

Jahresabschluss 2014

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Prüfungsauftrag

- **Jahresabschluss 2014,**
 - **Bilanz,**
 - **Gewinn- und Verlustrechnung,**
 - **Anhang,**
- **Lagebericht 2014,**
- **Prüfung nach § 53 HGrG.**

Formales und organisatorisches Umfeld

Bestellung und Beauftragung sind ordnungsgemäß erfolgt.

Prüfungszeit: 07/2015.

Prüfungsort: Geschäftsräume des Gebäudemanagements.

Die Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss liegt vor.

Der Bestätigungsvermerk ist mit Datum vom 30. Juli 2015 uneingeschränkt erteilt worden.

Ertragslage

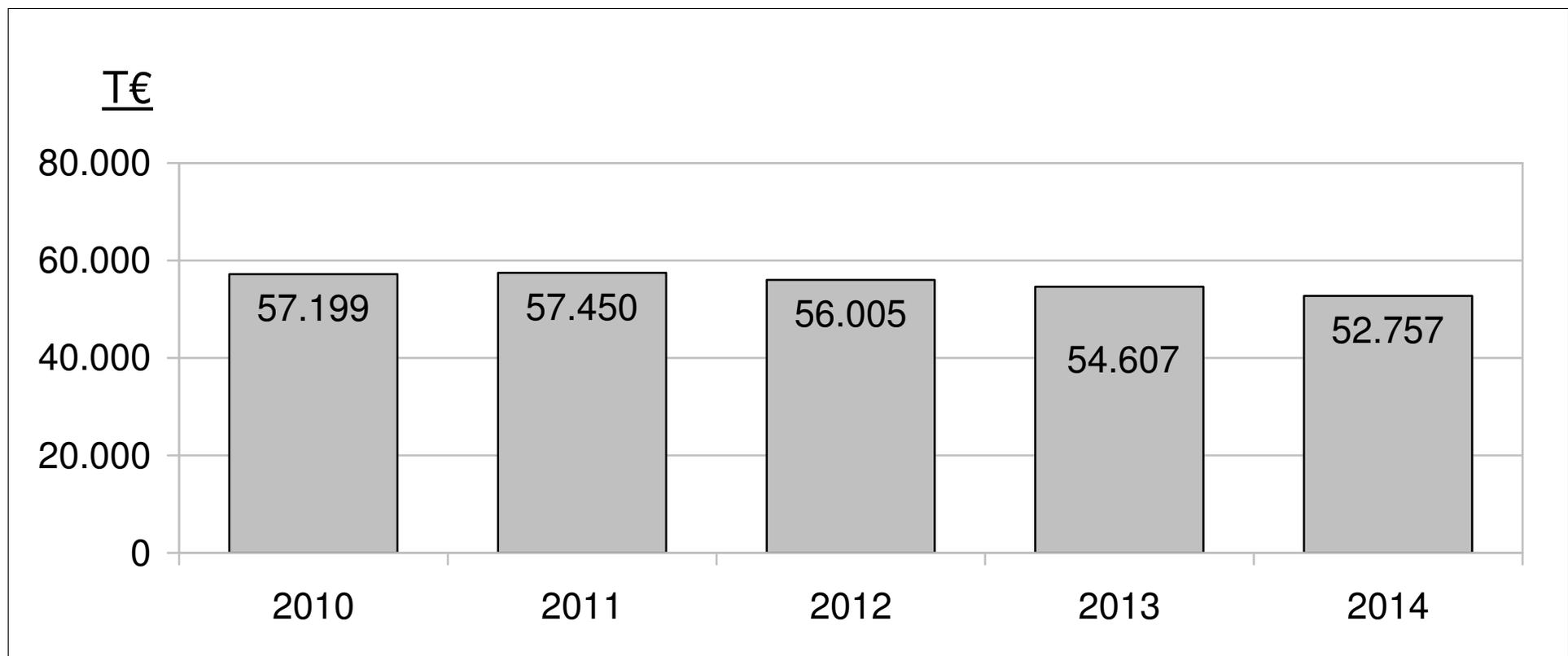
| | 2014 | | 2013 | | Veränderungen | |
|---|------------------------|--------------|------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse | 52.757 | 84,3 | 54.607 | 86,9 | - 1.850 | - 3,9 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 823 | 1,3 | 873 | 1,4 | - 50 | - 5,8 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 9.011 | 14,4 | 7.337 | 11,7 | + 1.674 | + 22,8 |
| Betriebsleistung | 62.591 | 100,0 | 62.817 | 100,0 | - 226 | - 0,4 |
| Aufwendungen für Objekt-bewirtschaftung | | | | | | |
| umlagefähige Betriebskosten | 27.210 | 43,5 | 26.074 | 41,5 | + 1.136 | + 4,4 |
| Instandhaltung | 9.483 | 15,1 | 8.195 | 13,0 | + 1.288 | + 15,7 |
| Personalaufwand | 10.160 | 16,2 | 9.377 | 14,9 | + 783 | + 8,4 |
| planmäßige Abschreibungen | 16.623 | 26,6 | 16.557 | 26,4 | + 66 | + 0,4 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.047 | 3,3 | 1.810 | 2,9 | + 237 | + 13,1 |
| Betriebsaufwendungen | 65.523 | 104,7 | 62.013 | 98,7 | + 3.510 | + 5,7 |
| operatives Ergebnis | - 2.932 | - 4,7 | 804 | 1,3 | - 3.736 | -¹⁾ |
| periodenfremdes Ergebnis ²⁾ | 35 | | - 1.746 | | | |
| ebit | - 2.897 | | - 942 | | | |
| Finanzergebnis | - 8.736 | | - 11.097 | | | |
| Steuern | 1 | | 1 | | | |
| <u>Jahresergebnis</u> | <u>- 11.634</u> | | <u>- 12.040</u> | | | |

¹⁾ Prozentangabe ohne Aussagekraft

²⁾ Ohne periodenfremde Zinsen und periodenfremde Steuern

Entwicklung der Umsatzerlöse

5-Jahresübersicht



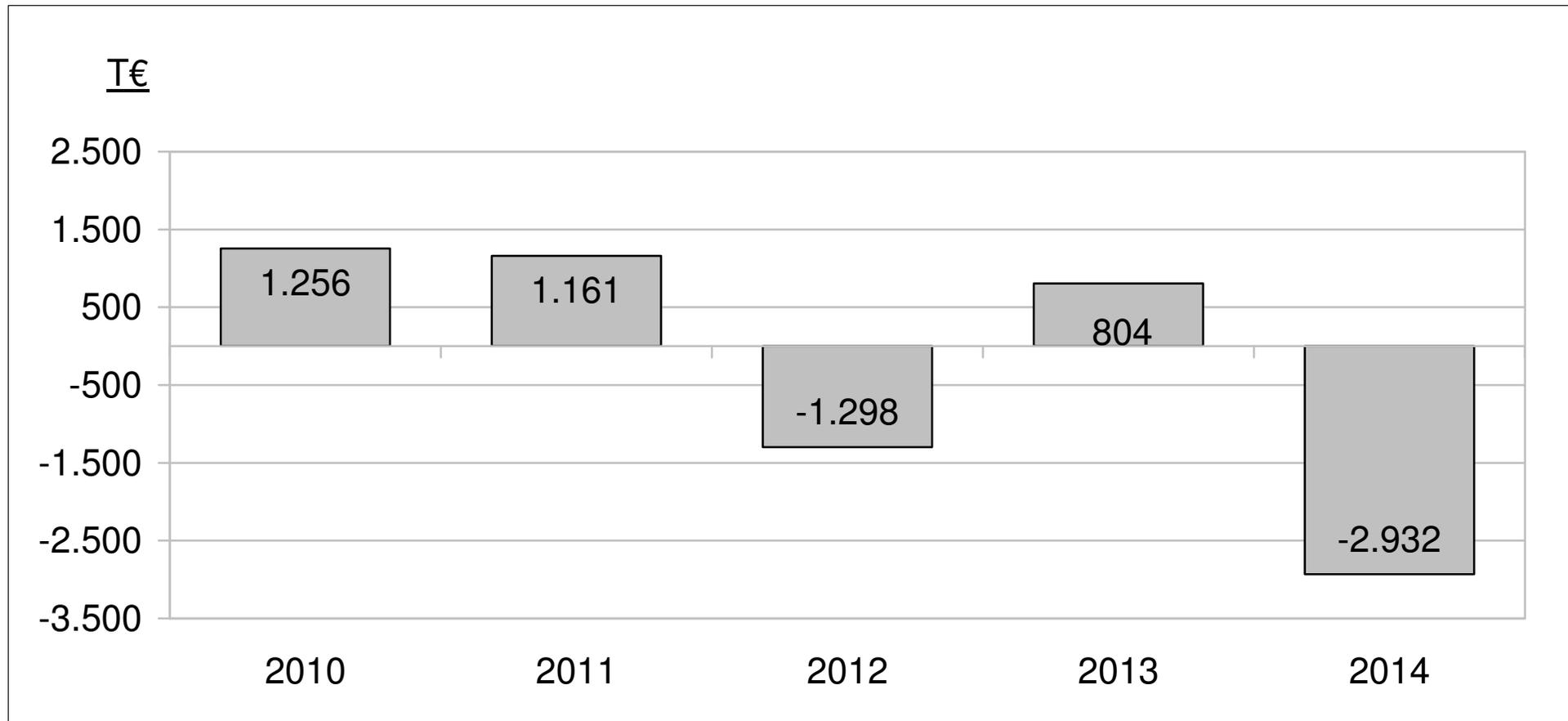
Zusammensetzung der Umsatzerlöse

| | 2014 | | 2013 | | Veränderungen | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Budgetansatz des Einrichtungsträgers | 34.873 | 66,1 | 37.914 | 69,4 | - 3.041 | - 8,0 |
| Stadt/Eigenbetriebe | 9.275 | 17,6 | 8.386 | 15,4 | + 889 | + 10,6 |
| StädteRegion Aachen | 4.573 | 8,7 | 4.727 | 8,7 | - 154 | - 3,3 |
| Mieten und Pachten Dritte | 3.529 | 6,7 | 3.335 | 6,1 | + 194 | + 5,8 |
| übrige | 507 | 0,9 | 245 | 0,4 | + 262 | + 106,9 |
| | 52.757 | 100,0 | 54.607 | 100,0 | - 1.850 | - 3,9 |

Aufwand für Objektbewirtschaftung

| | <u>2014</u> | | <u>2013</u> | | <u>Veränderungen</u> | |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | <u>T€</u> | <u>%</u> | <u>T€</u> | <u>%</u> | <u>T€</u> | <u>%</u> |
| umlagefähige Betriebskosten | 27.210 | 74,2 | 26.074 | 76,1 | + 1.136 | + 4,4 |
| Instandhaltung | 9.483 | 25,8 | 8.195 | 23,9 | + 1.288 | + 15,7 |
| | <u>36.693</u> | <u>100,0</u> | <u>34.269</u> | <u>100,0</u> | <u>+ 2.424</u> | <u>+ 7,1</u> |

Entwicklung des operativen Ergebnisses



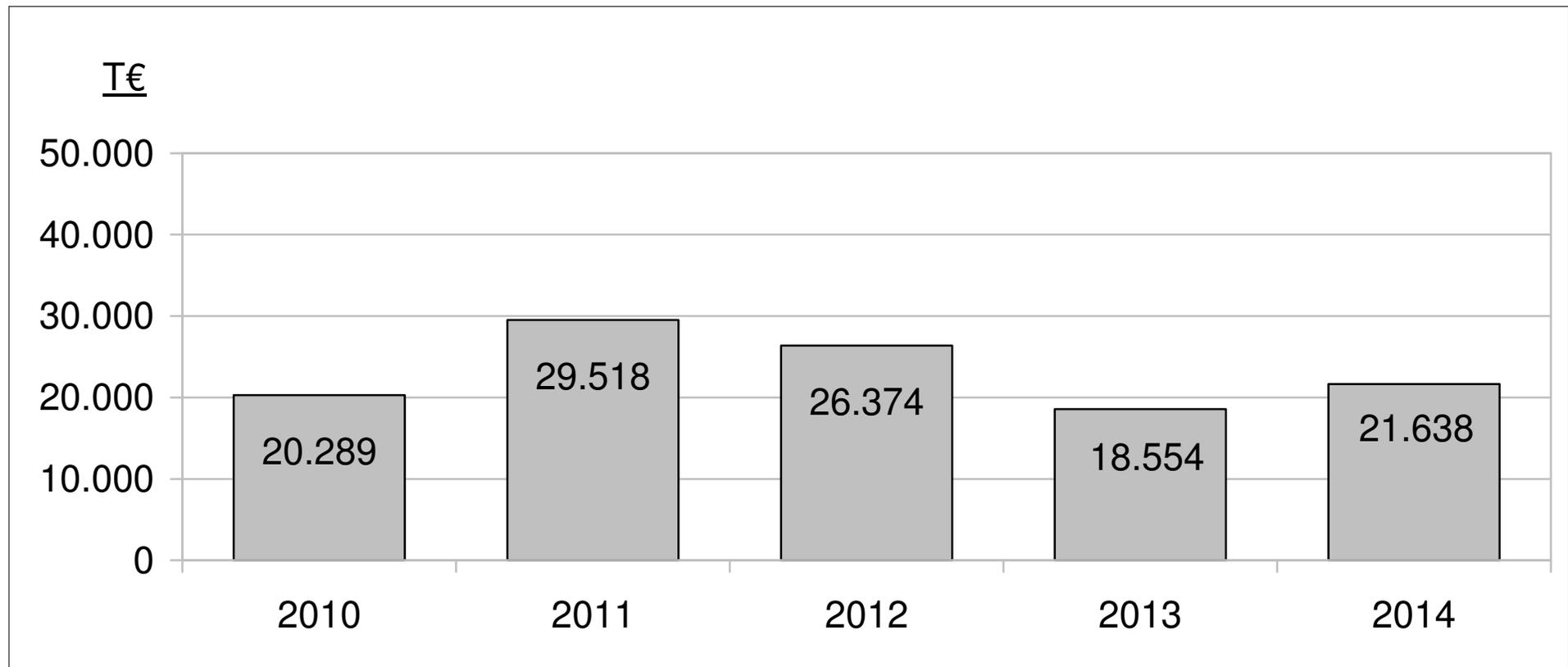
Finanzergebnis

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-----------------------|------------------------|
| | T€ | T€ |
| Zinserträge | 0 | 0 |
| Zinsaufwendungen | | |
| Darlehenszinsen von der Stadt Aachen | 8.283 | 10.622 |
| Darlehenszinsen von anderen Kreditgebern | 439 | 462 |
| übrige | 14 | 13 |
| | <u>8.736</u> | <u>11.097</u> |
| | <u>- 8.736</u> | <u>- 11.097</u> |

Vermögenslage

| | <u>31.12.2013</u> T€ | <u>31.12.2012</u> T€ | <u>Veränderungen</u> T€ | |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| AKTIVA | | | | |
| Anlagevermögen | 578.966 | 579.136 | – | 170 |
| Umlaufvermögen | 33.423 | 22.429 | + | 10.994 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 39 | 39 | | 0 |
| <u>Bilanzsumme</u> | <u>612.428</u> | <u>601.604</u> | + | <u>10.824</u> |
| PASSIVA | | | | |
| Eigenkapital | 195.456 | 207.057 | – | 11.601 |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | 93.593 | 96.817 | – | 3.224 |
| mittel- und langfristiges Fremdkapital | 274.622 | 259.766 | + | 14.856 |
| kurzfristiges Fremdkapital | 46.961 | 36.014 | + | 10.947 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 1.796 | 1.950 | – | 154 |
| <u>Bilanzsumme</u> | <u>612.428</u> | <u>601.604</u> | + | <u>10.824</u> |

Entwicklung der Investitionen



Investitionen 2014

| | <u>T€</u> |
|---|----------------------|
| Sachanlagen | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten | 6.380 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 53 |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | <u>15.205</u> |
| | <u>21.638</u> |

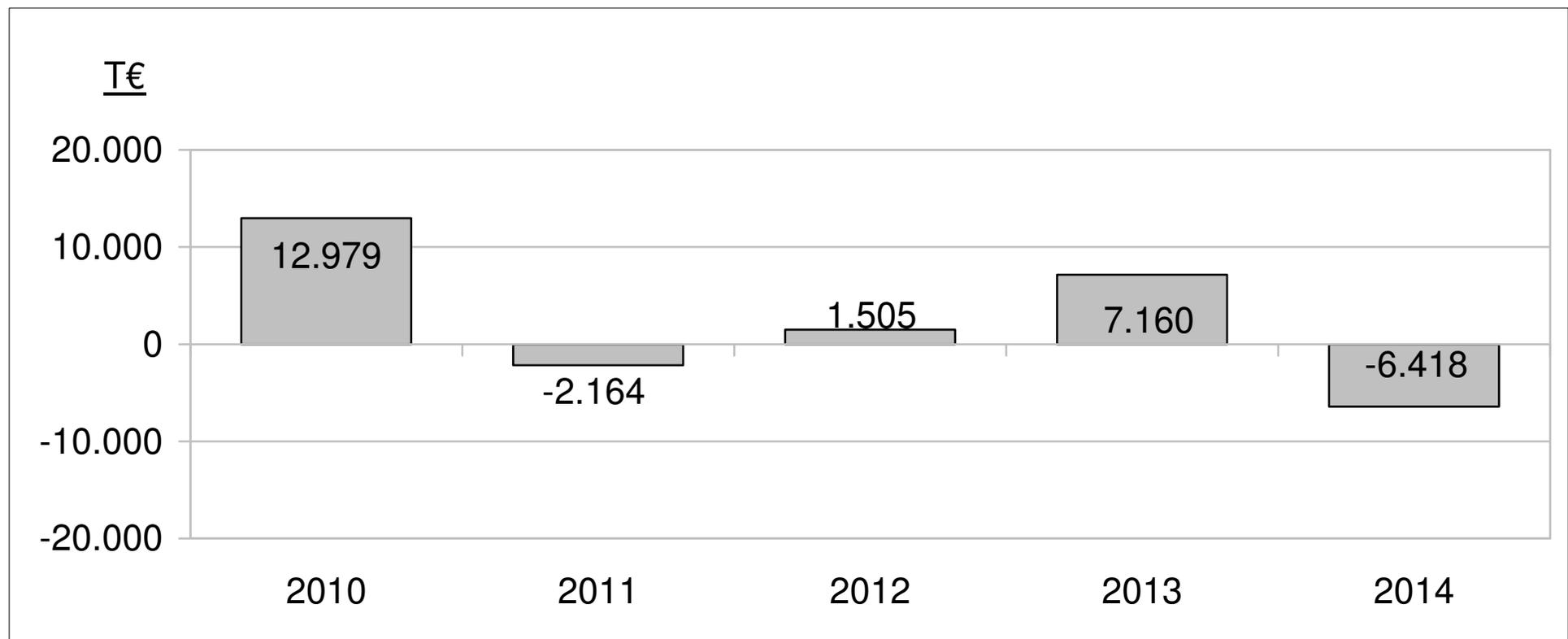
Entwicklung des Eigenkapitals

| | <u>Eigenkapital</u> T€ | <u>Eigenkapital- quote</u> % |
|------|---------------------------|-------------------------------------|
| 2010 | 239.765 | 39,8 |
| 2011 | 229.941 | 37,5 |
| 2012 | 218.083 | 35,8 |
| 2013 | 207.057 | 34,4 |
| 2014 | 195.456 | 31,9 |

Finanzlage

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| | T€ | T€ |
| Jahresergebnis | – 11.634 | – 12.040 |
| +/- Anlageabschreibungen/Anlagezuschreibungen | + 18.930 | + 19.106 |
| +/- Zunahme/Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen | – 72 | – 116 |
| +/- Zunahme/Abnahme latenter Steuern | 0 | 0 |
| +/- Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | – 1.305 | – 1.486 |
| -/+ Buchgewinne/Buchverluste aus Anlageabgängen (saldiert) | + 5 | + 20 |
| – Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen | 0 | 0 |
| – Auflösungen des Sonderposten aus Investitionszuschüssen | – 3.124 | – 3.117 |
| -/+ Zunahme/Abnahme der übrigen Aktiva (saldiert) | – 10.994 | + 5.630 |
| +/- Zunahme/Abnahme der übrigen Passiva (saldiert) | + 1.776 | – 837 |
| (1) cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | – 6.418 | + 7.160 |
| + Einzahlungen aus Anlageabgängen | + 2 | + 1 |
| – Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | – 21.638 | – 18.554 |
| (2) cash flow aus der Investitionstätigkeit | – 21.636 | – 18.553 |
| + Einzahlungen von Sonderposten aus Investitionszuschüssen | 0 | + 4.760 |
| + Dotierung der Kapitalrücklage | + 33 | + 1.014 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten | + 19.746 | + 7.421 |
| – Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten | – 2.015 | – 1.983 |
| (3) cash flow aus der Finanzierungstätigkeit | + 17.764 | + 11.212 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Summe der Zeilen 1 bis 3) | – 10.290 | – 181 |
| + Finanzmittelfonds am 01. Januar | – 172 | + 9 |
| Finanzmittelfonds am 31. Dezember | – 10.462 | – 172 |

Entwicklung des cash flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit



Betriebswirtschaftliche Kennzahlen zur Ertragslage

| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|----|----------|----------|----------|----------|----------|
| Jahresergebnis | T€ | – 9.722 | – 9.824 | – 11.858 | – 12.040 | – 11.634 |
| ebit | T€ | 1.981 | 1.013 | – 762 | – 942 | – 2.897 |
| Betriebsleistung | T€ | 65.079 | 64.310 | 60.154 | 62.817 | 62.591 |
| Betriebsaufwendungen | T€ | 63.823 | 63.149 | 61.452 | 62.013 | 65.523 |
| operatives Ergebnis | T€ | 1.256 | 1.161 | – 1.298 | 804 | – 2.932 |
| Finanzergebnis | T€ | – 10.703 | – 10.837 | – 11.095 | – 11.097 | – 8.736 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | – 4,1 | – 4,3 | – 5,4 | – 5,8 | – 6,0 |
| Umsatzrentabilität | % | – 17,0 | – 17,1 | – 21,2 | – 22,0 | – 22,1 |
| Aufwandsquote für Objekt- bewirtschaftung | % | 57,5 | 57,2 | 55,8 | 54,5 | 58,6 |
| Personalaufwandsquote | % | 13,8 | 13,9 | 15,3 | 14,9 | 16,2 |
| Abschreibungsquote | % | 23,8 | 24,4 | 27,3 | 26,4 | 26,6 |

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage

| | | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|----|---------|----------|----------|----------|----------|
| Bilanzsumme | T€ | 559.650 | 613.994 | 609.614 | 601.604 | 612.428 |
| Anlagenintensität | % | 92,9 | 93,2 | 95,4 | 96,3 | 94,5 |
| Eigenkapital | T€ | 239.765 | 229.941 | 218.083 | 207.057 | 195.456 |
| Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Mittel | T€ | 309.786 | 313.877 | 313.274 | 303.874 | 289.049 |
| Eigenkapitalquote | % | 39,8 | 37,5 | 35,8 | 34,4 | 31,9 |
| Quote des Eigenkapitals und der eigenkapitalähnlichen Mittel | % | 51,4 | 51,2 | 51,4 | 50,5 | 47,2 |
| Verschuldungsquote | % | 48,6 | 48,8 | 48,3 | 49,2 | 52,5 |
| Abnutzungsgrad des Anlagevermögens | % | 14,9 | 16,7 | 18,3 | 20,0 | 22,3 |
| Anlagendeckung I | % | 42,8 | 40,2 | 37,5 | 35,8 | 33,7 |
| Anlagendeckung II | % | 99,7 | 99,7 | 97,9 | 97,3 | 97,4 |
| Langfristdeckung I | % | 36,5 | 33,5 | 30,7 | 28,5 | 26,2 |
| Langfristdeckung II | % | 84,9 | 83,0 | 80,0 | 77,5 | 75,7 |
| working capital | T€ | - 1.591 | - 1.920 | - 10.200 | - 13.585 | - 13.538 |
| cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | T€ | 12.979 | - 2.164 | + 1.505 | + 7.160 | - 6.418 |
| free cash flow | T€ | - 7.310 | - 12.982 | - 24.869 | - 11.394 | - 28.056 |
| Finanzmittelfonds | T€ | 13.624 | 8.622 | 9 | - 172 | - 15.462 |

Chancen und Risiken

Risiken

- **Preiserhöhungen bzw. Tarifsteigerungen,**
- **Folgekosten von Neubauvorhaben und Nutzungsintensivierungen,**
- **unterlassene Instandhaltung,**
- **Aufzehrung des Eigenkapitals infolge abschreibungsbedingter Jahresverluste,**
- **hohe Anlagenintensität, verbunden mit massiven Abschreibungen und hoher Kapitalbindung,**

- **Sach- und Personenschäden,**
- **Personalausstattung,**
- **Risiken aus dem Aufgabenspektrum bzw. Gebäudebetrieb.**

Chancen

- **Optimierung der Gebäudewirtschaft,**
- **Einsparungen bei den Energiekosten,**
- **Erhaltung von eingearbeitetem und qualifiziertem Personal,**
- **eindeutige Positionierung als Dienstleister,**

- **Steigerung der Kundenzufriedenheit,**
- **Umsetzung des Vermieter-/Mietermodells,**
- **Veräußerung nicht mehr benötigter Gebäude.**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!