€ 447.286,48).

Darüber hinaus wurden in Vorjahren entsprechend den Regelungen des BilMoG Rückstellungen in die Rücklage eingestellt (€ 12.749.147,09).

Weiterhin wurden entsprechend den Beschlüssen der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Gewinne und Verluste aus früheren Geschäftsjahren eingestellt und zum Nennwert bewertet (€ 2.933.435,60).

Entsprechend Bürgerschaftsbeschluss 2016/BV/1887 wurde der Bilanzgewinn 2015 in eine Bauerneuerungsrücklage zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an städtischen Immobilien mit einem Betrag von € 1.331.581,47 eingestellt.

Für Erschließungsarbeiten des erworbenen Grundstücks am Dierkower Damm 45 sowie für den Ankauf des bisher angemieteten Verwaltungsstandortes im Charles- Darwin-Ring in Höhe von insgesamt 2.250.000,00 € wurde eine zweckgebundene Rücklage gebildet.

Die Rücklagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand zum 01.01.2018	237.918.070,77 €
Einlage Bilanzgewinn Jahresabschluss 2017 gemäß Bürgerschaftsbeschluss 2018/BV/3954	<u>476.415,49 €</u>
Stand zum 31.12.2018	<u>238.394.486,26 €</u>

Der **Jahresgewinn 2018** beträgt € 2.427.705,06. Ein Gewinn- bzw. Verlustvortrag ist nicht enthalten.

Das Jahresergebnis soll vorbehaltlich der Zustimmung der Gremienbeschlüsse in die allgemeine Rücklage eingestellt werden.

Im Wesentlichen haben sich auf das Jahresergebnis steigende Umsatzerlöse und günstige Zinskonditionen auf dem Kapitalmarkt ausgewirkt.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Stand 01.01.2018	88.785.333,28 €
Zuführungen	20.944.001,85 €
Abgänge aus Abschreibung	- 1.062,02 €
Auflösung	<u>- 4.271.808,68 €</u>
Stand 31.12.2018	105.456.464,43 €

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt analog zur Abschreibung der geförderten Vermögensgegenstände.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Auf-und Abzinsung	Zuführung	Saldo 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
Drohverlust	836.909,87	192.343,46		22.888,64		667.455,05
RSt Instandh. gem. §249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB	1.215.562,07	1.013.594,68	201.967,39		1.895.766,07	1.895.766,07
austeh.RG	56.292,00	49.469,97	6.822,03		55.913,00	55.913,00
Abbruchkosten	123.000,00	6.593,84				116.406,16
Abschluss- u. Prüfungskosten	46.400,00	46.400,00			55.400,00	55.400,00
Urlaubsrück- stellung	51.900,00	51.900,00			39.300,00	39.300,00
RSt Altersteilzeit	0,00				70.842,00	70.842,00
RSt sonst. Ver- waltungskosten	94.768,47	73.869,19		399,19	76.417,60	97.716,07
Rechts-u. Beratungskosten	240.054,38	86.534,69	64.136,85		19.870,00	109.252,84
Summe sonst.RSt	2.664.886,79	1.520.705,83	272.926,27	23.287,83	2.213.508,67	3.108.051,19
RSt sonst.Steuern	15.925,00		3.185,00		3.185,00	15.925,00
Rückstellungen gesamt	2.680.811,79	1.520.705,83	276.111,27	23.287,83	2.216.693,67	3.123.976,19

Die **Drohverlustrückstellung** wurde für drohende Verluste aus nicht kostendeckender Vermietung gebildet und betrifft die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übernommenen Altverträge. Unter Berücksichtigung von Vertragskonditionen erfolgte eine Anpassung der Rückstellung.

Die **Rückstellungen gem. § 249 Abs.1 S.2 Nr.1 HGB** betreffen Instandhaltungen, die in den ersten drei Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden und wurden.

Die **Rückstellungen für ausstehende Rechnungen** betreffen offene Rechnungen für die Hausbewirtschaftung.

Die **Rückstellungen für Abbruchkosten** betreffen Verpflichtungen aus einem notariell beurkundeten Vertrag zum Verkauf eines mit einer Sporthalle bebauten Grundstücks in der Möllner Straße.

Die **übrigen Rückstellungen** sind für zu begleichende Rechtsanwaltsgebühren aus Rechtsstreitigkeiten gebildet. Weiterhin wurden für Jahresabschlussprüfungskosten, Altersteilzeit, Urlaubs-, Archivierungs- und sonstige Verwaltungskosten Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung und Fälligkeiten der **Verbindlichkeiten** in Höhe von € 127.716.785,62 ergibt sich aus der Verbindlichkeitenübersicht in Anlage 3 zum Anhang.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** betragen € 104.612.840,36.

Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von € 12.275.000,00 aufgenommen. Die Kreditermächtigungen des Innenministeriums datieren aus den Geschäftsjahren 2016 und

2017. Die Kredite dienen der finanziellen Absicherung für die Fortführung der Investitionen an Schulen, Sportstätten, Kindertagesstätten und Sozialeinrichtungen. Daneben wurden in 2018 Kredite in Höhe von € 1.670.730,45 umgeschuldet.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die im Berichtsjahr geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Sie werden mit einem Betrag von € 17.451.771,57 bilanziert.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** und Sicherheitseinbehalte auf Bauleistungen betragen € 4.543.349,49.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber der Hanse- und Universitätsstadt Rostock** mit einem Betrag von € 54.864,44 betreffen Betriebskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von € 1.053.959,76 beinhalten Fördermittel, Entwicklungspflegeverpflichtungen, Einbehalte aus Baumängeln, Baunebenkosten und kreditorische Debitoren.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind nicht besichert.

Passiver Rechnungsabgrenzungskosten

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet vereinnahmte Zahlungen für Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die Erlöse des folgenden Wirtschaftsjahres darstellen.

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen besteht aus vereinnahmten Mietkautionen, welche getrennt vom Vermögen des Eigenbetriebes auf einem gesonderten Bankkonto geführt werden. Es stehen Treuhandverbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der KOE hat zum 31.12.2018 für laufende Bauprojekte der genehmigten Investitionen aus den Wirtschaftsplänen 2017 und 2018 Aufträge an Firmen in Höhe von TEUR 8.277 vergeben.

Hinsichtlich unbebauter Teilflächen im Güterverkehrszentrum ist die Mehrerlösverpflichtung gegenüber dem ursprünglichen Eigentümer in 2017 vertragsgemäß erloschen.

IV Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** verteilen sich auf die Geschäftsfelder wie folgt:

	2017 €	2018 €
Objekte Überlassung fremde Dritte	13.910.820,35	13.039.084,21
Objekte Eigennutzung HRO	31.800.543,17	34.153.720,85
	45.711.363,52	47.192.805,06

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 1.481 gestiegen.

Im Geschäftsfeld fremde Dritte sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um Mio.€ 0,9 gesunken, die mit Einmaleffekten in den Erlösen aus Weiterberechnung des Vorjahres begründet sind. Diesen Erlösen standen im Vorjahr gleichlautende Aufwendungen in der GuV-Position sonstiger betrieblicher Aufwand gegenüber.

Mietanpassungen aus abgeschlossenen Investitionsmaßnahmen wurden vorgenommen.

Im städtischen Geschäftsfeld sind die Umsatzerlöse um Mio.€ 2,4 gestiegen. Sie resultieren neben gestiegenen Betriebskostenerlösen (Mio.€ 0,4) hauptsächlich aus höheren Mieteinnahmen. Neben einem höheren Instandhaltungsbudget in der Entgeltkalkulation (Mio.€ 0,7), ist der Grundstücksankauf des Verwaltungsgebäudes im Charles-Darwin-Ring zum 01.01.2018 zu benennen (Mio.€ 0,4). Die Weiterberechnungen von Interimscontainerkosten für die Schülerunterbringung während der Sanierung der Grundschule in der H.-Heine-Str., hatten ebenfalls einen positiven Sondereffekt auf die Umsatzerlöse (Mio.€ 0,8), heben sich aber in der GuV durch entsprechende Aufwandspositionen auf. Darüber hinaus wirkten geringfügige Entgeltanpassungen aus abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen positiv.

periodenfremde Erträge

Die **periodenfremden Erträge** setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2017	16.819.269,65
abzgl. Minderung des Bestands nicht abgerechnete Betriebskosten 2017 (Hochrechnung)	-16.852.537,62
periodenfremder Effekt aus der Betriebskostenabrechnung 2017	-33.267,97
Fördermittel Vorjahre	186.545,27
Mieterlöse aus Vorjahren	96.910,19
Übrige Betriebskosten aus Vorjahren	18.947,26
Erträge aus verjährten Zahlungsansprüchen	14.887,00
Sonstiges	4.857,56
	€ 288.879,31

Darüber hinaus werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 273 sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 15 bilanziert.

periodenfremde Aufwendungen

Die **periodenfremden Aufwendungen** beinhalten

Betriebskostenaufwendungen aus Vorjahr	106.012,80
diverse Aufwendungen Vorjahre	35.802,98
Mietaufwendungen Vorjahr	5.881,23
Korrektur Verkäufe Vorjahr	11.790,80
Nicht anerkannte Versicherungsschäden Vorjahr	5.569,58
€	165.057,39

Darüber hinaus werden Aufwendungen aus Forderungsverlusten/Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 26 ausgewiesen.

Nach § 277 Abs. 5 HGB werden die Erträge und Aufwendungen aus der **Auf- und Abzinsung** in der GuV gesondert unter den Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge bzw. Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen. Zum Jahresabschluss wurden nachstehende Auf- und Abzinsungsbeträge gebucht:

Zinserträge	0,81 €
Zinsaufwand	<u>23.288,64 €</u>
Saldo	23.287,83 €

Die Einzelposten für Auf- und Abzinsungen sind im Rückstellungsspiegel aufgeführt.

V Nachtragsbericht

Bedeutende Vorgänge mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Abschlussstichtag bis zum Berichtszeitpunkt nicht ergeben.

VI Sonstige Angaben

Zusatzversorgungskasse

Die Kommunale Zusatzversorgungskasse Mecklenburg- Vorpommern ist die betriebliche Altersversorgungseinrichtung für Beschäftigte im öffentlichen Dienst. Die Zusatzversorgungskasse hat die Aufgabe, den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder im Rahmen der Satzung eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Finanzierung der Leistungen wird durch eine Kombinationsfinanzierung aus Umlagen und Zusatzbeiträgen der Mitglieder und des Arbeitgebers erbracht. Die vom Arbeitgeber zu entrichtende Umlage beträgt in 2018 1,3 % vom ZMV- Brutto. Der Zusatzbeitrag des Arbeitnehmers und des Arbeitgebers lag bis 31.06.2018 bei je 2,3 % der vorgenannten Bemessungsgrundlage. Ab 01.07.2018 liegt der vom Arbeitnehmer und Arbeitgeber zu entrichtende Beitragssatz bei 2,4 %.

Beschäftigte

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Jahresdurchschnitt 68 Arbeitnehmer (Vorjahr 63) inklusive der Betriebsleitung.

Aufsichtsinstanzen

Durch Beschluss der Bürgerschaft 2015/AN/0686 vom 25.02.2015 wurde ein beschließender Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb gewählt. Die entsprechende Änderung der Satzung erfolgte am 02.03.2015. Der Ausschuss besteht aus 10 ordentlichen und 10 stellvertretenden Mitgliedern der Bürgerschaft.

Im Berichtsjahr sind Herr Jan Hendrik Hammer und Frau Ellen Fiedelmeier ausgeschieden. Zu neuen Mitgliedern sind Herr Olaf Groth und Frau Annegret Methling bestellt worden.

Damit setzt sich der beschließende Betriebsausschuss des Eigenbetriebes wie folgt zusammen:

Uwe Flachsmeyer	Vorsitzender
Martin Lau	1. Stellvertreter des Vorsitzenden
Sandro Smolka	2. Stellvertreter des Vorsitzenden
Helge Bothur	Mitglied
Jutta Reinders	Mitglied
Frank Giesen	Mitglied
Prof. Dr. Ralf Friedrich	Mitglied
Anke Knitter	Mitglied
Dr. Sybille Bachmann	Mitglied
Annegret Methling	Mitglied
Olaf Groth	stellv. Mitglied
Eva-Maria Kröger	stellv. Mitglied
Kristin Schröder	stellv. Mitglied
Steffen Kästner	stellv. Mitglied
Prof. Dr. Dieter Neßelmann	stellv. Mitglied
Christian Reinke	stellv. Mitglied
Erhard Sauter	stellv. Mitglied
Sabine Krüger	stellv. Mitglied
Jürgen Dudek	stellv. Mitglied
Dr. Dr. Malte Philipp	stellv. Mitglied

Organbezüge

Frau Sigrid Hecht ist Betriebsleiterin. Der Bezüge für die Betriebsleitung beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 112.811,10 €.

An Mitglieder der Aufsichtsinstanzen wurden keine Bezüge gezahlt.

Es bestanden keine geschäftlichen Beziehungen zu Mitgliedern der Aufsichtsinstanzen. Entsprechende Erklärungen werden angefordert.

Abschlussprüfungskosten

Für Abschlussprüfungsleistungen wurden 29.500 € brutto in die Rückstellung eingestellt. Weitere Leistungen wurden durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly nicht erbracht.

Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäfte mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ihren Eigenbetrieben und Beteiligungsunternehmen erfolgen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen. Bei der Leistungsabrechnung im Geschäftsfeld Bewirtschaftung/Eigennutzung Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde bei der Entgeltkalkulation 2018 auf die Absicherung des unternehmerischen Risikos verzichtet. Im Geschäftsfeld Überlassung städtischer Immobilien an fremde Dritte erfolgt die Mietzinskalkulation nach kaufmännischen Grundsätzen.

Verpflichtungsermächtigungen

Für das Prüfungsjahr wurden keine Verpflichtungsermächtigungen erteilt.

Rostock, den 08.04.2019

Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und
-entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock


Signa Hecht
Betriebsleiterin

Name des Betriebs/Unternehmens:
Eigenbetrieb "Kommunale Objektbewirtschaftung- und entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock"

Anlagenübersicht 2018

Posten	Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen, Wertberichtigungen					Restbuchwerte		
		Stand zum 31.12.	Zugänge im Jahr	Abgänge im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Stand zum 31.12.	Aufgelaufene Abschreibungen zum 31.12.	Zuschreibungen im Jahr	Abschreibungen im Jahr	Umbuchungen im Jahr	Aufgelaufene Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen zum 31.12.	Restbuchwerte am Ende des Jahres	Restbuchwerte Ende des Jahres
in EUR														
I	Immaterielle Vermögensgegenstände													
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.359.298,59	111.674,95	0,00	0,00	1.470.973,54	1.271.951,59	0,00	140.598,95	0,00	0,00	1.412.550,54	58.423,00	87.347,00
2.	Geldwerte Anzahlungen													
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.359.298,59	111.674,95	0,00	0,00	1.470.973,54	1.271.951,59	0,00	140.598,95	0,00	0,00	1.412.550,54	58.423,00	87.347,00
II	Sachanlagen													
1.	Grundstücke und Bauten auf eigenen Grundstücken u. grundstücksgl. Rechte	487.005.201,40	1.210.286,29	354.484,25	26.922.869,71	514.783.873,15	101.007.312,55	0,00	14.673.250,77	0,00	153.462,25	115.527.101,07	389.256.772,08	385.997.888,85
a)	Geschäfts-, Betriebs- und andere Bauten													
b)	Baukörper und Bauten des Schienenweges													
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten													
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten													
4.	Bauten auf fremden Grundstücken, die nicht zu der Nummer 1 oder 2 gehören													
5.	Erzeugungs-, Gewinnungs- und Bezugsanlagen													
2)														
6.	Verteilungsanlagen 2)													
7.	Gleisanlagen, Streckenausrüstung und Sicherheitsanlagen													
8.	Fahrzeuge für Personen- und Geschäftsverkehr	1.659.098,80	0,00	0,00	0,00	1.659.098,80	1.527.103,80	0,00	37.370,00	0,00	0,00	1.564.473,80	94.625,00	131.995,00
9.	Technische Anlagen und Maschinen	23.820.661,00	252.885,37	875.978,89	500.516,52	23.698.084,10	12.577.475,00	0,00	1.469.914,99	0,00	847.381,89	13.200.008,10	10.498.076,00	11.243.186,00
10.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung													
11.	Geldwerte Anzahlungen und Anlagen im Bau	20.781.456,54	31.789.345,27	1.416,02	27.423.386,33	25.145.999,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.145.999,46	20.781.456,54
	Summe Sachanlagen	533.266.417,74	33.252.516,93	1.231.879,16	0,00	565.287.055,51	115.111.891,35	0,00	16.180.535,76	0,00	1.000.844,14	130.291.582,97	434.995.472,54	418.154.528,39
III	Finanzanlagen													
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen													
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen													
3.	Beteiligungen													
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht													
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens													
6.	Sonstige Ausleihungen													
	Summe Finanzanlagen	534.625.716,33	33.364.191,88	1.231.879,16	0,00	566.758.029,05	116.383.842,94	0,00	16.321.134,71	0,00	1.000.844,14	131.704.133,51	435.053.895,54	418.241.873,39
	Summe Anlagevermögen	-112.233.559,99	-20.944.001,85	1.062,02	0,00	-133.176.499,82	-23.448.226,71	0,00	-4.271.808,68	0,00	0,00	27.720.035,39	-105.456.464,43	-88.785.333,28
	Summe Sonderposten³⁾													

¹ Einschließlich aller aufgelaufener Zu- und Abgänge sowie Umbuchungen.

² Anlagen der Energie- und Wasserversorgung

³ Korrespondierend zur Entwicklung des Anlagevermögens ist die Entwicklung der Sonderposten mit in die Anlagenübersicht aufzunehmen.

Name des Betriebs/Unternehmens:
Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Forderungsübersicht 2018 (nach EigVO)

lfd. N. r.		Bilanzwert	Bilanzwert	vorgenommene Wertberichtigungen	Forderungen zum Ende des Wirtschaftsjahres		
		zum Ende des Vorjahres	zum Ende des Wirtschafts- jahres	für das Wirtschafts- jahr	davon mit einer Restlaufzeit		
					bis zu einem Jahr	von über einem Jahr	von mehr als fünf Jahren
in EUR							
1	Forderungen aus Lief- erungen und Leistungen	937.798,11	96.367,62	9.098,84	96.367,62	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen	937.798,11	96.367,62	9.098,84	96.367,62	0,00	0,00
2	Forderungen gegen verbundene Unternehmen						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
3	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen						
	b) privatrechtliche Forderungen						
4	Forderungen gegen die Gemeinde und deren Sondervermögen	151.822,34	2.084.555,17	0,00	2.084.555,17	0,00	0,00
	- davon						
	a) öffentlich-rechtliche Forderungen	151.822,34	2.084.555,17	0,00	2.084.555,17	0,00	0,00
	b) privatrechtliche Forderungen						
5	Sonstige Vermögensgegenstände	9.165.686,86	8.863.323,56	0,00	8.863.323,56	0,00	0,00
	Summe Forderungen	10.255.307,31	11.044.246,35	9.098,84	11.044.246,35	0,00	0,00

Name des Betriebs/Unternehmens:
**Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und
 Universitätsstadt Rostock**

Verbindlichkeitsübersicht 2018 (nach EigVO)

If d. N r.	Bezeichnung	Verbindlichkeiten zum 31.12.			Stand zum 31.12. (Nominalwert)	Abzinsung zum 31.12.	Stand zum 31.12. (Bilanzwert)	davon durch Grundpfand- rechte oder ähnliche Rechte besichert	Art und Form der Sicherheit	Stand zum 31.12. (Bilanzwert)
		mit einer Restlaufzeit								
		bis zu einem Jahr	von über einem Jahr	von mehr als fünf Jahren						
		in EUR								
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. and. Kreditgebern	104.612.840,36			104.612.840,36		104.612.840,36			101.192.924,71
2.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.401.234,08	96.211.606,28	67.770.449,59	172.383.289,95		172.383.289,95			8.966.924,16
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	17.451.771,57			17.451.771,57		17.451.771,57			17.693.028,69
4.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	17.451.771,57			17.451.771,57		17.451.771,57			17.693.028,69
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.543.349,49			4.543.349,49		4.543.349,49			3.719.823,37
6.	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	4.314.900,95	227.619,05	829,49	4.543.349,49		4.543.349,49			3.719.823,37
7.	Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel				0,00		0,00			
8.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				0,00		0,00			
9.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				0,00		0,00			
10.	Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde und deren Sondervermögen	54.864,44			54.864,44		54.864,44			156.865,69
11.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.053.959,76			1.053.959,76		1.053.959,76			776.509,28
12.	davon:				0,00		0,00			
13.	a) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.053.959,76			1.053.959,76		1.053.959,76			776.509,28
14.	b) aus Steuern				0,00		0,00			0,00
15.	c) im Rahmen der sozialen Sicherheit				0,00		0,00			0,00
16.	9. Summe der Verbindlichkeiten	31.276.730,80	96.439.225,33	67.771.279,08	127.716.785,62	0,00	127.716.785,62	0,00	0,00	123.539.151,74

Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

Seit der Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 1992 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat sich der KOE zum zentralen Immobilienbewirtschafter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entwickelt.

Die Entwicklung der Bilanzsumme von EUR 9,5 Mio. im Jahr der Gründung auf EUR 479 Mio. im Jahr 2018 zeigt das stetige Wachstum des Eigenbetriebes, den weiteren Aufbau und die Ausgestaltung der wesentlichen Geschäftsfelder des KOE. In den vergangenen Jahren wurden dem KOE folgerichtig alle Immobilien ins Anlage- bzw. Umlaufvermögen übertragen. Die Immobilienzentralisierung beim Eigenbetrieb wurde in 2014 abgeschlossen.

Innerhalb der Immobilienbewirtschaftung ist die Kernkompetenz des Eigenbetriebes entsprechend der Abstimmungen mit der Rechtsaufsichtsbehörde festgeschrieben und in der überarbeiteten Satzung des Eigenbetriebes auf zwei nachfolgende Geschäftsfelder ausgerichtet:

1. Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Eigennutzung durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestimmt sind und
2. Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Überlassung an Dritte bestimmt sind.

Für Zwecke des Controllings und der Berichterstattung werden diese beiden Tätigkeitsfelder als Betriebszweige betrachtet und separate Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Finanzrechnungen erstellt.

Die Geschäftsvorfälle werden generell immobilienbezogen erfasst, so dass darüber hinaus differenzierte Auswertungsmöglichkeiten gegeben sind.

Steuerlich führt der KOE zwei Betriebe gewerblicher Art (BgA) hauptsächlich für die Bewirtschaftung der Technologiezentren als Verpachtungs-BgA sowie ab 2015 den BgA Photovoltaik-Anlage.

Die Erschließung und Vermarktung des Güterverkehrszentrums sowie anderer Liegenschaften in Rostock und die Verwaltung der kommunalen Objekte werden überwiegend als hoheitliche Tätigkeit betrachtet.

Bestandsverwaltung

Der Eigenbetrieb bewirtschaftete im Berichtsjahr insgesamt 368 Immobilien, die sich unterteilt nach Nutzungsarten wie folgt zusammensetzen:

Gebäudenutzung	2017	2018
Verwaltungsgebäude	49	53
Schulgebäude	51	53
Sporthallen	47	47
Sportstätten	31	30
Sonstige	8	8
Teilsumme Bewirtschaftung/Eigennutzung HRO	186	191
Kindertagesstätten	39	39
Sozial-und Freizeiteinrichtungen/Heim	77	78
Gewerbeobjekte	45	40
Technologiezentren	8	8
Sonstige	13	12
Teilsumme Objekte Überlassung Dritte	182	177
Gesamt	368	368

Von diesen 368 Objekten befinden sich 359 Immobilien im Eigentum des Eigenbetriebes.

Insgesamt bestanden am Bilanzstichtag für die vorgenannten Objekte 948 abgeschlossene Miet- und 387 Kautionsverträge. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Verträge zur Vermietung an fremde Dritte, Vermietung von Technologiezentren und abgeschlossene Nutzungsvereinbarungen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es wurden 556 Betriebskostenabrechnungen erstellt und 21 Abrechnungen im Rahmen der dem Eigenbetrieb übertragenen Verwaltung der für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschlossenen Anmietverträge überprüft.

Die Gesamtfläche der zu bewirtschaftenden Objekte betrug am Bilanzstichtag 580.942,44 m² mit einem vermietbaren Flächenanteil von 573.000,74 m². Der Anteil des Leerstandes an der vermietbaren Fläche beträgt rund 1,4 %.

Wesentliche Änderungen im Bestand der dem Eigenbetrieb gehörenden Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2018 ist folgendes Grundstück zugegangen:

- Verwaltungsstandort Charles- Darwin- Ring, Besitzübergang 01.01.2018

Folgende Grundstücke und Bauten wurden im Geschäftsjahr 2018 veräußert:

- das mit einem Ärztehaus bebaute Grundstück in der Flensburger Str.;
- das mit einem Obdachlosenheim bebaute Grundstück in Schwarzenpfost;
- ein Vereinsgebäude des Yachtclubs Warnow e.V. auf dem Erbbaupachtgrundstück in der Pressentinstr.;

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Eigennutzung durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestimmt sind

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet in diesem Geschäftsfeld 191 Immobilien, davon 53 Verwaltungsgebäude. Im Zuge der Immobilienübertragung und -zentralisierung wird für die Verwaltungssitze der Hanse- und Universitätsstadt Rostock jährlich eine kostendeckende Einheitsmiete kalkuliert. Sie beträgt für das Geschäftsjahr 2018 5,09 EUR/m² (Vorjahr: 4,62 EUR/m²).

Die Nutzungsentgeltkalkulation für die Schulen und Sportstätten erfolgt ebenfalls kostendeckend. Das Entgelt für 2018 betrug durchschnittlich 3,36 EUR/m² (Vorjahr: 2,96 EUR/m²).

Im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden für 8 städtische Immobilien nur Betriebskostenabrechnungen erstellt. An 25 Standorten begleitet der KOE für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Verhandlungen und Abschlüsse zu erforderlichen Fremdanmietungen.

Im Berichtsjahr wurden nachstehende Investitionen und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt:

GF	Zuordnung	Bezeichnung	TEUR
HRO	Schule	Umbau Hort/Schule Kolumbusring 57a	157
HRO	Schule	RBBZ Altbausanierung Innen	200
HRO	Schule	NB Außenanlagen Hinrichsdorfer Str. 7	515
HRO	Schule	BS Hinrichsd. Fassade, Dach (Praxis)	566
HRO	Schule	Neubau Foyer/ Aufzug, E.-Schlesinger 37	366
HRO	Schule	NB Außenanlagen E.-Schlesinger Str. 37	282
HRO	Schule	Generalsanierung E.-Schlesinger-Str. 37a	300
HRO	Schule	Sanierung GrS H.-Heine Str.	968
HRO	Schule	Erweiterung GS Turkuer Straße	1.814
HRO	Schule	GS Schule am Schäfersteich Picasso-Str.45	1.771
HRO	Schule	FZ Evershagen - San M.-Gorki 68	4.147
HRO	Schule	NB Kollwitzgymnasium H.-Tessenow-Str 47	155
HRO	Schule	InterimsContainer Grds. H.-Heine-Str.	839
HRO	Schule	sonstiges	471
Teilsumme Schule			12.551
HRO	Sport	San. Sporthalle K.-Schumacher 161a	410
HRO	Sport	Neubau Sporthalle Möllner Str. 8	1.186
HRO	Sport	Schwimmhalle San. Untere Turnhalle (EM)	361
HRO	Sport	Laufhalle Überdachung Innenhof	2.005
HRO	Sport	San. Sportanlage Hans-Sachs-Allee 45	129
HRO	Sport	Sporthalle W.-Butzek 1 Str. Sanierung	1.115
HRO	Sport	Sporthalle W.-Butzek Str.2, Sanierung	1.281
HRO	Sport	NB Sportplatz Dierkow, W.-Butzek-Str. 23	929
HRO	Sport	Übertragung G+B Walter-Butzek-Str.	529
HRO	Sport	sonstiges	469
Teilsumme Sport			8.414
HRO	Verwaltung	Neubau Petritor, Slüterstr. 1	250
HRO	Verwaltung	Umbau Brandlabor Alter Hafen Süd 5	556
HRO	Verwaltung	FW1 Atemschutzwerkstatt Containerlösung	346
HRO	Verwaltung	Sanierung FW Hinrichshagen Ergänzungsbau	173
HRO	Verwaltung	FFW Drostenstr. 1c: Sanier.Anbau	456
HRO	Verwaltung	Sanierung Wasserturm	378
HRO	Verwaltung	Neubau Kunsthallenschaudepot	3.052
HRO	Verwaltung	sonstiges	881
Teilsumme Verwaltung			6.092
Gesamtsumme HRO			27.057

Die Positionen sonstiges setzen sich aus diversen Maßnahmen zusammen, die überwiegend Planungsleistungen enthalten bzw. Investitionen im geringen Umfang.

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Für die Finanzierung der Investitionen (Eigennutzung HRO) standen im Geschäftsjahr 8.333 TEUR Kreditmittel und 17.127 TEUR Fördermittel (Bund, Land, Stadt) zur Verfügung. In den Fördermitteln sind Zuschüsse der Hanse – und Universitätsstadt Rostock in Höhe von EUR 1,6 Mio. enthalten. Da die Kreditauszahlungen teilweise nicht zeitkongruent zu den Investitionsmaßnahmen erfolgen, können Kreditmittel des Geschäftsjahres auch Investitionsmaßnahmen von Vor- bzw. Folgejahren betreffen.

Errichtung, Bewirtschaftung und Entwicklung von Objekten, die zur Überlassung an Dritte bestimmt sind

Der Eigenbetrieb bewirtschaftet 177 Objekte, die an fremde Dritte vermietet werden.

Mit den Mieteinnahmen dieses Geschäftsfeldes konnte der Eigenbetrieb die Objekte unterhalten sowie die laufende Instandhaltung und Instandsetzung in diesem Objektbereich gewährleisten.

Im Berichtsjahr wurden nachstehende Investitions- und wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

GF	Zuordnung	Bezeichnung	TEUR
FD	Kita/Hort	Kita Sanierung Lagerstr. 17	108
FD	Kita/Hort	KITA Picasso-Str. 37	231
FD	Kita/Hort	Kinderheim Putbuser Str. Sanierung	2.012
FD	Kita/Hort	Kita Neubau Thierfelder Str. 1	808
FD	Kita/Hort	Neubau Hortgebäude Herder Str.6	163
FD	Kita/Hort	Kita Neubau Thierfelder Str. 2 (ehem16)	1.282
FD	Kita/Hort	San. Kita Lorenzstr. 66	234
FD	Kita/Hort	Neubau Kita K.-Beggerow-Weg 39	280
FD	Kita/Hort	sonstiges	152
Teilsomme Kita/Hort			5.270
FD	Soziales	Neubau FKZ Haus 1-3 ; Schleswiger Str. 6	3.490
FD	Soziales	Südliche Erschließung Schleswiger Str.	359
FD	Soziales/Gewerbe	sonstiges	129
Teilsomme Soziales/Gewerbe			3.978
Gesamtsumme Fremde Dritte			9.248

Die Positionen sonstiges setzen sich aus diversen Maßnahmen zusammen, die überwiegend Planungsleistungen enthalten.

Eine Abgrenzung zwischen Herstellungs- und Erhaltungsaufwand wurde vorgenommen.

Für die Finanzierung der Investitionen (Überlassung Dritte) standen im Geschäftsjahr 5.613 TEUR Kreditmittel und 3.817 TEUR Fördermittel des Landes zur Verfügung. Da die Kreditauszahlungen teilweise nicht zeitkongruent zu den Investitionsmaßnahmen erfolgen, können Kreditmittel des Geschäftsjahres auch Investitionsmaßnahmen von Vor- bzw. Folgejahren betreffen.

Umsatzentwicklung

Jahr	Objekte Überlassung Dritte		Objekte Eigennutzung HRO		Gesamt	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
2017	13.911	30,4	31.800	69,6	45.711	
2018	13039	27,6	34.154	72,4	47.193	
Abw.	-872		2.354		1.482	3,1

Im Geschäftsfeld fremde Dritte sind die Umsatzerlöse um EUR 0,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ursächlich sind die verringerten Erlöse aus Weiterberechnungen. Im städtischen Geschäftsfeld sind die Umsatzerlöse um EUR 2,4 Mio. gestiegen. Sie resultieren im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen.

Den vorgenannten Veränderungen der Umsätze in den jeweiligen Geschäftsfeldern stehen teilweise gleichlautende Aufwandspositionen in der GuV gegenüber.

Insgesamt sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Mio. EUR gestiegen.

Personal

Personalbestand und Personalaufwand stellen sich wie folgt dar:

durchschnittliche Anzahl Beschäftigte		68 (Plan 75)
Löhne und Gehälter	TEUR	3.639
Soziale Abgaben	TEUR	839

Der durchschnittliche Personalbestand ist gegenüber dem Vorjahr um 5 Mitarbeiter gestiegen. Der Anstieg der Personalkosten des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 4.478 (Vorjahr: TEUR 4.053) beruht neben der Erhöhung der Mitarbeiterzahl auf Tarifanpassungen, reguläre Stufenaufstiege und Überstundenvereinbarungen wegen des erhöhten Arbeitsaufwandes.

Die gegenüber dem Planansatz geringere durchschnittliche Anzahl an Beschäftigten ist auf die Nichtbesetzung geplanter Arbeitsplätze zurückzuführen.

2.2. Darstellung der Lage

Vermögenslage

Der Eigenbetrieb hat zum 31.12.2018 ein Anlagevermögen in Höhe von 435.054 TEUR. Die Anlagenintensität ist gegenüber dem Vorjahr auch unter Berücksichtigung von Verkäufen gesunken:

		Vorjahr	Berichtsjahr
		%	%
Anlagenquote	= $\frac{\text{Anlagenvermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	91,8	90,9

Die hohe Anlageintensität ist für Immobilienunternehmen branchentypisch.

Im Berichtsjahr waren Zugänge aus Investitionen in Höhe von 33.364 TEUR zu verzeichnen, die die aufgeführten baulichen Investitionsmaßnahmen betreffen. Als Anlagen im Bau werden 25.146 TEUR per 31.12.2018 bilanziert.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Investitionen sowie der Anlagen im Bau wird weiterführend auch auf den Anhang verwiesen.

		Vorjahr %	Berichtsjahr %
Umlaufintensität =	$\frac{\text{Umlaufvermögen} * 100}{\text{Gesamtvermögen}}$	8,2	9,0

Gegenüber dem Vorjahr ist die Umlaufintensität gestiegen.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.427.705,06 EUR auf 241.947.191,32 EUR erhöht. Die Eigenkapitalquote unter Einbeziehung von 50 % des Sonderpostens beträgt 61,6 %. Sie ist gegenüber dem Vorjahr infolge der gestiegenen Bilanzsumme um 0,7 Prozentpunkte gesunken.

Hinsichtlich der Entwicklung des Eigenkapitals sowie der Rückstellungen wird auf den Anhang verwiesen.

Finanzlage

Die Finanzlage des Eigenbetriebes wird mit nachstehenden Kennziffern belegt:

		Vorjahr %	Berichtsjahr %
Deckungsgrad A =	$\frac{\text{Eigenkapital} * 100}{\text{langfristiges Vermögen}}$	66,7	70,7
Deckungsgrad B =	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}) * 100}{\text{langfristiges Vermögen}}$	99,1	104,5

Bei der Berechnung der Deckungsgrade wurde der Sonderposten für Investitionszuschüsse zu jeweils hälftig dem Eigenkapital und dem Fremdkapital zugerechnet.

Im Berichtsjahr verfügte der Eigenbetrieb durchgehend über ausreichend Liquidität.

	Vorjahr %	Berichtsjahr %
Liquidität 1. Grades = $\frac{\text{liquide Mittel} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	7,4	24,0
Liquidität 2. Grades = $\frac{\text{kurzfristiges Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	88,2	106,8
Liquidität 3. Grades = $\frac{\text{gesamtes Umlaufvermögen} * 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	109,4	127,4

Alle Liquiditätskennzahlen haben sich positiv entwickelt.

Die Gegenüberstellung der Finanzrechnungen der einzelnen Geschäftsbereiche mit den Ansätzen des Wirtschaftsplanes ist in der Anlage zum Lagebericht dargestellt. Zusammengefasst zeigt sich folgendes Bild:

Finanzplan	Plan TEUR	Ist TEUR	Abweichung TEUR
Mittelzu-/Mittelabfluss aus			
a) laufender Geschäftstätigkeit	12.574	14.133	1.559
b) der Investitionstätigkeit	-51.539	-32.812	18.727
c) der Finanzierungstätigkeit	38.965	24.364	-14.601
	0	5.685	5.685
Finanzmittelbestand am 01.01.2018	4.050	2.519	-1.531
Finanzmittelbestand am 31.12.2018	4.050	8.204	4.154

Im Berichtsjahr wurden Kredite in Höhe von 12.275.000,00 EUR aufgenommen und in Höhe von 8.855.084,35 EUR getilgt. Daneben wurden in 2018 Kredite in Höhe von 1.670.730,45 EUR umgeschuldet.

Eine Erhöhung des Kassenkreditrahmens zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit war in 2018 nicht erforderlich.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt der Eigenbetrieb mit einem positiven Jahresergebnis ab. Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.428 (VJ: TEUR 476). Auf das Jahresergebnis haben sich neben den erhöhten Erlösen aus der Hausbewirtschaftung, die verstärkte Einwerbung von Fördermitteln und die anhaltend günstigen Konditionen am Kapitalmarkt positiv ausgewirkt. Insgesamt lag das Jahresergebnis mit TEUR 1.939 über dem Plan.

Die an der Gesamtleistung gemessene Materialaufwandsquote beträgt 34,9 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (36,3 %) leicht reduziert.

Die ebenfalls an der Gesamtleistung bemessene Personalaufwandsquote beträgt 9,0 % (Vorjahr: 8,5%).

Die an der Gesamtleistung bemessene Zinsaufwandsquote beträgt 2,7 % (Vorjahr: 2,8 %).

Die Gegenüberstellung der zusammengefassten Gewinn- und Verlustrechnung sowie der einzelnen Geschäftsbereiche mit den Ansätzen des Wirtschaftsplanes ist in der Anlage 5 zum Lagebericht dargestellt.

Die Umsatzerlöse liegen EUR 2,5 Mio. über dem geplanten Wert. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus nicht geplanten Erlösen zur Weiterberechnung, denen entsprechende Aufwendungen in der GuV gegenüberstehen.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus nicht geplanten, ertragswirksamen Instandhaltungszuschüssen, Versicherungsentschädigungen sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Ursächlich für die Unterschreitung des geplanten Personalaufwandes ist die Nichtbesetzung geplanter Arbeitsplätze gemäß Stellenplan.

Die Mehrabschreibungen resultieren aus den erforderlichen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von EUR 0,9 Mio. Bestehende zugehörige Investitionszuschüsse wurden ertragswirksam aufgelöst

Die in den vorgenannten Positionen, Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge, aufgeführten ungeplanten Sachverhalte (Weiterberechnungen, Instandhaltungszuschüsse und Versicherungsentschädigungen) führten im Wesentlichen zu den Planüberschreitungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Zinsaufwendungen blieben aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus sowie des gegenüber dem Planansatz geringeren Darlehensvolumens unter dem Planwert.

Sonstiges

Die Restlaufzeiten von Investitionskrediten betragen auf Basis der vereinbarten Tilgungen und Zinsbindungsfristen rund 9 Jahre. Die hiervon betroffenen Immobilien haben eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

3. Nachtragsbericht

Bedeutende Vorgänge mit Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich nach dem Abschlussstichtag bis zum Berichtszeitpunkt nicht ergeben.

4. Prognosebericht

4.1. Wirtschaftsbericht

Der Eigenbetrieb wird als zentraler Immobilienmanager der Hanse- und Universitätsstadt Rostock weiterentwickelt.

In den Folgejahren sind die Umsetzung von Neubauvorhaben und die umfangreiche Sanierung von Bestandsimmobilien vorzunehmen. Der Wirtschaftsplan 2019 wurde entsprechend aufgestellt und vom Betriebsausschuss des KOE und der Bürgerschaft bestätigt. Die Plankennziffern der Mittelfristplanung für Neubau und Sanierung wurden mit den betreffenden Ämtern abgestimmt und gleichlautend eingestellt.

Die Finanzbeziehungen zur Stadt wurden effektiver gestaltet und zentral über das Amt Zentrale Steuerung abgewickelt. Im Rahmen der Einführung der Doppik im städtischen Haushalt wurden Schnittstellen definiert, um neben der Finanzierung von Sachanlagevermögen eine abgestimmte Bilanzierung zu gewährleisten.

Der Schwerpunkt für den technischen Bereich besteht in der kosteneffizienten, termingerechten und planmäßigen Durchführung der Bauvorhaben.

Für in den Folgejahren geplante Großprojekte sind die Finanzierungen mit den betreffenden Fördermittelgebern des Bundes, des Landes und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock endgültig zu klären.

Im Buchhaltungsbereich sind rechnergestützte Buchungs- und Abrechnungsvorgänge zu optimieren.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Absicherung der Betriebskostenabrechnung sowohl der durch den Eigenbetrieb selbst bewirtschafteten Objekte als auch der im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen gesondert abzurechnenden Liegenschaften.

Um den Anforderungen einer effizienten Immobilienbewirtschaftung besser gerecht zu werden, ist in den kommenden Jahren die Optimierung von Geschäftsprozessen weiter fortzuführen. Dabei wird auch das mobile und prozessgesteuerte Abarbeiten verschiedener Arbeitsschritte beinahe papierlos mit SAP eine entscheidende Rolle einnehmen. Weiterhin wird an dem Ausbau der digitalen Dokumentenverwaltung gearbeitet. Mit Projektstart zur Einführung der digitalen Gebäudeakte wurden in 2015 bereits Dokumente zum Gebäude digitalisiert und strukturiert in SAP abgelegt. Im Geschäftsjahr 2016 wurde die digitale Mieterakte eingearbeitet sowie der komplexe Workflow zur Bearbeitung von digitalen Eingangsrechnungen vorbereitet. Der Prozess der digitalen Rechnungsbearbeitung wurde in 2017 wie geplant eingeführt.

Darüber hinaus wird seit dem Kalenderjahr 2018 an der systemseitigen Einstellung für die digitale Verarbeitung des Posteinganges gearbeitet. Die vollständige Umstellung ist zum Jahreswechsel 2019/2020 geplant.

Im Hinblick auf die ökonomischen und ökologischen Rahmenbedingungen wird der KOE auch in den Folgejahren sein Engagement im Energiemanagement voranbringen. Neben der Berücksichtigung der gesetzlich gültigen Energiesparverordnungen (ENEV) ist auch die stetige Erhaltung und Erweiterung der Gebäudeleittechnik ein wesentlicher Handlungsspielraum in den kommenden Jahren.

4.2. Prognosen

Ausgehend von der Umsetzung des geplanten Investitionsvolumens erwarten wir durch daraus resultierende Mietanpassungen in den Folgejahren kontinuierlich steigende Umsätze aus der Hausbewirtschaftung. Sie dienen der planmäßigen Fortführung von Instandhaltungen und der Kapitaldiensttilgung. Die planmäßigen Jahresüberschüsse des Eigenbetriebes dienen der Rücklagenbildung für zukünftige Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit Umsatzerlösen in Höhe von EUR 46,9 Mio. gerechnet. Das Investitionsvolumen ist im Wirtschaftsplan mit 51,2 Mio. EUR beziffert.

Die Finanzierung des Investitionsvolumens bis 2020 erfolgt überwiegend durch Kreditaufnahmen und ergänzend durch Fördermittel bzw. Zuschüsse.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1. Entwicklung der städtischen Immobilien

Nach der in 2014 abgeschlossenen Immobilienzentralisierung beim KOE ist es die vorrangige Aufgabe des KOE, den vorhandenen Immobilienbestand durch Sanierung und Ersatzneubauten zu erhalten und Neubauvorhaben entsprechend den Beschlüssen der zuständigen Gremien und Anforderungen der Ämter nach städtischen Konzepten umzusetzen.

Im Berichtsjahr wurde der Abbau des über die Jahre entstandenen Sanierungsstaus an den städtischen Immobilien fortgesetzt. In Abstimmung mit den städtischen Ämtern werden konkrete Projekte entwickelt. Ergebnis sind fachlich und baulich abgestimmte Baumaßnahmen unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte.

Zur Minimierung kreditfinanzierter Bauvorhaben ist die Fördermitteleinwerbung weiter zu aktivieren und Investitionsbezuschussungen über den Haushalt der Stadt abzuklären. Der Eigenbetrieb ist zur maximalen Einwerbung der Fördermittel in die Kofinanzierung des Eigenmittelanteils der Kommune an Städtebaufördermitteln für ausgewählte Bauvorhaben eingestiegen.

Für mehrjährige Großbauvorhaben wie z.B. die Komplettsanierung und Erweiterung der Feuerwache I in der E.-Schlesinger-Str. mit EUR 58,4 Mio., dem Neubau der Feuerwache II N/O mit EUR 13,7 Mio., den Neubau des Verwaltungskomplexes An der Hege 9 mit EUR 49,9 Mio. oder der Sanierung und Erweiterung des zentralen Bauhofes mit EUR 30,5 Mio. sind Möglichkeiten der Absicherung einer Gesamtfinanzierung des Projektes weiter zu prüfen. Darüber hinaus wurde der Neubau des Volkstheaters mit einem Investitionsvolumen in Höhe von EUR 102 Mio. in die Investitionsplanung aufgenommen. Der gegenwärtige Fertigstellungszeitpunkt ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

5.2. Verwaltungsgebäude, Schulen und Sporthallen

Die mit der Modernisierung der Stadtverwaltung einhergehenden Planungs- und Personalentwicklungskonzepte bestimmen die Anforderungen an die Arbeit des Eigenbetriebes im Verwaltungsbaubereich. Unter Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Vorgaben steuert der Eigenbetrieb die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, mit dem Ziel, gute räumliche Rahmenbedingungen für die Stadtverwaltung zu schaffen, die eine effektive Verwaltungsarbeit ermöglichen. Herausforderungen bestehen dabei

nicht nur in der Flächenbedarfsermittlung und Flächenprüfung oder in der voraussichtlichen Investitionsbedarfsermittlung, sondern auch in der Prognose der voraussichtlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten oder dauerhaften Verwertbarkeit.

In den vergangenen Jahren hat der Eigenbetrieb die Sanierung von Schulen in einem erheblichen Umfang vorangetrieben und im Wesentlichen abgeschlossen. Neue Herausforderung in diesem Bereich ist die nachhaltige Entwicklung des Projektes Schule. Dabei geht es um die Verstetigung von Maßnahmen und Strukturen, verbunden u.a. mit Abwägungen zwischen Sanierung, Neubau oder sogar alternativen Lösungen, wie der Containerbau.

Im Bereich Sportstätten bzw. Sporthallen bedarf es noch einer gewissen Aufbauarbeit, um in verstetigte Strukturen übergehen zu können. Dazu sollen in den kommenden Jahren im erheblichen Umfang Sporthallen saniert bzw. erneuert werden.

5.3. Technologiezentren

Die Technologiezentren sind durch eine hochwertige und spezifizierte Ausstattung nur für ganz bestimmte Nutzergruppen von Vorteil. Die Kosten einer solch hochwertigen Gesamtausstattung können trotz der ausgereichten Förderung von Interessenten nicht immer finanziert werden. Vorgenannte Sachverhalte bleiben nicht ohne Auswirkung auf den Vermietungsgrad. Auch wenn gegenwärtig die Zentren gut vermietet sind, birgt dies trotzdem Risiken in der langfristigen Vermietung.

Darüber hinaus wirken sich Förderrichtlinien wie die vorgegebene Verweildauer von Mietern und die Zweckbindungskriterien für diese Technologiezentren und Ausstattungen negativ auf den Vermietungsstand aus. Mögliche Freikäufe von Teilflächen aus den Förderrichtlinien mindern neben zusätzlichen finanziellen Aufwendungen das Risiko nur teilweise.

5.4. Güterverkehrszentrum

Die Veräußerung der verbleibenden Bestandsflächen ist abhängig von den Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und dem zeitnahen vierspurigen Ausbau der L22 zum Güterverkehrszentrum.

5.5. Vermietung World- Trade- Center

Nach § 544 BGB wird der KOE den Pachtvertrag nach Ablauf von 30 Jahren zum 30.06.2022 außerordentlich kündigen.

Bestehende Risiken wurden und werden auf Grundlage aktueller Sachstände bilanziell berücksichtigt.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Es kamen keine derivativen Finanzinstrumente zum Einsatz.

Rostock, den 16.04.2019

Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und
-entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock


Sigrid Hecht
Betriebsleiterin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rostock

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rostock, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Rostock, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern sowie den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 KPG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des Eigenbetriebes i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass geben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

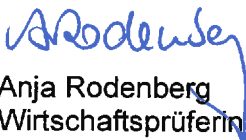
Verantwortung des Abschlussprüfers


Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Schwerin, den 6. Mai 2019

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
(Düsseldorf)
Zweigniederlassung Schwerin


Anja Rodenberg
Wirtschaftsprüferin


Dr. Siegfried Friedrich
Wirtschaftsprüfer



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 können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

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 Folgen 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, 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. Sofern 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 Fehlschlägen, 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) Offensichtliche 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 entbindet.

(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.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Abweichend vom Wortlaut der AAB gilt hinsichtlich der Nr. 9 (2) bis einschließlich Nr. 9 (6), dass die dort vorgesehenen Haftungsbeschränkungen nicht für grob fahrlässig verursachte Schadensfälle Anwendung finden.