DR. RÖHRICHT - DR. SCHILLEN

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2010

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL),

Leopoldshöhe

pdf-Kopie

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
I.	Prüfungsauftrag	1
II.	Grundsätzliche Feststellungen	3
	Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3
III.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
IV.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	9
	1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
	1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
	1.1.1. Rechnungswesen	9
	1.1.2. Wirtschaftsplan	9
	1.2. Jahresabschluss	10
	1.3. Lagebericht	11
	2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
	3. Wirtschaftliche Verhältnisse	12
	3.1. Vermögens- und Finanzlage	12
	3.2. Ertragslage	17
V.	Feststellungen gemäß § 53 HGrG	19
VI.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	20
VII.	Unterzeichnung des Prüfungsberichts	21

pdf-Kopie

A N L A G E N

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2010	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010	I/2
Anhang 2010	I/3
Lagebericht	II
Bestätigungsvermerk	III
Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung	IV
Rechtliche Verhältnisse	V
Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2010	VI
Aufstellung der Darlehen per 31. Dezember 2010	VII
Ergebnisrechnung 2010 Mietobjekte	VIII
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG gemäß IDW PS 720	IX
Allgemeine Auftragsbedingungen	X

pdf-Kopie

I. Prüfungsauftrag

Die Betriebsleitung erteilte uns mit Prüfungsvertrag vom 16. Mai 2011 mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA) den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL), Leopoldshöhe,
- nachfolgend auch „LIL“ oder „Betrieb“ genannt -

zu prüfen und darüber Bericht zu erstatten.

Aufgrund § 106 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) sind der Jahresabschluss und der Lagebericht der LIL unter Einbeziehung der Buchführung und darüber hinaus gemäß § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse zu prüfen.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren gemäß § 21 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NW) i.V.m. § 1 der Betriebssatzung die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) zu beachten.

Form und Inhalt unseres Prüfungsberichtes folgen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Ohne den vorgenannten Prüfungsauftrag zu erweitern, hat die GPA bei ihrer Zustimmung zum Prüfungsauftrag für die Beantwortung der folgenden Fragestellungen innerhalb des Fragenkatalogs zur Prüfung nach § 53 HGrG um aussagekräftige und angemessene Informationen gebeten:

- Fragenkreis 2:
  Vorkehrungen zur Korruptionsprävention und den getroffenen Maßnahmen
- Fragenkreis 3c:
  Ergebnis der Nachkalkulation nach § 6 KAG und deren Abbildung im Jahresabschluss
- Fragenkreis 4:
  Angemessenheit des Risikofrüherkennungssystems

pdf-Kopie

- Fragenkreis 8:
  Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor Realisierung von Investitionen und zu Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen
- Fragenkreis 14c:
  Angemessenheit von Leistungsbeziehungen

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Wir haben auftragsgemäß im Prüfungsbericht eine gesetzlich nicht geforderte Anlage IV mit Aufgliederungen und Erläuterungen beigefügt.

Dem Bericht sind der geprüfte Jahresabschluss als Anlage I/1 (Bilanz), I/2 (Gewinn- und Verlustrechnung) und I/3 (Anhang) sowie der Lagebericht als Anlage II beigefügt. Der Bericht enthält vorweg eine Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Betriebsleitung (Abschnitt II). Erläuterungen zur Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse im Einzelnen sowie der aufgrund der Prüfung erteilte Bestätigungsvermerk folgen in den Abschnitten III bis VI.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit gelten – auch im Verhältnis zu Dritten – die als Anlage X beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2002.

pdf-Kopie

II. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Betriebsleitung nehmen wir nachfolgend Stellung und heben die wesentlichen Angaben hervor:

- Der Lagebericht enthält nach unserer Einschätzung folgende Kernaussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Betriebes:

Im Bereich der Grundstücksverwaltung wurden nach Veräußerung eines Grundstückes mit aufstehendem Gebäude zum Bilanzstichtag sechs Liegenschaften von der LIL verwaltet. Weiterhin nicht realisiert werden konnte der geplante Verkauf einer Eigentumswohnung.

Nachfragebedingt konnte wie im Vorjahr weiterhin eine hohe Zahl an Grundstücksverkäufen realisiert werden. Insgesamt wurden im Baugebiet Waldstraße 20 Grundstücke und andernorts vier weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 13.244 m² (i.V. 11.429 m²) veräußert.

Unter Berücksichtigung einer Umschuldung konnte der Darlehensbestand bereinigt um 1,2 Mio. € zurückgeführt werden.

Insgesamt wurde ein Jahresüberschuss von T€ 56 erzielt, der um T€ 36 über dem Ansatz im Wirtschaftsplan lag.

- Der Lagebericht enthält nach unserer Einschätzung folgende zentrale Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken:

Neben der Attraktivität der Gemeinde Leopoldshöhe gewährleistete die Vermarktungs- und Betreuungsstrategie der LIL ein hohes Kaufinteresse an Baugrundstücken, was sich in der positiven Entwicklung der Verkäufe im Baugebiet Waldstraße im Jahr 2010 widerspiegelt. Aufgrund der für die Gemeinde Leopoldshöhe prognostizierten positiven demographischen Entwicklung mit einem moderaten Bevölkerungswachstum wird weiterhin von einem anhaltenden Kaufinteresse ausgegangen.

pdf-Kopie

Risiken werden insbesondere in einem bereits zu beobachtenden Anstieg des Zinsniveaus und in politischen Entscheidungen, die eine Kürzung der Landesmittel und eine für Antragsteller nachteilige Änderung des Bewilligungsverfahrens zur Folge hatten, gesehen.

Unter Berücksichtigung der bei Abfassung des Lageberichts bereits verkauften oder reservierten Baugrundstücke geht die Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2011 vom Fortbestand des positiven Trends aus. Mit Blick auf die Liquidität und die Investitionsplanung des Betriebs wird angestrebt, dass die Tilgung der für das Baugebiet Waldstraße aufgenommenen Darlehen bei Beendigung der Grundstücksverkäufe abgeschlossen ist.

Die Beurteilung der Lage der LIL ist nach den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen - insbesondere den Jahresabschlussunterlagen, Betriebsausschussprotokollen und Planungsrechnungen - plausibel und widerspruchsfrei abgeleitet. Die im Lagebericht enthaltenen Einschätzungen und Prognosen zum Fortbestand und zur künftigen Entwicklung sind nachvollziehbar. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der Betriebsleitung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

Darüber hinausgehende berichtspflichtige Tatsachen, die den Bestand des Betriebs gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, haben wir bei der Durchführung der Prüfung nicht festgestellt.

pdf-Kopie

III. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gemäß § 106 GO NRW i.V.m. §§ 316 ff. HGB sind der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und der Lagebericht zu prüfen.

Für Aufstellung und Inhalt dieses Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie die uns gemachten Angaben liegt die Verantwortung bei der Betriebsleitung der LIL. Es ist Aufgabe des Abschlussprüfers, diese Unterlagen und Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Abschlussprüfung ist nach Maßgabe von § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung erweitert.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehörte nur insoweit zu den Aufgaben unserer Abschlussprüfung, als sich daraus üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten waren nicht Gegenstand unserer Abschlussprüfung.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Risiken beachtet und in versicherungstechnischer Hinsicht ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Auftrages.

Bei unserer Prüfung haben wir die §§ 316 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) dargelegten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie § 106 GO NRW und die Verordnung über die Durchführung der Jahresabschlussprüfung bei Eigenbetrieben und prüfungspflichtigen Einrichtungen beachtet.

pdf-Kopie

Wir haben unsere Prüfung nach dem risikoorientierten Prüfungsansatz so angelegt, dass Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkannt werden können. Dazu wurden Risikofaktoren identifiziert und analysiert, um eine Differenzierung zwischen kritischen und weniger kritischen Prüfungsgebieten zu ermöglichen und die risikoorientierte Prüfungsstrategie für die einzelnen Prüfungsgebiete festzulegen.

Die Prüfungsstrategie haben wir auf der Grundlage der Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit sowie das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Betriebs, der Erwartung über mögliche Fehler sowie der Beurteilung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems entwickelt.

Ausgehend von unserer Beurteilung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurde das Prüfungsprogramm so bestimmt, dass unter Beachtung des Grundsatzes der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit die geforderten Prüfungsaussagen mit hinreichender Sicherheit möglich werden.

Sowohl analytische Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) als auch Einzelfallprüfungen (Überprüfung von Geschäftsvorfällen sowie von Beständen) wurden nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt.

Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen.

Aus den bei unserer Prüfungsplanung getroffenen Feststellungen ergaben sich nachfolgende Prüfungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Anlagevermögens
- Entwicklung der Vorräte unter Einbezug der Bestandsveränderungen
- Vollständigkeit und Realisierung der Umsatzerlöse

pdf-Kopie

Unsere Feststellungen aus der vorangegangenen Abschlussprüfung haben wir berücksichtigt. Der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 16. Dezember 2010 festgestellt.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems, sowie des IT-Systems als dessen Teil, haben wir keine Mängel festgestellt. Eine Ausweitung unserer Prüfungshandlungen bzw. Änderung unserer Prüfungsschwerpunkte war demnach nicht erforderlich.

Analytische Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen von Vorjahresvergleichen einzelner Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sowie bei der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorgenommen.

Einzelfallprüfungen haben wir in Stichproben durch bewusste Auswahl durchgeführt (IDW HFA 1/1988).

Die Forderungen und Verbindlichkeiten wurden durch Saldenlisten sowie entsprechende OP-Listen nachgewiesen.

Der Nachweis der übrigen Vermögens- und Schuldposten erfolgte durch Bücher, Verträge sowie sonstige Unterlagen und Belege wie Kassenbücher und Bankauszüge.

Saldenbestätigungen forderte die LIL nicht an.

Prüfungen anderer Stellen haben nach den uns gegebenen Auskünften im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebs vermittelt.

pdf-Kopie

Der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Institut der Wirtschaftsprüfer veröffentlichten Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Stand: 09. September 2010, zugrunde gelegt.

Die Prüfung wurde von uns im Zeitraum von Ende August bis Anfang September 2011 in den Geschäftsräumen der LIL durchgeführt. Die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen und Nachweise standen uns zur Verfügung. Erbetene Auskünfte wurden uns von der Betriebsleitung und den uns benannten Mitarbeitern bereitwillig erteilt.

Die Betriebsleitung hat uns die berufsübliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss abgegeben, die wir zu unseren Akten genommen haben.

pdf-Kopie

IV. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

1. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

1.1.1. Rechnungswesen

Nach unseren Feststellungen sind die Geschäftsvorfälle vollständig und richtig aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet und übersichtlich, die Konten sind ordnungsgemäß geführt. Der vorliegende Jahresabschluss wurde zutreffend aus dem Rechnungswesen entwickelt, das insgesamt den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entspricht.

Die Finanzbuchhaltung der LIL erfolgte im Berichtsjahr zunächst auf einer eigenen PC-Anlage mittels der Software Diamant/2 der Firma Diamant Software GmbH & Co. KG, Bielefeld. Die Anlagenbuchhaltung wurde in Form eines Excel-gestützten Inventarverzeichnisses geführt.

Seit dem 01. Oktober des Berichtsjahres nutzt die LIL für den Bereich der Finanzbuchhaltung die Dienste des Kommunalen Rechenzentrums Minden-Ravensberg/Lippe. Hierbei wird DATEV-Software in der Version V 5.8 eingesetzt. Testate zur Ordnungsmäßigkeit der eingesetzten Software lagen vor. Die Übernahme der Daten verlief ohne Probleme.

Bei unserer Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die eingesetzten Verarbeitungsprogramme die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten nicht gewährleisten.

1.1.2. Wirtschaftsplan

Der von der Betriebsleitung aufgestellte und vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am 25. März 2010 beschlossene Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan sowie Stellenübersicht) für 2010 entspricht den Vorschriften der EigVO NW.

Der Erfolgsplan sah ein positives Jahresergebnis von T€ 20 vor, der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von T€ 56 lag damit T€ 36 über dem Planansatz. Die Gründe für die Abweichung sind im Lagebericht der LIL zutreffend dargelegt.

pdf-Kopie

1.2. Jahresabschluss

In seiner Sitzung am 17. November 2010 hat der Betriebsausschuss den von uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und den Lagebericht dem Rat zur Feststellung empfohlen. Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat am 16. Dezember 2010 der vorbezeichneten Empfehlung einstimmig zugestimmt und dem Betriebsausschuss Entlastung erteilt. Darüber hinaus wurde beschlossen, den unter Berücksichtigung des Jahresfehlbetrages 2009 von € 13.323,35 und der Rücklagenveränderung von € 3.894,42 ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 in Höhe von € 302.742,56 zu einem Teil von € 102.742,56 für die Erhöhung der allgemeinen Rücklage zu verwenden. Der verbleibende Betrag von € 200.000,00 ist nach diesem Beschluss auf neue Rechnung vorzutragen und wird im Wirtschaftsjahr 2011 dem Eigenkapital der LIL entnommen und dem Kernhaushalt zugeführt.

Der abschließende Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen wurde am 25. Januar 2011 erteilt. Dieser ist zusammen mit den Ratsbeschlüssen zur Feststellung des Jahresabschlusses und zur Behandlung des Bilanzgewinns gemäß § 15 der Hauptsatzung der Gemeinde Leopoldshöhe durch Aushang im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe bekannt gemacht worden. Jahresabschluss und Lagebericht liegen gemäß § 26 Abs. 3 EigVO NW bis zur Feststellung des Jahresabschlusses 2010 bei der Betriebsleitung der LIL im Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe zur Einsichtnahme aus.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften einschließlich des Stetigkeitsgrundsatzes wurden unter Berücksichtigung der Änderungen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) beachtet.

Die gesetzlich geforderten Angaben zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und die sonstigen Pflichtangaben zum Jahresabschluss sind im Anhang vollständig gemacht.

pdf-Kopie

1.3. Lagebericht

Der Lagebericht (Anlage II) entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Betriebes.

Unsere Prüfung hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung im Lagebericht zutreffend dargestellt werden. Die Angaben nach § 25 EigVO NRW sind vollständig und zutreffend.

Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind im Lagebericht zutreffend dargestellt und die nach § 289 Abs. 2 HGB gemachten Angaben sind vollständig und zutreffend.

2. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der vorliegende Jahresabschluss entspricht in Gliederung und Bewertung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der LIL.

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen, die im Anhang dargestellt sind, betreffen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie wertbestimmende Faktoren.

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Aus der Umstellung auf die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften durch das BilMoG ergab sich kein außerordentliches Ergebnis.

Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlicher Auswirkung auf den Jahresabschluss haben wir bei unserer Prüfung nicht festgestellt.

pdf-Kopie

3. Wirtschaftliche Verhältnisse

3.1. Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2009		31.12.2010		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktivseite					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.157	27	2.021	31	- 136
langfristiges Vermögen	2.157	27	2.021	31	- 136
Vorräte	5.341	68	4.529	68	- 812
kurzfristige Forderungen gegen Fremde	241	3	8	-	- 233
flüssige Mittel	126	2	51	1	- 75
kurzfristiges Vermögen	5.708	73	4.588	69	- 1.120
Gesamtvermögen	7.865	100	6.609	100	- 1.256
Passivseite					
Eigenkapital	2.292	29	2.093	32	- 199
Darlehen	2.266	29	2.047	31	- 219
langfristiges Kapital	4.558	58	4.140	63	- 418
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber					
- Fremden	3.212	41	2.201	33	- 1.011
- der Gemeinde	95	1	268	4	+ 173
kurzfristiges Kapital	3.307	42	2.469	37	- 838
Gesamtkapital	7.865	100	6.609	100	- 1.256

pdf-Kopie

Für die Bilanzanalyse haben wir die einzelnen Bilanzposten nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefasst und gegliedert. Gliederungsmerkmal ist auf der Vermögensseite die Dauer der Gebundenheit an den Betrieb, auf der Schuldenseite die Dauer der Verfügbarkeit. Die langfristigen Schulden wurden um die im nächsten Jahr fälligen Tilgungsraten vermindert, die dem kurzfristigen Kapital zugeordnet worden sind. Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe haben wir saldiert. Einen Teilbetrag des Gewinnvortrages 2010 von T€ 200 haben wir gemäß Ergebnisverwendungsbeschlusses des Gemeinderates vom 16. Dezember 2010 den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde zugeordnet. Entsprechend dem Ergebnisverwendungsvorschlag der Betriebsleitung haben wir den nach Entnahme verbleibenden Bilanzgewinn von T€ 56 ebenso beim kurzfristigen Kapital berücksichtigt.

Die auf diese Weise bereinigte Bilanzsumme von T€ 6.609 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.256 = 16 % verringert.

Der Ausweis des Anlagevermögens verminderte sich um T€ 136. Hierbei wirkten sich Abschreibungen von T€ 19 sowie ein Buchwertabgang von T€ 117 aus dem Verkauf des Grundstücks in der Lageschen Straße aus. Zugänge beim Anlagevermögen ergaben sich nicht.

Die Veränderung des Vorratsvermögens (- T€ 812) resultierte vor allem aus Aktivitäten im Baugebiet Waldstraße. Infolge der Veräußerung von 20 Baugrundstücken waren Buchwertabgänge von T€ 669 sowie Abgänge der das Baugebiet betreffenden Vermarktungs- und Erschließungskosten sowie verauslagter Beiträge von T€ 507 zu verzeichnen, denen Buchwertzugänge von T€ 39 und Kosten- und Beitragszugänge von T€ 308 gegenüber standen. Bei den Buchwerten handelt es sich um die von der LIL für die einzelnen Grundstücke entrichteten Kaufpreise, Notar-, Gerichts- und Vermessungskosten.

Beim Rückgang der kurzfristigen Forderungen gegen Fremde (- T€ 233) ist zu beachten, dass sich der Vorjahrswert aufgrund von Forderungen aus Grundstücksverkäufen (T€ 226) erhöht darstellte.

Die Entwicklung des Bestandes an flüssigen Mitteln (- T€ 75) erläutern wir in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung.

pdf-Kopie

Das um T€ 199 niedriger ausgewiesene Eigenkapital setzte sich am Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2009	31.12.2010	Veränderungen
	T€	T€	T€
Stammkapital	1.400	1.400	-
allgemeine Rücklage	567	670	+ 103
zweckgebundene Rücklagen	22	23	+ 1
Bilanzgewinn	303	255	- 48
Bilanzeigenkapital 31. Dezember	2.292	2.348	+ 56
Abführung an Kernhaushalt 2011	-	- 200	- 200
Ergebnisverwendungs-vorschlag 2010	-	- 55	- 55
	2.292	2.093	- 199

Die Erhöhung der allgemeinen Rücklage (+ T€ 103) entsprach der Zuführung aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2009 gemäß Ratsbeschluss vom 16. Dezember 2010.

Die Veränderung des Bilanzgewinns(- T€ 48) ergab sich als Saldo aus den Zuführungen zur allgemeinen Rücklage (- T€ 103) und zu den zweckgebundenen Rücklagen (- T€ 1) sowie dem Jahresüberschuss (+ T€ 56) des Berichtsjahres.

Der Rückgang des langfristigen Darlehensbestandes (- T€ 219) war Folge planmäßiger Tilgungsleistungen.

Die Verminderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Fremden (- T€ 1.011) resultierte im Wesentlichen aus der Rückführung (- T€ 1.000) der kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten.

Die Entwicklung des Saldos der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde (+ T€ 173) war vor allem auf die Abführungsverpflichtungen aus dem Bilanzgewinn der LIL (T€ 255), denen gegenüber dem Vorjahr verminderte Erstattungsverpflichtungen für Pensionsrückstellungen und Personalkosten (- T€ 64) gegenüberstanden, zurückzuführen.

pdf-Kopie

Die finanzwirtschaftlichen Vorgänge des Berichtsjahres stellen sich als Veränderung der flüssigen Mittel in einer Kapitalflussrechnung nach der indirekten Methode gemäß DRS 2[*)] wie folgt dar:

	2009	2010
	T€	T€
1. Jahresergebnis	- 13	+ 56
2. Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 15	+ 19
3. Abnahme der Rückstellungen	- 31	- 23
4. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 3	+ 7
5. Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 1.241	+ 1.078
6. Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 651	- 104
7. Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. - 6.)	**+ 558**	**+ 1.033**
8. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 4	+ 110
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 96	-
10. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8. - 9.)	**- 92**	**+ 110**
11. Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	+ 1.700	+ 1.000
12. Auszahlung aus der Tilgung von Darlehen	- 2.103	- 2.218
13. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 11. - 12.)	**- 403**	**- 1.218**
14. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 7., 10. und 13.)	+ 63	- 75
15. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ 63	+ 126
16. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**+ 126**	**+ 51**

Die positiven Cash-Flows aus der laufenden Geschäfts- (T€ 1.033) und Investitionstätigkeit (T€ 110) reichten nicht aus, um den Mittelbedarf aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 1.218) vollständig zu decken. Entsprechend verminderte sich der Bestand der flüssigen Mittel um T€ 75 auf T€ 51.

[*)] Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 2

pdf-Kopie

Bilanzkennzahlen

	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Eigenkapital bezogen auf das Gesamtkapital	46 %	29 %	29 %	29 %	32 %
Langfristige Schulden bezogen auf das Gesamtkapital	36 %	11 %	27 %	29 %	31 %

Die Vermögens- und Finanzlage der LIL entspricht guten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

pdf-Kopie

3.2. Ertragslage

	2009		2010		Veränderungen*)
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	1.301	317	1.467	404	+ 166
Bestandsveränderung	- 895	- 218	- 1.107	- 305	- 212
sonstige betriebliche Erträge	4	1	3	1	- 1
Betriebsleistung	410	100	363	100	- 47
Aufwendungen für bezogene Leistungen	66	16	46	13	+ 20
Abschreibungen	15	3	19	5	- 4
Personalaufwandserstattungen	146	36	89	24	+ 57
sonstige Aufwendungen	24	6	39	11	- 15
Aufwendungen für die Betriebsleistung	251	61	193	53	+ 58
Betriebsergebnis	+ 159	+ 39	+ 170	+ 47	+ 11
Finanzergebnis	- 172	- 42	- 114	- 32	+ 58
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	- 13	- 3	+ 56	+ 15	+ 69

Die Ertragslage haben wir nach den Unterlagen des Betriebes entwickelt. Die Werte haben wir mit der in Anlage I/2 beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung abgestimmt. Die Posten der Erfolgsrechnung wurden nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet.

Das Geschäftsjahr 2010 führte insgesamt zu einem Jahresüberschuss von T€ 56 (i.V. Jahresfehlbetrag T€ 13). Für diese Entwicklung waren zusammengefasst folgende Sachverhalte maßgebend:

Der Rückgang der Betriebsleistung um T€ 47 (= 11 %) resultierte im Wesentlichen aus einer Verminderung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Grundstücken (Veräußerungserlöse abzüglich Bestandsveränderungen) in nahezu gleicher Höhe. Hierbei wirkte sich bei der Bestandsveränderung eine Nachkalkulation der Vermarktungskosten für in Vorjahren veräußerte Grundstücke im Baugebiet Waldstraße um rd. T€ 50 aufwandserhöhend aus. Die Zahl der veräußerten Grundstücke stieg von 21 im Vorjahr auf 24 im Berichtsjahr.

*) + = Ergebnisverbesserung
- = Ergebnisrückgang

pdf-Kopie

Die Immobilienverkäufe stellen sich vergleichend wie folgt dar:

	2009	2010	Veränderungen*)
	T€	T€	T€
Veräußerungserlöse	1.220	1.385	+ 165
Bestandveränderung der Grundstücke	- 895	- 1.107	- 212
Überschuss	325	278	- 47

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung verminderten sich um T€ 58 vor allem infolge um T€ 57 rückläufiger Personalaufwandserstattungen an die Gemeinde. Grund hierfür war in erster Linie eine Entlastung bei den Erstattungen für die bei der Gemeinde auszuweisenden Pensionsrückstellungen (- T€ 44), deren Umfang sich im Vorjahr durch eine Neuberechnung der Rückstellungen erhöht darstellte. Weiterhin ergab sich ein Rückgang der zu erstattenden Entgelte (- T€ 12) infolge der Reduktion des der LIL zugeordneten Stellenanteils für eine Mitarbeiterin.

Das Betriebsergebnis verbesserte sich somit insgesamt um T€ 11 (= 7 %) auf T€ 170.

Das gegenüber dem Vorjahr um T€ 58 deutlich verbesserte, gleichwohl negative Finanzergebnis war im Wesentlichen auf den tilgungsbedingt niedrigeren Darlehensbestand und die günstigen Zinskonditionen der letzten Darlehensaufnahmen zurückzuführen.

*) + = Ergebnisverbesserung
- = Ergebnisrückgang

pdf-Kopie

V. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir gemäß § 106 GO NRW in entsprechender Anwendung von § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung geführt worden sind.

Die entsprechenden Prüfungsfeststellungen enthält der berufsrechtlich verbindliche und diesem Prüfungsbericht als Anlage IX beigefügte Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720). Über die dort getroffenen Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Beanstandungen ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

pdf-Kopie

VI. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL), Leopoldshöhe, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 106 GO NW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bielefeld, den 06. September 2011

DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla
Wirtschaftsprüfer

Kampen
Wirtschaftsprüfer

pdf-Kopie

VII. Unterzeichnung des Prüfungsberichts

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

Bielefeld, den 06. September 2011

DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla
Wirtschaftsprüfer

Kampen
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

pdf-Kopie

Bilanz zum 31. Dezember 2010
der
Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

Aktivseite

	Stand 31.12.2010 €	€	Stand 31.12.2009 T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	-
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	696.991,46		830
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.306.114,19		1.306
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.892,00		21
		2.020.997,65	
		2.020.997,65	2.157
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		4.528.700,35	5.341
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.857,31		233
2. Forderungen an die Gemeinde Leopoldshöhe	2.448,47		35
3. sonstige Vermögensgegenstände	0,00		8
		10.305,78	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		51.161,80	126
		4.590.167,93	5.743
		6.611.165,58	7.900

Passivseite

	Stand 31.12.2010 €	€	Stand 31.12.2009 T€
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.400.000,00	1.400
II. Rücklagen			
1. allgemeine Rücklage	669.733,24		567
2. zweckgebundene Rücklagen	23.376,84	693.110,08	22
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	302.742,56		320
2. Einstellung in die allgemeine Rücklage	-102.742,56		0
3. Veränderung der zweckgebundenen Rücklagen	-1.068,14		-4
4. Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	55.942,57		-13
		254.874,43	
		2.347.984,51	2.292
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		31.209,00	54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.268.818,29		4.488
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	933.756,21		931
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.087,49		3
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe	15.450,65		130
5. sonstige Verbindlichkeiten	7.859,43		
		4.229.972,07	5.552
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.000,00	2
		6.611.165,58	7.900

Anlage I/1

pdf-Kopie

Gewinn- und Verlustrechnung

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2010

		2010	2009
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	1.467.401,36	1.302
2.	Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.106.846,53	-895
3.	sonstige betriebliche Erträge	2.465,52	4
	Gesamtleistung	**363.020,35**	**411**
4.	Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	-46.573,74	-67
5.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-18.828,65	-15
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-127.711,85	-170
7.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.321,27	17
8.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-130.284,81	-189
9.	**Jahresüberschuss/- fehlbetrag (-)**	**55.942,57**	**-13**
10.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	302.742,56	320
11.	Einstellung in die allgemeine Rücklage	-102.742,56	-
12.	Veränderung der zweckgebundenen Rücklage	-1.068,14	-4
13.	**Bilanzgewinn**	**254.874,43**	**303**

pdf-Kopie

ANHANG 2010

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

1. Allgemeine Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Die Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL) wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne des § 1 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO NW) geführt.

Der Anhang gemäß § 24 der EigVO NW ist Teil des Jahresabschlusses und enthält Pflichtangaben nach §§ 284, 285 HGB.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 21 EigVO NW unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften für den Jahresabschluss der großen Kapitalgesellschaften im Dritten Buch des Handelsgesetzbuchs, erstmals in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), aufgestellt worden. Aus der Umstellung der Gesetzesvorgaben durch das BilMoG resultierten für die LIL weder Ergebnisauswirkungen noch ergaben sich für den Jahresabschluss Änderungen hinsichtlich des Ausweises oder der Gliederung.

Die Gliederung der Bilanz wurde um folgende Posten gemäß § 265 Abs. 5 HGB erweitert:
- Forderungen gegen die Gemeinde Leopoldshöhe
- Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Jahresabschluss wurde unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Betriebstätigkeit aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bilanzierung wurden die gesetzlichen Bilanzierungsgebote und -verbote ausnahmslos beachtet. Bilanzierungshilfen wurden im Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen.

Die Wirtschaftsgüter des Sachanlagevermögens wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Mietobjekte werden mit 1,5 % jährlich abgeschrieben. Das Pachtobjekt „Kirchweg 2“ wird mit 2 % jährlich abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear abgeschrieben.

pdf-Kopie

Die am Bilanzstichtag vorhandenen Vorräte wurden entsprechend ihres Erschließungsstandes aufgeteilt und mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die bis zum 31.12.2008 bilanzierten Pensionsrückstellungen sind in der Bilanz der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung LIL nicht mehr auszuweisen, da die Gemeinde die LIL gegen entsprechende Zahlungen von künftigen Versorgungsleistungen freigestellt hat. Die Bilanzierung der Pensionsrückstellungen findet bei der Gemeinde selber statt.

In den sonstigen Rückstellungen wurde möglichen Einzelrisiken angemessen und ausreichend Rechnung getragen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

3. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Anlagevermögen:

Der Abgang bei den Mietobjekten betrifft die Veräußerung der Immobilie Lagesche Straße. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich im Einzelnen aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagennachweis. Eine weitere Änderung in der Leistungsfähigkeit und dem Ausnutzungsgrad der wichtigsten Anlagen ist nicht eingetreten.

Eigenkapital:

	Stammkapital	allgemeine Rücklage	zweckgebundene Rücklagen	Bilanzgewinn
	€	€	€	€
Stand zum 01.01.2010	1.400.000,00	556.990,68	22.308,70	302.742,56
Eigenkapitalentnahme	0,00	0,00	0,00	103.810,70
Eigenkapitalzuführung	0,00	102.742,56	1.068,14	0,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	55.942,57
Stand zum 31.12.2010	1.400.000,00	669.733,24	23.376,84	254.874,43

pdf-Kopie

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2009 hat der Gemeinderat beschlossen, einen Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 102.742,56 € der allgemeinen Rücklage zuzuführen. Der verbleibende Gewinn von 200.000 € soll im Jahr 2011 dem Eigenkapital entnommen und dem Kernhaushalt zugeführt werden.

sonstige Rückstellungen:

	Stand 01.01.2010	Abgang	Zugang	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€
sonstige Rückstellungen				
Altersteilzeit	21.990,00	5.615,00	0,00	16.375,00
ungewisse Verbindlichkeiten	16.885,00	16.885,00	0,00	0,00
Prüfungskosten	8.500,00	8.500,00	7.000,00	7.000,00
Urlaub	5.110,00	5.110,00	2.634,00	2.634,00
eigene Abschlusskosten	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
ausstehende Rechnung	0,00	0,00	3.700,00	3.700,00
	53.985,00	37.610,00	14.834,00	31.209,00

Verbindlichkeiten:

		Restlaufzeiten	
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.268.818,29	1.221.984,13	1.159.913,65
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	933.756,21	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.087,49	4.087,49	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe	15.450,65	15.450,65	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	7.859,43	7.859,43	0,00
	4.229.972,07	1.249.381,70	1.159.913,65

pdf-Kopie

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.220.431,08	1.384.844,80
Mieteinnahmen	55.470,34	55.078,34
Nebenkosten	22.028,69	21.937,88
Pachteinnahmen	5.540,34	5.540,34
	1.301.470,45	1.467.401,36

Die Immobilienverkäufe stellen sich wie folgt dar:

	2009	2010
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.220.431,08	1.384.844,80
Bestandsveränderung der Grundstücke	- 894.797,90	- 1.106.846,53
Überschuss	325.633,18	277.998,27

Der Ausweis des Personalaufwandes für die bei der LIL beschäftigten Mitarbeiter erfolgt weiterhin im Kernhaushalt der Gemeinde Leopoldshöhe. Die Personalaufwandserstattungen für die Mitarbeiter werden im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

5. Ergänzende Angaben

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB:

Es bestehen zur Zeit keine Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften und aus Gewährleistungsverträgen sowie Haftungsverhältnissen aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

pdf-Kopie

Honorar Abschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Honorar betraf nach § 285 Nr. 17 a) HGB T€ 7 und nach § 285 Nr. 17 d) HGB T€ 1.

Personal

Der Betrieb beschäftigte im Geschäftsjahr 2010 kein eigenes Personal. Für die dem Betrieb zugeordneten Mitarbeiter der Gemeinde erfolgt seitens der Gemeinde eine zeitlich und vom Umfang her anteilige Weiterberechnung der Bezüge und Entgelte an die LIL.

Betriebsleitung und Betriebsausschuss

Betriebsleiter waren Herr Hans-Jürgen Lange (Fachbereichsleiter I) als kaufmännischer Leiter und Herr Hermann Oortman (Fachbereichsleiter III und IV) als technischer Betriebsleiter. Besondere Bezüge, die gemäß § 24 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a, b und c des Handelsgesetzbuches (HGB) anzugeben sind, wurden der Betriebsleitung nicht gewährt.

An den Sitzungen des Betriebsausschusses haben 2010 die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Mitglieder teilgenommen. Eine Aufwandsentschädigung für die Tätigkeit als Ausschussmitglied oder Ausschussvorsitzender sowie Leistungen gem. § 285 Nr. 9 b und c HGB wurden nicht gewährt. Für die jeweiligen Ausschusssitzungen werden Sitzungsgelder gezahlt. Die nachfolgenden Angaben werden auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 EigVO in Verbindung mit § 285 Nr. 9 a und 10 HGB gemacht.

Name	Beruf	Sitzungsgeld
Hartmut Thimm (Vorsitzender)	Oberstudienrat	69,20 €
Jürgen Kantim (stellv. Vorsitzender)	Pensionär	69,20 €
Uwe Albrecht	Industriemeister	51,90 €
Jörg Amelung	Polizeibeamter	51,90 €
Brigitte Balleier	Immobilienmaklerin	17,30 €
Klaus Werner Baltschun	Pensionär	34,60 €
Ernst-Udo Blöbaum	Dipl.-Ing.	17,30 €
Jörg Büker	Sachbereichsleiter	69,20 €
Ulrich Domke	Beamter	34,60 €
Dirk Eger	Dipl.-Ing.	34,60 €
Klaus Fiedler	Kaufm. Angestellter	17,30 €
Nils Goedeke	Biologe	17,30 €

pdf-Kopie

Ralf Grünert	Verlagskaufmann	69,20 €
Siegfried Habicht	Rentner	51,90 €
Jürgen Hachmeister	Beamter	69,20 €
Sven Küwert	Dipl.-Ing.	17,30 €
Axel Meckelmann	Rechtsanwalt	17,30 €
Herbert Meier-Krumsiek	Landwirt	51,90 €
Ralf Oberschelp	Bankkaufmann	69,20 €
Gerhard Pankoke	Stadtoberverwaltungsrat a.D.	51,90 €
Frank Schmidt	Beamter	17,30 €
Andrea Strohmeyer	Angestellte	69,20 €
Wolfgang Tomiak	Pensionär	34,60 €

Die Zahlung der Sitzungsgelder für die Mitglieder des Betriebsausschusses wurden von der Gemeinde vorgenommen und gelten mit der Verwaltungskostenpauschale als abgegolten. Der Ausschuss ist gleichzeitig auch für die Angelegenheiten des Kommunalen Gebäudemanagements Leopoldshöhe zuständig, so dass die Sitzungsgelder ebenfalls dieser eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zuzuordnen sind.

6. Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, den nach der bereits vom Gemeinderat beschlossenen Eigenkapitalentnahme (200.000 € in 2011) verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 54.874,43 € dem Kernhaushalt zuzuführen.

Leopoldshöhe, den 12. August 2011

Lange

(kaufm. Betriebsleiter)

Oortman

(techn. Betriebsleiter)

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

Anlagennachweis zum 31.12.2010

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert		Kennzahlen	
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2010	Stand 01.01.2010	Stand 31.12.2010	Durchschnittl. Abschreibungs-satz	Durchschnittl. Restbuch-wert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	in v.H.	in v.H.
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.722,25	0,00	0,00	0,00	3.722,25	3.722,25	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,0%	0,0%
	3.722,25	0,00	0,00	0,00	3.722,25	3.722,25	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,0%	0,0%
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten													
a) Bebaute Grundstücke	156.525,47	0,00	0,00	50.233,00	106.292,47	0,00	0,00	0,00	0,00	156.525,47	106.292,47	0,0%	100,0%
b) Mietobjekte	1.146.904,63	0,00	0,00	234.638,97	912.265,66	473.380,52	15.609,12	167.422,97	321.566,67	673.524,11	590.698,99	1,7%	64,8%
	1.303.430,10	0,00	0,00	284.871,97	1.018.558,13	473.380,52	15.609,12	167.422,97	321.566,67	830.049,58	696.991,46	1,2%	53,5%
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten													
a) Erbpachtgrundstücke	349.468,00	0,00	0,00	0,00	349.468,00	0,00	0,00	0,00	0,00	349.468,00	349.468,00	0,0%	100,0%
b) Wasserflächen	188,16	0,00	0,00	0,00	188,16	0,00	0,00	0,00	0,00	188,16	188,16	0,0%	100,0%
c) Waldflächen	12.531,26	0,00	0,00	0,00	12.531,26	0,00	0,00	0,00	0,00	12.531,26	12.531,26	0,0%	100,0%
d) Ackerland	634.277,03	0,00	0,00	0,00	634.277,03	0,00	0,00	0,00	0,00	634.277,03	634.277,03	0,0%	100,0%
e) Ausgleichsflächen und Grünland	311.388,67		0,00		311.388,67	1.738,93	0,00	0,00	1.738,93	309.649,74	309.649,74	0,0%	99,4%
	1.307.853,12	0,00	0,00	0,00	1.307.853,12	1.738,93	0,00	0,00	1.738,93	1.306.114,19	1.306.114,19	0,0%	99,9%
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.452,86		0,00	0,00	22.452,86	1.341,33	3.219,53	0,00	4.560,86	21.111,53	17.892,00	14,3%	79,7%
	22.452,86	0,00	0,00	0,00	22.452,86	1.341,33	3.219,53	0,00	4.560,86	21.111,53	17.892,00	14,3%	79,7%
Sachanlagen insgesamt	2.633.736,08	0,00	0,00	284.871,97	2.348.864,11	476.460,78	18.828,65	167.422,97	327.866,46	2.157.275,30	2.020.997,65	0,8%	86,0%
Anlagevermögen insgesamt	2.637.458,33	0,00	0,00	284.871,97	2.352.586,36	480.183,03	18.828,65	167.422,97	331.588,71	2.157.275,30	2.020.997,65	0,8%	85,9%

Anlage zum Anhang

pdf-Kopie

Lagebericht

der Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung

für das Wirtschaftsjahr 2010

1. Vorbemerkungen

2. Allgemeines

3. Geschäftsverlauf und Lage der "Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung"

3.1. Umsetzung der Ziele

3.1.1. Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Wohngebäude und der gemischt genutzten Gebäude
3.1.2. An- und Verkauf von Grundstücken
3.1.3. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

3.2. Finanzen

3.2.1. Entwicklung der Darlehnsaufnahme
3.2.2. Entwicklung der Zinsen / Tilgung
3.2.3. Jahresergebnis
3.2.4. Eigenkapitalquote

4. Personaleinsatz

5. Umweltbelange

6. Risikomanagement

7. Voraussichtliche Entwicklung der "LIL"

8. Nachtragsbericht

pdf-Kopie

1. Vorbemerkungen

Nach § 25 der Eigenbetriebsverordnung in der derzeit geltenden Fassung ist gleichzeitig mit dem Jahresabschluss ein Lagebericht aufzustellen. Hierin sind entsprechend § 289 des Handelsgesetzbuches mindestens der Geschäftsverlauf und die Lage des Eigenbetriebs so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Darüber hinaus ist auch auf die Risiken der künftigen Entwicklung einzugehen.

2. Allgemeines

Im Berichtszeitraum 2010 wurde die Vermarktung der Bauflächen aus dem Umlaufvermögen fortgesetzt. Im Wesentlichen handelte es sich um das Baugebiet „Waldstraße“, aus dem insgesamt 20 Grundstücke verkauft wurden. Die hohe Nachfrage nach Grundstücken hat sich im Berichtszeitraum fortgesetzt, so dass auch die Flächen, die erst im Berichtszeitraum erschlossen wurden, zum Ende des Jahres fast alle veräußert waren.

Als neues Projekt wurde der Ankauf und die Vermarktung der Flächen um den Gewerbebetrieb „Westphal“ im Zentrum von Leopoldshöhe durchgeführt bzw. begonnen.

3. Geschäftsverlauf und Lage der "Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung"

3.1. Umsetzung der Ziele

3.1.1. Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Wohngebäude und der gemischt genutzten Gebäude

Von der LIL wurden zu Beginn des Berichtszeitraumes insgesamt sieben Objekte verwaltet. Im Verlauf des Jahres konnte das Objekt „Lagesche Straße“ veräußert werden, so dass sich zum Ende des Berichtszeitraumes 6 Objekte mit 10 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit (Cafe-Orange) und einer sonstigen Einheit (DRK-Räume) im Besitz der LIL befanden. Ein Verkauf der Wohnung am Starenweg konnte auch 2010 nicht realisiert werden.

pdf-Kopie

3.1.2. An- und Verkauf von Grundstücken

Ankäufe
Im Berichtszeitraum wurden im Zentrum von Leopoldshöhe eine bisher gewerblich genutzte Fläche sowie ein benachbartes Grundstück mit Wohnhaus gekauft.

Verkäufe
Im Bereich des Baugebietes „Brunsheide-Süd“ wurden ein Baugrundstück (648 qm) sowie eine Wegefläche (241 qm) verkauft. Somit steht zum 31.12.2010 im Baugebiet „Brunsheide-Süd“ noch ein Grundstück zur Verfügung. Im Baugebiet „Waldstraße“ wurden 20 Grundstücke mit insgesamt 9.842 qm veräußert.

Das letzte Gewerbegrundstück in Größe von 1.490 qm an der Krentruper Straße im Bereich „Zentrum-Ost“ sowie das 2010 erworbene Grundstück mit Wohnhaus an der Herforder Straße (1.023 qm) wurden ebenfalls verkauft.

Insgesamt wurden damit im Wirtschaftsjahr 2010 13.244 qm Flächen aus dem Umlaufvermögen veräußert.

3.1.3. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen

Im Berichtszeitraum wurde das letzte Stück des Gustav-Heinemann-Weges im Baugebiet „Waldstraße“ erschlossen. Dort entstanden 12 neue Grundstücke.

3.2. Finanzen

3.2.1. Entwicklung der Darlehnsaufnahme

Die vorhandenen Darlehensverbindlichkeiten zum 1.1.2010 betrugen 4.484.279,60 €. Ein kurzfristiger Kredit in Höhe von 1.200.000 € wurde Ende des Jahres zu einem Teil von 200.000 € getilgt und in zwei Teilbeträgen von jeweils 500.000 € mit unterschiedlichen Laufzeiten neu aufgenommen.

Zum 31.12.2010 bestanden Verbindlichkeiten für Darlehen in Höhe von insgesamt 3.266.010,56 € wobei 2,36 Mio. € dem Baugebiet „Waldstraße“ zuzuordnen sind.

pdf-Kopie

3.2.2. Entwicklung der Zinsen / Tilgung

2010 wurden Tilgungen in Höhe von 2.218.269,04 € vorgenommen. Hiervon betrafen 1 Mio. € eine Umschuldung, so dass bereinigt der Darlehensbestand um 1.218.269,04 € zurückgeführt werden konnte. Davon entfielen 800.000 € auf die Tilgung der Kredite zur Liquiditätssicherung, 200.000 € auf einen kurzfristigen Kredit für das Baugebiet „Waldstraße“ und 218.269,04 € auf die langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Zinsbelastung betrug 2010 insgesamt 130.105,72 €. Damit ist die Zinsbelastung im Vergleich zum Vorjahr um ca. T€ 57 gesunken. Neben dem niedrigeren Darlehensbestand aufgrund des Umfangs der vorgenommenen Tilgungen liegt das auch an den weiterhin sehr günstigen Konditionen, die auf dem Kreditmarkt angeboten werden.

3.2.3. Jahresergebnis

Für das Wirtschaftsjahr 2010 ist ein Überschuss in Höhe von 55.942,57 € entstanden. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan und zur Prognose im Zwischenbericht vom 30. Juni 2010 ist der Gewinn um ca. 36.000 € / 25.000 € höher ausgefallen. Das liegt im Wesentlichen daran, dass es sich bei den verkauften Grundstücken fast ausschließlich um eingeschossig zu bebauende Flächen handelt. Bei diesen ist der Überschuss aufgrund der niedrigeren Anteile an Beiträgen höher als bei den zweigeschossig zu bebauenden Grundstücken.

Durch die Verschiebung der energetischen Sanierung des Objektes „Friedenstraße“ wegen personeller Engpässe ins Wirtschaftsjahr 2011 sind zwar Aufwendungen in Höhe von ca. 45.000 € nicht entstanden. Da durch eine Nachkalkulation der Vermarktungskosten für das Baugebiet „Waldstraße“ Aufwendungen in etwa gleicher Höhe berücksichtigt wurden, hat sich das Ergebnis durch diese beide Punkte insgesamt nur unwesentlich verändert.

3.2.4. Eigenkapitalquote

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2010 35,5 %. Die Steigerung im Vergleich zum 31.12.2009 mit 29,0 % liegt hauptsächlich darin begründet,

pdf-Kopie

dass infolge der hohen Darlehenstilgung von ca. 1,2 Mio. € auch die Bilanzsumme insgesamt gesunken ist.

4. Personaleinsatz

Die Situation stellte sich 2010 wie folgt dar:

Kaufm. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter I (5 %)

Techn. Betriebsleiter: Fachbereichsleiter III (5 %)

Beschäftigte: 1 Beamtin (A 11 zu 100 %), 1 Angestellte (Entgeltgruppe 11 zu 25 %), 1 Angestellte (Entgeltgruppe 9 zu 10 %),1 Angestellter im Kassenbereich (Entgeltgruppe 8 zu 10 % - bis Juli 2010)

5. Umweltbelange

Die weiterhin praktizierte Förderung Energie sparender Maßnahmen wird nach wie vor stark in Anspruch genommen. Insbesondere der Einbau von Lüftungsanlagen hat zugenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Förderung im Baugebiet „Waldstraße“:

Förderstufe	**Anzahl Bauvorhaben im Baugebiet:**
Keine Förderung	4
Stufe 1 (1.200 €)	14
Stufe 2 (3.000 €)	22
Stufe 3 (5.000 €)	5
Insgesamt	45

pdf-Kopie

Dabei wurden von den Baufamilien folgende Maßnahmen bezüglich der Einsparung von Energie und weiterer ökologischer Gesichtspunkte getroffen:

Maßnahme	Anzahl:
KfW-Effizienzhaus 85 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	22
KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	16
Fotovoltaikanlage	1
Solarkollektoranlage	17
Erd- oder Luftwärmepumpe	28
Lüftungsanlage (mit oder ohne Wärmerückgewinnung)	10
Regenwassernutzung für Garten und WC	10
Dachbegrünung	1

6. Risikomanagement

Die weiterhin positive Entwicklung der Grundstücksverkäufe 2010 im Baugebiet „Waldstraße“ zeigt, dass neben der Attraktivität der Gemeinde in Bezug auf Familienfreundlichkeit und Lebensqualität mit hervorragender infrastruktureller Anbindung die Vermarktungsstrategie mit einem umfassenden Beratungs- und Betreuungsangebot an die Bauwilligen die Gewähr für ein Interesse an Baugrundstücken auf hohem Niveau bietet. Auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, die für Leopoldshöhe als einziger Kommune in Lippe einen moderaten Bevölkerungszuwachs prognostiziert, ist davon auszugehen, dass das Interesse an gemeindlichen Grundstücken anhält.

Allerdings könnte ein Steigen des Zinsniveaus, das sich ansatzweise abzeichnet, ein mittel- bis langfristiges Risiko darstellen, da sich die überwiegende Käuferschicht aus jungen Familien zusammensetzt, deren Finanzierungsmöglichkeiten oft knapp bemessen sind. Viele sind als sogenannte Schwellenhaushalte häufig auch auf die Gewährung öffentlicher Mittel angewiesen. Diesbezüglich ergibt sich ein weiteres Risiko, da die zur Verfügung stehenden Landesmittel stark gekürzt wurden und das Bewilligungsverfahren zum Nachteil der Antragsteller verändert wurde.

pdf-Kopie

Damit gewährleistet ist, dass beim Verkauf der Grundstücke die Verkaufspreise in wirtschaftlich vertretbarem Verhältnis zu den Buchwerten und den Vermarktungskosten stehen, werden die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bezüglich der zu vermarktenden Bauflächen stets aktualisiert. Somit wird das Risiko von Verlusten beim Grundstücksverkauf minimiert.

Angesichts der Vielzahl der Grundstücksverkäufe ist es zur mittel- bis langfristigen Sicherung der LIL notwendig, weitere Bauflächen auszuweisen. Bei einer Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr für die Überplanung und Erschließung von Grundstücken ist mit entsprechenden Vorbereitungen bereits 2011 zu beginnen. Es ist davon auszugehen, dass der Verkauf der Grundstücke im Baugebiet „Waldstraße“ 2013 weitgehend abgeschlossen sein wird, so dass dann weitere Flächen zur Vermarktung freigegeben werden sollten.

Im Bereich der vermieteten Objekte hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass das Risiko durch Mieterwechsel eher gering ist. Allein die Wohnung am Starenweg steht seit längerer Zeit leer, weil so ein Verkauf erleichtert werden soll. Dem Risiko des Werteverfalls der Objekte wird dadurch entgegen gewirkt, dass die Miethäuser nach und nach energetisch saniert und ausreichend unterhalten werden.

Ein weiteres Risiko ist im personellen Bereich durch krankheitsbedingte Ausfälle zu verzeichnen. Durch die Größe der LIL wird die Abwicklung der Grundstücksgeschäfte fast ausschließlich durch eine Person erledigt. Um im Falle eines längerfristigen Ausfalls den Arbeitsablauf gewährleisten zu können, erfolgt durch eine interne Regelung eine ausreichende Vertretung.

Risiken im Bereich der technischen Abwicklung der Bilanzbuchhaltung wurden durch den Einsatz eines neuen EDV-Programms Rechnung getragen, das auch für die Anlagenbuchhaltung und die ab 2010 erforderliche Verknüpfung aller Betriebe und des Kernhaushaltes im Rahmen der Konsolidierung geeignet ist.

Beim Finanzmanagement verfolgt die LIL weiterhin eine konservative Risikopolitik. Der fortlaufend geführte Liquiditätsplan stellt sicher, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der LIL gewährleistet ist. Er wird permanent an aktuelle Änderungen angepasst und dient als Basis für die Geldmitteldisposition. Soweit im Forderungsbereich Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenom-

pdf-Kopie

men. Zur Reduzierung von Ausfallsrisiken werden Forderungen eingezogen, sobald sie fällig sind. Das vorhandene Mahn- und Vollstreckungswesen wurde im Rahmen der Anschaffung des neuen EDV-Programms automatisiert und dadurch optimiert. Liquiditätsprobleme waren 2010 nicht zu verzeichnen.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der LIL ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Die Identifikation der verschiedenen benannten Risiken ist durch interne Kontrollen und ggf. Nachkalkulationen gewährleistet. Die Risikobewertung sowie die Bewältigung erfolgt im Rahmen der quartalsweise durch die Betriebsleitung zu erstellenden Zwischenberichte, in denen gegebenenfalls auf die zu benennenden Risiken eingegangen wird. Im Rahmen des Jahresabschlusses findet die Fortschreibung und Dokumentation zur Risikofrüherkennung in Form des Lageberichtes statt.

7. Voraussichtliche Entwicklung der "LIL"

Mit dem Verkauf von fast 1 ha Bauflächen im Bereich des Gebietes „Waldstraße“ konnte 2010 die Zielsetzung des Wirtschaftsplanes realisiert werden.

Auch für 2011 zeigt sich bei Fertigung dieses Berichtes, dass der positive Trend trotz der schwieriger werdenden wirtschaftlichen Lage mit einem Anstieg des Zinsniveaus anhält. Während in den ersten Monaten 2011 die starke Kürzung bei der Gewährung öffentlicher Mittel zu einem Scheitern mehrerer Vertragsverhandlungen geführt hat, entspannte sich die Situation zwischenzeitlich, weil Finanzberater und Kreditinstitute auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert haben. So wurden bis Mitte 2011 schon mehr als 1 ha Baugrundstücke reserviert oder bereits verkauft.

Liquiditätsprobleme werden auch 2011 nicht erwartet. Neben den geplanten Investitionen (insbes. Abschluss des Mehrgenerationenplatzes, Erschließung Theodor-Heuss-Weg) hat die Tilgung der Kredite eine hohe Priorität. Es muss angesichts der Verkaufszahlen im „Baugebiet Waldstraße“ sicher gestellt werden, dass die Tilgung der dafür aufgenommenen Kredite spätestens bei Beendigung der Grundstücksverkäufe abgeschlossen ist. Es wird weiterhin darauf geachtet, dass bei der Wahl der verschiedenen Kredite sowohl eine hohe Flexibilität bei der Rückzahlung als auch eine hohe Sicherheit bezüglich der Entwicklung der Zinsen durch eine Mischung von kurzfristigen und langfristigen Darlehen gewährleistet ist.

pdf-Kopie

8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2010 haben sich nicht ergeben.

Leopoldshöhe, den 10. August 2011

Leopoldshöher Immobilien-
und Liegenschaftsverwaltung
- Die Betriebsleitung -

---------- ----------

Lange
(kaufm. Betriebsleiter)

Oortman
(techn. Betriebsleiter)

pdf-Kopie

Anlage III

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Eigenbetriebs Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL), Leopoldshöhe, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 106 GO NW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung des Eigenbetriebs sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Bielefeld, den 06. September 2011

DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla
Wirtschaftsprüfer

Kampen
Wirtschaftsprüfer

pdf-Kopie

ERLÄUTERUNGEN
ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

a) Aktivseite

A. Anlagevermögen

Eine Übersicht über die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem als Anlage zum Anhang (Anlage I/3) beigefügten Anlagennachweis zu entnehmen.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände		€	0,00
	(i.V.	€	0,00)

Bei dem ausgewiesenen Vermögensgegenstand handelt es sich um Software für die kommunale Beitragsbearbeitung. Die Software ist vollständig abgeschrieben.

Zu- und Abgänge waren nicht zu verzeichnen.

pdf-Kopie

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	€	696.991,46
(i.V.	€	830.049,58)

	2009	2010
	€	€
Anschaffungskosten		
Stand 01. Januar	1.104.524,48	1.303.430,10
Abgänge	0,00	284.871,97
Umbuchungen	198.905,62	0,00
Stand 31. Dezember	1.303.430,10	1.018.558,13
Abschreibungen		
Stand 01. Januar	459.629,02	473.380,52
Zugänge	13.751,50	15.609,12
Abgänge	0,00	167.422,97
Stand 31. Dezember	473.380,52	321.566,67
Buchwerte 31. Dezember	830.049,58	696.991,46

Die Buchwerte betreffen mit T€ 106 (= 15 %) den Grund und Boden und mit T€ 591 (= 85 %) die zugehörigen Gebäude.

Eine Kurzbeschreibung der einzelnen vermieteten Objekte mit Erfolgsübersicht ist der Anlage VIII zu entnehmen.

Die Abgänge betreffen den Verkauf des Grund und Bodens sowie des Gebäudes Lagesche Straße 11 zu einem Veräußerungspreis in Höhe von € 110.000,00. Der hieraus resultierende Veräußerungsverlust von € 7.449,00 ist im GuV-Posten 6., sonstige betriebliche Aufwendungen, ausgewiesen.

pdf-Kopie

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	€	1.306.114,19
(i.V.	€	1.306.114,19)

	2009	2010
	€	€
Anschaffungskosten		
Stand 01. Januar	1.286.711,36	1.307.853,12
Zugänge	21.713,76	0,00
Abgänge	572,00	0,00
Stand 31. Dezember	1.307.853,12	1.307.853,12
Abschreibungen		
Stand 01. Januar	1.738,93	1.738,93
Zugänge	0,00	0,00
Stand 31. Dezember	1.738,93	1.738,93
Buchwerte 31. Dezember	1.306.114,19	1.306.114,19

Die ausgewiesenen Buchwerte verteilen sich mit T€ 634 (= 48 %) auf Ackerland, mit T€ 349 (= 27 %) auf Erbpachtgrundstücke, mit T€ 310 (= 24 %) auf Ausgleichsflächen und Grünland und mit T€ 13 (= 1 %) auf Waldflächen.

pdf-Kopie

3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

€ 17.892,00
(i.V. € 21.111,53)

	2009	2010
	€	€
Anschaffungskosten		
Stand 01. Januar	0,00	22.452,86
Zugänge	22.452,86	0,00
Stand 31. Dezember	22.452,86	22.452,86
Abschreibungen		
Stand 01. Januar	0,00	1.341,33
Zugänge	1.341,33	3.219,53
Stand 31. Dezember	1.341,33	4.560,86
Buchwert 31. Dezember	21.111,53	17.892,00

Es handelt sich um Einrichtungsgegenstände für das Marktplatzhaus.

pdf-Kopie

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	€	4.528.700,35
	(i.V. €	5.340.880,08)

Ausgewiesen werden Grundstücke, die als Bauland, Austauschfläche oder zur anderweitigen Verwendung vorgesehen sind.

		31.12.2009	31.12.2010
		€	€
a)	Ackerflächen und Bauerwartungsland		
	Asemissen	63.819,90	63.819,90
	Greste	38.157,61	38.157,61
	Ackerflächen und Bauerwartungsland gesamt	101.977,51	101.977,51
b)	Erschließungsgebiete / Objekte		
	Waldstraße	4.116.039,98	3.287.426,56
	Krentrup / Zentrum Ost	819.470,00	791.272,20
	Am Plaßgraben	194.478,63	194.478,63
	Brunsheide - Süd	108.913,96	77.358,98
	Objekt Herforder Straße	0,00	76.186,47
	Erschließungsgebiete/Objekte gesamt	5.238.902,57	4.426.722,84
		5.340.880,08	4.528.700,35

Im Posten Erschließungsgebiete / Objekte sind neben den reinen Anschaffungskosten der Grundstücke die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Erschließungs- und Vermarktungskosten sowie verauslagte Beiträge enthalten.

pdf-Kopie

Im Berichtsjahr wurde ein Objekt im Zentrum von Leopoldshöhe (Herforder Straße) mit einer Gewerbefläche sowie einem Grundstück mit Wohnhaus erworben. Das Grundstück mit Wohnhaus konnte nachfolgend verkauft werden.

Im Rahmen der Vermarktung wurden veräußert:

	Anzahl der Grundstücke		Buchwerte der Grundstücke (T€)	
	2009	2010	2009	2010
Waldstraße	19	20	711	669
Brunsheide-Süd	1	2	24	32
Zentrum Ost	-	1	0	23
K5-Askamp	1	-	35	-
Objekt Herforder Straße	-	1	-	195
	21	24	770	919

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen € 7.857,31
(i.V. € 232.861,36)

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Erschließungsbeiträge von Dritten	3.755,48	3.155,48
Pachtforderungen	444,67	2.958,35
Mietforderungen	2.633,21	1.743,48
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	226.028,00	0,00
	232.861,36	7.857,31

pdf-Kopie

2. Forderungen gegen die Gemeinde Leopoldshöhe € 2.448,47
(i.V. € 34.970,80)

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Kernhaushalt der Gemeinde	5.199,60	2.448,47
Kommunales Gebäudemanagement	29.771,20	0,00
	34.970,80	2.448,47

3. sonstige Vermögensgegenstände € 0,00
(i.V. € 8.425,59)

III. Guthaben bei Kreditinstituten € 51.161,80
(i.V. € 126.025,74)

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Kontokorrentkonto Sparkasse	124.595,39	42.644,82
Kontokorrentkonto Volksbank	1.430,35	8.516,98
	126.025,74	51.161,80

pdf-Kopie

b) P a s s i v s e i t e

A. Eigenkapital

I. Stammkapital		€	1.400.000,00
	(i.V.	€	1.400.000,00)

Das Stammkapital entspricht § 11 der Betriebssatzung.

II. Rücklagen

1. allgemeine Rücklage		€	669.733,24
	(i.V.	€	566.990,68)

Die allgemeine Rücklage gemäß Eröffnungsbilanz errechnete sich als Überhang von Aktiva abzüglich Passiva unter Berücksichtigung des satzungsmäßigen Stammkapitals.

Entwicklung:

	2 0 0 9	2 0 1 0
	€	€
Stand 01. Januar	1.045.640,68	566.990,68
Zugang	0,00	102.742,56
Abgang	478.650,00	0,00
Stand 31. Dezember	566.990,68	669.733,24

Der Zugang erfolgte gemäß dem Beschluss des Rates vom 16. Dezember 2010, vgl. hierzu unsere Erläuterungen zu Passivposten A. III., Bilanzgewinn.

pdf-Kopie

2. zweckgebundene Rücklagen € 23.376,84
(i.V. € 22.308,70)

Zusammensetzung:

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Instandhaltungsrücklage	17.612,16	18.025,78
Rücklage für Mietausfallwagnisse	4.696,54	5.351,06
	22.308,70	23.376,84

Zuführungen zu und Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage entsprechen den Mehr- bzw. Minderaufwendungen im Rahmen der Instandhaltung der einzelnen Mietobjekte gegenüber der höchstzulässigen Instandhaltungspauschale. Die Berechnung der Pauschale ergibt sich aus § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz.

Für Mietausfallwagnisse werden der Rücklage 2 % der jährlichen Mieteinnahmen abzüglich tatsächlich eingetretener Mietausfälle zugeführt.

Die Rücklagenentwicklung für die einzelnen Mietobjekte ergibt sich aus Anlage VI.

III. Bilanzgewinn € 254.874,43
(i.V. € 302.742,56)

	2009	2010
	€	€
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	319.960,33	302.742,56
Einstellung in die allgemeine Rücklage	0,00	- 102.742,56
Veränderung der zweckgebundenen Rücklagen	- 3.894,42	- 1.068,14
Jahresüberschuss (+) / - fehlbetrag (-)	- 13.323,35	+ 55.942,57
Bilanzgewinn	302.742,56	254.874,43

pdf-Kopie

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2010 war aus dem verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2009 von € 302.742,56 ein Teilbetrag in Höhe von € 102.742,56 zur Erhöhung der allgemeinen Rücklage zu verwenden. Der Restbetrag von € 200.000,00 war zunächst auf neue Rechnung vorzutragen und wird nachfolgend im Wirtschaftsjahr 2011 dem Eigenkapital der LIL entnommen und dem Kernhaushalt der Gemeinde zugeführt.

Zum Ergebnisverwendungsvorschlag der Betriebsleitung für das Berichtsjahr verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang, Anlage I/3.

pdf-Kopie

B. Rückstellungen

sonstige Rückstellungen € 31.209,00
(i.V. € 53.985,00)

	Stand 01.01.2010	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
	€	€	€	€	€
Altersteilzeit	21.990,00	5.615,00	0,00	0,00	16.375,00
Prüfungskosten	8.500,00	7.594,80	905,20	7.000,00	7.000,00
ausstehende Rechnung	0,00	0,00	0,00	3.700,00	3.700,00
Urlaub und Überstunden	5.110,00	5.110,00	0,00	2.634,00	2.634,00
eigene Abschluss- und Buchführungskosten	1.500,00	1.500,00	0,00	1.500,00	1.500,00
ungewisse Verbindlichkeiten	16.885,00	16.885,00	0,00	0,00	0,00
	53.985,00	36.704,80	905,20	14.834,00	31.209,00

Die Rückstellung für Altersteilzeit umfasst die anteilige Verpflichtung der LIL aus dem Altersteilzeitvertrag mit dem ehemaligen Betriebsleiter.

Die Rückstellung für Prüfungskosten enthält die Aufwendungen für die Pflichtprüfung.

Die Rückstellung für ausstehende Rechnung betrifft die voraussichtlichen anteiligen Aufwendungen der LIL für die noch abzurechnenden Dienstleistungen des Kommunalen Rechenzentrums Lemgo im Bereich der Finanzbuchhaltung im Berichtsjahr.

Für noch nicht genommenen Resturlaub sowie Überstunden war eine Rückstellung in ausgewiesener Höhe zu bilden.

pdf-Kopie

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 3.268.818,29
(i.V. € 4.488.035,42)

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
NRW Bank	1.530.000,00	1.360.000,00
Westdeutsche Landesbank	1.200.000,00	1.000.000,00
Sparkasse Lemgo	1.356.285,56	523.562,88
Deutsche Kommunalbank	352.123,98	337.262,42
Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) / NRW BANK	45.870,06	45.185,26
Darlehensverbindlichkeiten	4.484.279,60	3.266.010,56
Zinsabgrenzung Darlehen	3.755,82	2.807.73
	4.488.035,42	3.268.818,29

Entwicklung der Darlehen:

	2009	2010
	€	€
Stand 01. Januar	4.887.483,08	4.484.279,60
Tilgung	2.103.203,48	2.218.269,04
Neuaufnahmen	1.700.000,00	1.000.000,00
Stand 31. Dezember	4.484.279,60	3.266.010,56

Nähere Angaben zu Tilgung, Aufnahme und Zinsmodalitäten der Darlehen sind der Anlage VII zu entnehmen.

pdf-Kopie

2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen € 933.756,21
(i.V. € 930.532,98)

Es handelt sich um bereits gezahlte Beiträge der Grundstückskäufer an die LIL. Die LIL nimmt in diesen Baugebieten die Erschließung auf eigene Rechnung vor.

Zusammensetzung nach Erschließungsgebieten:

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Waldstraße	852.607,05	848.624,52
Am Plaßgraben	52.925,93	52.925,93
Brunsheide-Süd	25.000,00	32.205,76
	930.532,98	933.756,21

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen € 4.087,49
(i.V. € 1.993,15)

Zum Prüfungszeitpunkt (Ende August 2011) waren sämtliche Verbindlichkeiten beglichen.

4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe € 15.450,65
(i.V. € 130.440,11)

	31.12.2009	31.12.2010
	€	€
Kernhaushalt der Gemeinde	74.205,17	11.937,16
Kommunales Gebäudemanagement	2.685,56	3.513,49
Abwasserwerk	48.775,55	0,00
Wasserwerk	4.773,83	0,00
	130.440,11	15.450,65

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der Gemeinde betreffen im Wesentlichen Abrechnungen im Bereich der Personalkosten sowie der Pensions- und Beihilferückstellungen für die bei der LIL ehemals und aktuell tätigen Mitarbeiter.

pdf-Kopie

5.	sonstige Verbindlichkeiten	€	7.859,43
		(i.V. €	1.410,27)

Ausgewiesen werden mit T€ 7 an Grundstückseigentümer zu entrichtende Beträge aus dem Punktesystem zur Förderung energiesparender Maßnahmen und mit T€ 1 Kostenerstattungen.

D.	Rechnungsabgrenzungsposten	€	2.000,00
		(i.V. €	2.000,00)

Es handelt sich um eine Kostenerstattung für den noch nicht erfolgten Abriss einer Trafostation.

pdf-Kopie

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

1. Umsatzerlöse € 1.467.401,36
(i.V. € 1.301.470,45)

	2009	2010
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.220.431,08	1.384.844,80
Mieteinnahmen	53.470,34	55.078,34
Nebenkosten	22.028,69	21.937,88
Pachteinnahmen	5.540,34	5.540,34
	1.301.470,45	1.467.401,36

Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen betreffen folgende Baugebiete/Objekte:

	Erlöse (€)		Anzahl der Grundstücke	
	2009	2010	2009	2010
Waldstraße	1.087.083,84	1.017.768,76	19	20
Objekt Herforder Straße	0,00	195.100,00	-	1
Zentrum Ost	0,00	91.508,80	-	1
Brunsheide-Süd	67.414,50	80.467,24	1	2
K5-Askamp	65.932,74	0,00	1	-
	1.220.431,08	1.384.844,80	21	24

pdf-Kopie

2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen

	€	1.106.846,53
(i.V.	€	894.797,90)

Zusammensetzung:

	2009	2010
	€	€
Buchwertabgang aus Grundstücksverkäufen	769.507,72	918.758,58
Abgang Vermarktungskosten	125.696,56	188.087,95
Abgang Erschließungskosten	830.015,76	0,00
Abgang verauslagte Beiträge	362.926,76	339.908,97
Abgang erhaltene Beiträge	- 1.193.348,90	- 339.908,97
	894.797,90	1.106.846,53

Der Abgang Erschließungskosten des Vorjahres (T€ 830) betraf das Baugebiet Brunsheide, dessen Erschließung in diesem Zeitraum weitgehend abgeschlossen werden konnte.

3. sonstige betriebliche Erträge

	€	2.465,52
(i.V.	€	4.024,10)

	2009	2010
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	905,20
Gewinne aus Anlagenabgängen	3.432,00	0,00
Schadenersatz	262,45	0,00
sonstige Erlöse	329,65	1.560,32
	4.024,10	2.465,52

pdf-Kopie

4. Materialaufwand:

Aufwendungen für bezogene Leistungen		€	46.573,74
	(i.V.	€	66.646,03)

	2009	2010
	€	€
Unterhaltungsaufwand	38.883,49	15.886,46
Heizöl, Gas	12.985,35	11.454,95
Grundbesitzabgaben	7.112,52	7.222,74
Strom	3.150,94	5.868,96
Wasser	4.148,74	3.854,97
übriges	364,99	2.285,66
	66.646,03	46.573,74

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

		€	18.828,65
	(i.V.	€	15.092,83)

6. sonstige betriebliche Aufwendungen

		€	127.711,85
	(i.V.	€	169.980,77)

	2009	2010
	€	€
Personalaufwandserstattungen	146.468,30	88.675,62
Verluste aus Anlagenabgängen	0,00	7.449,00
Prüfungskosten	8.193,68	7.000,00
Verwaltungskostenbeitrag	2.810,00	5.500,00
Netzwerkumlage	3.540,00	5.000,00
EDV-Kosten	1.748,58	4.604,81
Versicherungen	581,23	3.459,24
Maklercourtage Grundstücksverkauf Lagesche Straße	0,00	3.300,00
Beratungs- und Gerichtskosten	5.351,26	1.157,96
Fortbildungskosten und Literatur	1.224,75	980,82
übrige Aufwendungen	62,97	584,40
	169.980,77	127.711,85

pdf-Kopie

Die Personalaufwandserstattungen für die bei der LIL tätigen Beamten und Angestellten der Gemeinde Leopoldshöhe setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	€	€
Beamtenrechtliche Bezüge	51.355,94	46.529,48
Entgelte nach TVöD	33.859,99	21.617,02
Zuführung zur Pensions- und Beihilferückstellung	47.540,00	3.796,45
soziale Abgaben und Beihilfen	13.712,37	16.732,67
	146.468,30	88.675,62

Seit dem Haushaltsjahr 2009 werden die Personalaufwendungen sämtlicher für die Gemeinde tätiger Mitarbeiter zu 100 % im Kernhaushalt der Gemeinde Leopoldshöhe abgebildet. Die Weiterberechnung der Aufwendungen für die der LIL zeitlich und vom Umfang her anteilig zugeordneten Mitarbeiter erfolgt in Form von Personalaufwandserstattungen, die wie im Vorjahr bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden. Neben der aufwandswirksamen Zuführung zur Pensions- und Beihilferückstellung (€ 3.796,45) wurden im Berichtsjahr entsprechende Zahlungen in Höhe von € 16.885,00 an die Gemeinde geleistet, die bereits im Abschluss des Vorjahres als Verbindlichkeit berücksichtigt waren.

7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge € 16.321,27
(i.V. € 16.708,72)

	2009	2010
	€	€
Erbbauzinsen	15.332,56	15.332,56
Verzugszinsen	924,11	737,46
Zinsen Abwasserwerk	0,00	239,34
Kontokorrent- und Festgeldzinsen	8,30	11,91
Zinsen Kernhaushalt Gemeinde	443,75	0,00
	16.708,72	16.321,27

pdf-Kopie

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen € 130.284,81
(i.V. € 189.009,09)

	2009	2010
	€	€
Zinsen für Darlehen	187.520,25	130.105,72
Kontokorrentzinsen	1.168,01	179,09
kurzfristige Ausleihung Abwasserwerk	320,83	0,00
	189.009,09	130.284,81

9. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-) € + 55.942,57
(i.V. € - 13.323,35)

10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr € 302.742,56
(i.V. € 319.960,33)

11. Einstellung in die allgemeine Rücklage € - 102.742,56
(i.V. € 0,00)

Die Einstellung erfolgte gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 16. Dezember 2010, vgl. hierzu unsere Erläuterungen zu Passivposten A. III., Bilanzgewinn.

pdf-Kopie

12. Veränderung der zweckgebundenen Rücklagen € - 1.068,14
(i.V. € - 3.894,42)

	2009	2010
	€	€
Einstellung Instandhaltungsrücklage	- 2.852,47	- 4.758,26
Einstellung Rücklage für Mietausfallwagnisse	- 1.041,95	- 1.020,28
	- 3.894,42	- 5.778,54
Entnahme Instandhaltungsrücklage	0,00	+ 4.344,64
Entnahme Rücklage für Mietausfallwagnisse	0,00	+ 365,76
	0,00	+ 4.710,40
Rücklagenveränderung	- 3.894,42	- 1.068,14

13. Bilanzgewinn € 254.874,43
(i.V. € 302.742,56)

pdf-Kopie

RECHTLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

1. Rechtliche Verhältnisse

Die Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL) wird als eigenbetriebsähnliche Einrichtung nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung und der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO und EigVO NW) sowie nach der vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe beschlossenen Betriebssatzung geführt.

Gegenstand der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung ist nach § 1 Abs. 2 der Betriebssatzung

a) die Verwaltung und Bewirtschaftung der gemeindlichen Wohngebäude und der gemischt genutzten Gebäude,
b) der An- und Verkauf von Grundstücken für
   1. Wohnbauzwecke,
   2. Industrie- und Gewerbezwecke,
   3. Tauschzwecke,
   4. Ersatzflächen im Rahmen des Natur- und Umweltschutzes,
c) die Erschließung der unter Punkt b) Nr. 1. - 2. aufgeführten Grundstücke,
d) die Förderung bzw. Sicherstellung ökologischer und ökonomischer Anforderungen an den Wohnungs- und Gewerbebau,

sowie alle sonstigen, den Betriebszwecken dienenden Maßnahmen.

Es gilt die Betriebssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe für die Verwaltung gemeindlicher Immobilien und Grundstücke vom 16. Dezember 2009.

Das Stammkapital der LIL beträgt gemäß § 11 der Betriebssatzung € 1.400.000,00.

pdf-Kopie

Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung der LIL verantwortlich und leitet den Betrieb selbständig, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung oder Satzung anderes bestimmt ist. Der Betriebsleitung obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.

Als Betriebsleiter sind Herr Hans-Jürgen Lange (Fachbereichsleiter I) als kaufmännischer Leiter und Herr Hermann Oortman (Fachbereichsleiter III und IV) als technischer Betriebsleiter bestellt.

Der Betriebsausschuss der LIL und der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe entscheiden in Angelegenheiten, die ihnen durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung oder die Hauptsatzung (nur Rat) vorbehalten sind.

Der Betriebsausschuss besteht in der Legislaturperiode 2009 - 2014 aus 13 Mitgliedern. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen des Betriebsausschusses statt.

2. Gründung der LIL zum 01. Juli 1996

Die Gemeinde Leopoldshöhe hat ihre boden- und siedlungspolitischen Aktivitäten organisatorisch zu einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zusammengefasst und gemäß Ratsbeschluss vom 22. Februar 1996 unter Anwendung der einschlägigen Vorschriften der GO NW und der EigVO NW die „Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)“ gegründet.

Die Gründung der LIL erfolgte mit Wirkung zum 01. Juli 1996. Mit Beschluss zur Gründung der LIL vom 22. Februar 1996 erfolgte auch die Feststellung der Eröffnungsbilanz, die Zustimmung zur Betriebssatzung und der Beschluss der Richtlinien zur Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland im Bereich der Gemeinde Leopoldshöhe durch den Gemeinderat. Die Richtlinien zur Einhaltung des Niedrigenergiestandards wurden durch den Gemeinderat am 16. September 1996 verabschiedet.

pdf-Kopie

Öffentliche Einrichtungen, die im Sinne des § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW als nicht-wirtschaftlich - also hoheitlich - gelten und der Wirtschaftsförderung sowie der Wohnraumversorgung dienen, können nach den für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften als „eigenbetriebsähnliche Einrichtung“ geführt werden.

3. Öffentliche Richtlinien und Regelungen

- Richtlinien zur Bereitstellung von preiswertem Wohnbauland in der Gemeinde Leopoldshöhe
- Vorgaben zur „energetischen Qualitätskontrolle“

pdf-Kopie

Anlage VI

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2010

Instandhaltungsrücklage		**Stand 01.01.2010 EUR**	**Zuführung/ Entnahme (-) EUR**	**Stand 31.12.2010 EUR**
Objekt	**Kostenstelle**			
Berliner Straße 8	11100	1.360,47	998,07	2.358,54
Starenweg 33	11200	6.277,96	1.128,96	7.406,92
Lagesche Straße 11	61400	3.115,49	-3.115,49	0,00
Kirchweg 2	61600	0,00	0,00	0,00
Waldstraße 15	43000	0,00	2.631,23	2.631,23
Schuckenteichweg 1	65000	6.858,24	-1.229,15	5.629,09
Friedenstraße 32 + 32a	76000	0,00	0,00	0,00
		17.612,16	**413,62**	**18.025,78**

Mietausfallrücklage		**Stand 01.01.2010 EUR**	**Zuführung/ Entnahme (-) EUR**	**Stand 31.12.2010 EUR**
Objekt	**Kostenstelle**			
Berliner Straße 8	11100	271,39	96,00	367,39
Starenweg 33	11200	0,00	0,00	0,00
Lagesche Straße 11	61400	365,76	-365,76	0,00
Kirchweg 2	61600	40,00	112,80	152,80
Waldstraße 15	43000	2.179,52	281,11	2.460,63
Schuckenteichweg 1	65000	2.745,21	206,15	2.951,36
Friedenstraße 32 + 32a	76000	-905,34	324,22	-581,12
		4.696,54	**654,52**	**5.351,06**

pdf-Kopie

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

Aufstellung der Darlehen per 31. Dezember 2010

Gläubiger	Darlehens-Nr.	Ursprungs-betrag	Stand 01.01.2010	Zugang (Z) Tilgung		Zinsen 2010	Stand 31.12.2010	Zinssatz	Zinsbindung bis
		€	€	€		€	€	%	
Deka Bank	201 603 1565	477.546,62	352.123,98	14.861,56		20.519,84	337.262,42	5,92	30.10.2012
Sparkasse Lemgo	687 021 74	818.067,00	556.285,56	32.722,68		27.363,94	523.562,88	5,03	31.12.2011
Sparkasse Lemgo	Kassenkredit	850.000,00	300.000,00	300.000,00		1.006,67	0,00	0,85 bis 0,94	jeweils 2 Monate
West LB	Euribor-Darlehen	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00		24.424,00	0,00	2,13	16.12.2010
West LB	31868306	500.000,00	0,00	500.000,00	Z	388,89	500.000,00	1,75	15.12.2011
West LB	31868291	500.000,00	0,00	500.000,00	Z	279,11	500.000,00	1,256	3 Monate
Sparkasse Lemgo	Kassenkredit	500.000,00	500.000,00	500.000,00		3.682,78	0,00	0,82 bis 1,15	jeweils 2 Monate
NRW.Bank	3506320286	1.700.000,00	1.530.000,00	170.000,00		51.637,79	1.360.000,00	3,54	16.12.2013
Wfa / NRW.BANK	6 402 922 683	56.344,37	45.870,06	684,80		802,70	45.185,26	1,14	zzgl. 0,5 % Verwaltungs-kostenbeitrag auf den Ursprungsbetrag
		6.601.957,99	4.484.279,60	2.218.269,04		130.105,72	3.266.010,56		
				1.000.000,00	Z				

Anlage VII

pdf-Kopie

Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

Ergebnisrechnung 2010

Mietobjekte

Bezeichnung KST neu	Sachkonto	11 (alt) 11100 Berliner Str.	12 (alt) 11200 Starenweg	14 (alt) 61400 Lagesche Str.	16 (alt) 61600 Kirchweg 2	30 (alt) 43000 Waldstr.	50 (alt) 65000 Schucken-teichweg	60 (alt) 76000 Friedenstr.	Summe
Mieterlöse	8000 8089	4.800,00	0,00	4.064,00	5.640,00	14.055,66	10.307,52	16.211,16	55.078,34
Erlöse aus Nebenkosten	8150	3.075,31	0,00	2.372,82	3.379,23	4.018,06	1.769,46	7.549,77	22.164,65
Erlöse		**7.875,31**	**0,00**	**6.436,82**	**9.019,23**	**18.073,72**	**12.076,98**	**23.760,93**	**77.242,99**
Heizungskosten	4230 4231	1.113,54	0,00	2.649,42	679,39	2.991,07	0,00	4.021,53	11.454,95
Schornsteinfeger	4235	0,00	0,00	79,56	56,37	55,53	112,56	79,70	383,72
Strom	4240 4241	902,87	80,00	0,00	3.031,02	834,61	206,38	219,95	5.274,83
Wasser	4250 4251	597,83	0,00	484,78	542,86	20,47	1.012,30	1.294,73	3.952,97
GBA	4270	468,76	296,23	850,26	485,30	1.088,02	769,55	1.356,40	5.314,52
Gartenpflege	4280	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Versicherungen	4360	0,00	0,00	156,39	128,05	141,94	251,19	211,66	889,23
Hausgeld	4200	0,00	1.301,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.301,94
Umlagefähige Kosten		**3.083,00**	**1.678,17**	**4.220,41**	**4.922,99**	**5.131,64**	**2.351,98**	**7.783,97**	**29.172,16**
Nettomiete		**4.792,31**	**-1.678,17**	**2.216,41**	**4.096,24**	**12.942,08**	**9.725,00**	**15.976,96**	**48.070,83**
Abschreibung	4830	768,01	1.196,00	929,33	3.978,12	2.482,99	3.067,99	3.187,01	15.609,45
Unterhaltungsaufwand	4400 4289	72,58	0,00	0,00	1.761,91	251,25	2.732,96	9.440,51	14.259,21
Überschuss / Fehlbetrag (-)		**3.951,72**	**-2.874,17**	**1.287,08**	**-1.643,79**	**10.207,84**	**3.924,05**	**3.349,44**	**18.202,17**

Anlage VIII

pdf-Kopie

FRAGENKATALOG ZUR PRÜFUNG
NACH § 53 HGrG GEMÄSS IDW PS 720

(Stand: 09.09.2010)

Gemäß IDW PS 720 hat der Abschlussprüfer die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG anhand der folgenden Fragenkreise zu untersuchen und unter Wiedergabe der Fragen und deren Beantwortung vollständig in seine Berichterstattung einzubeziehen.

FRAGENKREIS 1:

Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

Die Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten der Betriebsleitung, des Betriebsausschusses und des Gemeinderates sind in der Betriebssatzung vom 16. Dezember 2009 geregelt. Weitergehende schriftliche Anweisungen liegen nicht vor. Die Regelungen entsprechen nach unserer Auffassung den Bedürfnissen des Betriebes.

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

Im Berichtsjahr haben vier Sitzungen des Betriebsausschusses stattgefunden. Entsprechende Niederschriften haben uns vorgelegen.

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

Herr Betriebsleiter Hans-Jürgen Lange ist Mitglied der Gesellschafterversammlung der Abfallbeseitigungs-GmbH Lippe, Mitglied der Verbandsversammlung des Abfallwirtschaftsverbandes Lippe sowie Mitglied der Verbandsversammlung Kommunales Rechenzentrum Minden-Ravensberg/Lippe.

Herr Betriebsleiter Hermann Oortman ist Aufsichtsratsmitglied der Wohnbau Lemgo eG.

pdf-Kopie

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

Im Anhang werden keine Vergütungen ausgewiesen, da die Mitarbeiter bei der Gemeinde angestellt sind, ein festes Gehalt beziehen und deren Gehälter anteilig ihrer Zuordnung zur LIL an die LIL weiterberechnet werden. Bezüglich der Sitzungsgelder der Mitglieder des Betriebsausschusses sind die entsprechenden Angaben im Anhang enthalten.

FRAGENKREIS 2:

Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Auf die Erstellung eines besonderen Organisationsplanes wurde in Anbetracht der Größe der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung verzichtet. Die Betriebssatzung sowie einzelne Geschäftsanweisungen der Gemeinde, die auch Gültigkeit für den Betrieb haben, regeln insbesondere Verantwortlichkeiten, Entscheidungsbefugnisse, Informationspflichten und die Vertretung der Einrichtung nach außen.

Die vorgesehenen Regelungen entsprechen nach unseren Feststellungen den Bedürfnissen des Betriebes.

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

Nicht zutreffend, vgl. Punkt (a).

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

Für die Beschäftigten sowie die Beamten und Beamtinnen der Gemeinde Leopoldshöhe wurde als Vorkehrung zur Korruptionsprävention eine „Dienstanweisung für die Gemeindeverwaltung Leopoldshöhe über das Verhalten bei der Annahme von Belohnungen und Geschenken (Zuwendungen)“ vom 25. Januar 2007 erlassen. Auf die Einhaltung dieser Dienstanweisung wird regelmäßig seitens der Behördenleitung hingewiesen, zuletzt am 04. Dezember 2009.

Die Ausschuss- und Ratsmitglieder sind aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Korruptionsprävention verpflichtet.

pdf-Kopie

Bezüglich der Vergabe von Aufträgen wird nach den Vorgaben der Ausschreibungs- und Vergabeordnung der Gemeinde Leopoldshöhe verfahren. Zur Korruptionsprävention wird fachfremdes Personal als Submissionsleitung eingesetzt.

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

Die Betriebssatzung regelt die Größenordnungen bis zu denen die Betriebsleitung alleine entscheiden kann. Darüber hinaus gehende Entscheidungen bedingen die Zustimmung durch den Betriebsausschuss. Es ergaben sich keine Hinweise, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wird.

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

Die Verträge sind ordnungsgemäß verwahrt.

FRAGENKREIS 3:

Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Das Planungswesen entspricht den Vorgaben der Betriebssatzung und insoweit auch den Bedürfnissen der LIL. Gemäß § 12 der Betriebssatzung wird ein jährlicher Wirtschaftsplan erstellt, der vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe beschlossen wird.

(b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden im Rahmen von Soll-Ist-Vergleichen und bei der Erstellung der Zwischenberichte nach § 13 der Betriebssatzung, insbesondere beim Erfolgs- und Vermögensplan, verfolgt.

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

Ja, keine gegenteiligen Feststellungen. Die laufende doppelte Buchführung erfolgt mit der Finanzbuchhaltungssoftware der DATEV in der Version V 5.8. Eine Kostenrechnung wird für die Mietobjekte geführt.

pdf-Kopie

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

Keine gegenteiligen Feststellungen. Kurzfristig überschüssige Mittel werden zur Darlehenstilgung eingesetzt, als Festgeld angelegt oder gegen Verzinsung an die Gemeinde ausgeliehen.

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

Es besteht kein zentrales Cash-Management.

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

Ja, da es sich im Wesentlichen um Mietverträge oder notarielle Kaufverträge handelt. Es wird eine Offene-Posten Buchhaltung geführt. Nach unseren Feststellungen werden Außenstände, soweit sie fällig sind, eingezogen. Es existiert ein Mahn- und Vollstreckungswesen.

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

Aufgrund der Betriebsgröße besteht kein eigenes Controlling.

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

Der Betrieb ist kein Konzernunternehmen und hält keine Beteiligungen.

FRAGENKREIS 4:

Risikofrüherkennungssystem

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

Seitens der Betriebsleitung wurde 2008 unter Beachtung der Anforderungen des § 10 Abs. 1 EigVO NRW ein Risikomanagement entwickelt, über das der Betriebsausschuss detailliert informiert wurde.

pdf-Kopie

Zur Gewährung der dauerhaften wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der LIL erfolgt ein beständiger Evaluationsprozess unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Risikohandbuchs. Diese Fortschreibung wird durch eine Dokumentation über Eintritt und Bewältigung der Risiken der LIL jährlich im Rahmen des Lageberichtes durch die Betriebsleitung vorgenommen. Durch eine genaue Beobachtung des Grundstücksmarktes, der Zinsentwicklung, politischer Vorgaben sowie der Bevölkerungsentwicklung und eine ständige Fortschreibung der Kalkulation der betroffenen Baugebiete ist gewährleistet, dass Frühwarnsignale, die sich negativ auf die Entwicklung der LIL auswirken können, rechtzeitig erkannt werden.

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

Unseres Erachtens sind diese Maßnahmen ausreichend und dazu geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Hinweise darauf erhalten, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

(c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die umfangreiche Dokumentation des Risikohandbuchs mit der Fortschreibung im Lagebericht der LIL ist zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der LIL bei der Größe des Betriebes ausreichend.

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

Durch genaue Marktbeobachtungen erfolgt ein ständiger Prozess der Abstimmung zwischen der Entwicklung der Maßnahmen und den der Vermarktung zu Grunde liegenden Daten. Somit ist gewährleistet, dass Frühwarnsignale und Veränderungen von Rahmenbedingungen bei Maßnahmen rechtzeitig erkannt werden und dass auf veränderte Rahmenbedingungen angemessen reagiert werden kann.

FRAGENKREIS 5:

Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

pdf-Kopie

- Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?
- Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z.B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z.B. antizipatives Hedging)?

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

(c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf
- Erfassung der Geschäfte
- Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
- Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
- Kontrolle der Geschäfte?

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

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

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

zu (a) bis (f):

Der Fragenkreis trifft auf die LIL nicht zu, da keines der genannten Finanzinstrumente eingesetzt wurde.

FRAGENKREIS 6:

Interne Revision

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

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

pdf-Kopie

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

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

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

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

zu (a) bis (f):

Aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsstruktur bestehen keine prozessabhängigen Überwachungsinstrumente. Eine Kontrolle der LIL erfolgt über die üblichen Prüfungen der gemeindeeigenen Einrichtungen.

FRAGENKREIS 7:

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

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

Es haben sich keine solchen Anhaltspunkte ergeben.

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

Nicht zutreffend.

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

pdf-Kopie

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

zu (c) und (d):

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine derartigen Anhaltspunkte ergeben.

FRAGENKREIS 8:

Durchführung von Investitionen

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

Investitionen werden im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplanes und des dreijährigen Investitionsprogramms unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben auf Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit geprüft und vom Betriebsausschuss beschlossen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben. Durch eine ständige Fortschreibung der der Grundstückspreisermittlung zu Grunde liegenden Daten ist sicher gestellt, dass die Grundstückspreise eine wirtschaftliche Vermarktung der Baugebiete gewährleisten.

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

Die Betriebsleitung überwacht die Investitionen fortlaufend. Im Rahmen der Ausschreibung und Baudurchführung auftretende Abweichungen werden untersucht.

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns wesentliche Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen nicht bekannt geworden.

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

Nein, es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

FRAGENKREIS 9:

Vergaberegelungen

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

Es haben sich keine solchen Anhaltspunkte ergeben.

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

Ja, soweit feststellbar.

FRAGENKREIS 10:

Berichterstattung an das Überwachungsorgan

(a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

zu (a) bis (c):

Dem Betriebsausschuss wurde in den Sitzungen satzungsgemäß und zutreffend Bericht erstattet.

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

pdf-Kopie

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

zu (d) und (e):

§ 90 Abs. 3 AktG sieht Berichterstattungen zu besonderen Angelegenheiten des Unternehmens, rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und diesbezügliche Geschäftsvorgänge vor. In analoger Anwendung der Vorschrift lagen im Berichtsjahr keine Anfragen vor.

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

Es gibt keine D&O-Versicherung. Gleichwohl hat die Gemeinde Leopoldshöhe für sämtliche Bedienstete eine Eigenschadenversicherung abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Nicht zutreffend.

FRAGENKREIS 11:

Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

(a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nein, keine solchen Feststellungen.

(b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Nein, es haben sich keine derartigen Feststellungen ergeben. Da die im Vorratsvermögen befindlichen Baugebiete das Kerngeschäft der LIL bilden, liegt ein entsprechend hoher Bilanzausweis vor.

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

Nein, es haben sich keine solchen Anhaltspunkte ergeben. Soweit aufgrund von Wertgutachten oder ähnlichem erforderlich, erfolgt eine Anpassung der Bilanzwerte auf niedrigere Verkehrswerte im Rahmen von Abschreibungen.

pdf-Kopie

FRAGENKREIS 12:

Finanzierung

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

Vgl. Abschnitt IV. 3. des Prüfungsberichtes zur Vermögens- und Finanzlage.

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

Nicht zutreffend.

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

Im Berichtsjahr hat der Betrieb keine öffentlichen Finanz- und Fördermittel erhalten.

FRAGENKREIS 13:

Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

(a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Es haben sich keine solchen Erkenntnisse ergeben.

(b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Betriebsleitung hat im Anhang vorgeschlagen, den nach der bereits vom Gemeinderat beschlossenen Eigenkapitalentnahme (€ 200.000,00 in 2011) verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 54.874,43 dem Kernhaushalt zuzuführen. Der Vorschlag ist nach unseren Feststellungen wirtschaftlich noch vertretbar.

pdf-Kopie

FRAGENKREIS 14:

Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Nicht zutreffend.

(b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein, keine solchen Feststellungen.

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

Nein, es haben sich keine solchen Anhaltspunkte ergeben.

Die geschäftlichen Beziehungen zur Gemeinde Leopoldshöhe als Trägerkörperschaft der LIL beschränken sich im Wesentlichen auf Kostenerstattungen für die anteilig der LIL zugeordneten Mitarbeiter, auf Kostenerstattungen für erbrachte Leistungen des Bauhofes (kleinere Reparaturen) sowie auf beitragsrechtliche Forderungen des Wasserwerkes und des Abwasserwerkes bei der Erschließung neuer Baugebiete. Gewinnzuschläge werden nach unseren Feststellungen nicht erhoben.

Ausleihungen der LIL an die Gemeinde oder von der Gemeinde sind grundsätzlich kurzfristiger Natur und werden zu banküblichen Guthabenzinsen für kurzfristige Anlagen zuzüglich eines Aufschlags von zur Zeit 0,5 % verzinst.

(d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Nicht zutreffend.

FRAGENKREIS 15:

Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

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

pdf-Kopie

(b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

zu (a) und (b):

Nicht zutreffend.

FRAGENKREIS 16:

Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

(a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

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

zu (a) und (b):

Nicht zutreffend, da ein Jahresüberschuss von T€ 56 erzielt wurde.

pdf-Kopie