

**DR. RÖHRICHT - DR. SCHILLEN**  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bericht  
über die Prüfung

des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2011  
und des Lageberichtes 2011

Leopoldshöher Immobilien-  
und Liegenschaftsverwaltung  
(LIL),

Leopoldshöhe

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
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

ANLAGEN

	<u>Anlage</u>
Bilanz zum 31. Dezember 2011	I/1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011	I/2
Anhang 2011	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 2011	VI
Aufstellung der Darlehen per 31. Dezember 2011	VII
Ergebnisrechnung 2011 Mietobjekte	VIII
Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG gemäß IDW PS 720	IX
Allgemeine Auftragsbedingungen	X

## I. Prüfungsauftrag

Die Betriebsleitung erteilte uns mit Prüfungsvertrag vom 09./15. Februar 2012 mit Zustimmung der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (GPA) den Auftrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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) 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

- 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.

## 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 zum Bilanzstichtag sechs Liegenschaften von der LIL verwaltet. Nicht realisiert werden konnte ein geplanter Verkauf einer Eigentumswohnung, so dass diese Wohnung wieder vermietet wurde.

Nachfragebedingt konnte wie im Vorjahr weiterhin eine hohe Zahl an Grundstücksverkäufen realisiert werden. Insgesamt wurden im Baugebiet Waldstraße 30 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 15.641 m<sup>2</sup> (i.V. 13.244 m<sup>2</sup>) veräußert. Ebenfalls wurde eine Fläche von 1.709 m<sup>2</sup> an das Abwasserwerk für ein Regenrückhaltebecken abgegeben.

Unter Berücksichtigung einer Umschuldung konnte der Darlehensbestand bereinigt um T€ 919 zurückgeführt werden.

Insgesamt wurde ein Jahresfehlbetrag von T€ 17 erzielt, der um T€ 11 unter 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 2011 widerspiegelt. Bereits für das Ende 2012 wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke in diesem Baugebiet weitgehend verkauft sein werden.

Aufgrund der für die Gemeinde Leopoldshöhe prognostizierten positiven demographischen Entwicklung mit einem moderaten Bevölkerungswachstum wird von einem anhaltenden Kaufinteresse ausgegangen. Sofern die Gemeinde weiterhin das Ziel verfolgt, für junge Familien attraktiv zu bleiben, ist es erforderlich, spätestens 2013 neue Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Unter Berücksichtigung der bei Abfassung des Lageberichts bereits verkauften Baugrundstücke geht die Betriebsleitung für das Geschäftsjahr 2012 vom Fortbestand des positiven Trends aus.

Mit Blick auf die Liquidität und die Investitionsplanung des Betriebs (Endausbau Gustav-Heinemann-Weg sowie Sanierung des Sportplatzes Asemissen) muss sichergestellt werden, 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.

### 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.

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

Unsere Feststellungen aus der vorangegangenen Abschlussprüfung haben wir berücksichtigt. Der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 15. Dezember 2011 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.

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 August 2012 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.

#### 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 LIL nutzt 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.

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 07. April 2011 beschlossene Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Vermögensplan sowie Stellenübersicht) für 2011 entspricht den Vorschriften der EigVO NW.

Der Erfolgsplan sah ein Jahresergebnis von - T€ 6 vor, der im Geschäftsjahr erzielte Jahresfehlbetrag von - T€ 17 lag damit T€ 11 unter dem Planansatz. Die Gründe für die Abweichung sind im Lagebericht der LIL zutreffend dargelegt.

## 1.2. Jahresabschluss

In seiner Sitzung am 16. November 2011 hat der Betriebsausschuss den von uns geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und den Lagebericht dem Rat zur Feststellung empfohlen. Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat am 15. Dezember 2011 der vorbezeichneten Empfehlung einstimmig zugestimmt und dem Betriebsausschuss Entlastung erteilt. Darüber hinaus wurde beschlossen, den unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2010 von € 55.942,57 sowie der Eigenkapitalentnahme in Höhe von € 200.000,00 im Wirtschaftsjahr 2011 den verbleibenden Betrag von € 54.874,43 im Wirtschaftsjahr 2012 an den Kernhaushalt der Gemeinde abzuführen.

Der abschließende Vermerk der Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen wurde am 22. Dezember 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 2011 bei der Betriebsleitung der LIL im Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe zur Einsichtnahme aus.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die für große Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften einschließlich des Stetigkeitsgrundsatzes wurden 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.

### 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.

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

3. Wirtschaftliche Verhältnisse3.1. Vermögens- und Finanzlage

	<u>31.12.2010</u>		<u>31.12.2011</u>		<u>Veränderungen</u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
<u>Aktivseite</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	<u>2.021</u>	<u>31</u>	<u>2.053</u>	<u>36</u>	+ <u>32</u>
<u>langfristiges Vermögen</u>	<u>2.021</u>	<u>31</u>	<u>2.053</u>	<u>36</u>	+ <u>32</u>
Vorräte	4.529	68	3.529	63	- 1.000
kurzfristige Forderungen gegen Fremde	8	-	9	-	+ 1
flüssige Mittel	<u>51</u>	<u>1</u>	<u>49</u>	<u>1</u>	- <u>2</u>
<u>kurzfristiges Vermögen</u>	<u>4.588</u>	<u>69</u>	<u>3.587</u>	<u>64</u>	- <u>1.001</u>
<u>Gesamtvermögen</u>	<u>6.609</u>	<u>100</u>	<u>5.640</u>	<u>100</u>	- <u>969</u>
<u>Passivseite</u>					
Eigenkapital	2.093	32	2.076	37	- 17
Darlehen	<u>2.046</u>	<u>31</u>	<u>1.369</u>	<u>24</u>	- <u>677</u>
<u>langfristiges Kapital</u>	<u>4.139</u>	<u>63</u>	<u>3.445</u>	<u>61</u>	- <u>694</u>
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber					
- Fremden	2.202	33	2.087	37	- 115
- der Gemeinde	<u>268</u>	<u>4</u>	<u>108</u>	<u>2</u>	- <u>160</u>
<u>kurzfristiges Kapital</u>	<u>2.470</u>	<u>37</u>	<u>2.195</u>	<u>39</u>	- <u>275</u>
<u>Gesamtkapital</u>	<u>6.609</u>	<u>100</u>	<u>5.640</u>	<u>100</u>	- <u>969</u>

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€ 55 haben wir gemäß Ergebnisverwendungsbeschlusses des Gemeinderates vom 15. Dezember 2011 den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde zugeordnet.

Die auf diese Weise bereinigte Bilanzsumme von T€ 5.640 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 966 = 15 % verringert.

Der Ausweis des Anlagevermögens erhöhte sich um T€ 32. Den Investitionen für Ausgleichsflächen in Höhe von T€ 50 standen Abschreibungen von T€ 18 gegenüber.

Die Veränderung des Vorratsvermögens (- T€ 1.000) resultierte vor allem aus Aktivitäten im Baugebiet Waldstraße. Infolge der Veräußerung von 30 Baugrundstücken waren Buchwertabgänge von T€ 1.081 sowie Abgänge der das Baugebiet betreffenden Vermarktungs- und Erschließungskosten sowie verauslagter Beiträge von T€ 238 zu verzeichnen, denen Buchwertzugänge von T€ 46 und Kosten- und Beitragszugänge von T€ 273 gegenüber standen. Bei den Buchwerten handelt es sich um die von der LIL für die einzelnen Grundstücke entrichteten Kaufpreise, Notar-, Gerichts- und Vermessungskosten.

Die kurzfristigen Forderungen gegen Fremde bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Die Entwicklung des Bestandes an flüssigen Mitteln (- T€ 2) erläutern wir in der nachfolgenden Kapitalflussrechnung.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresfehlbetrag des Berichtsjahres.

Die Abnahme des langfristigen Darlehensbestandes (- T€ 677) ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen.

Die Verminderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Fremden (- T€ 115) resultierte im Wesentlichen aus der Rückführung (- T€ 243) der kurzfristigen Darlehensverbindlichkeiten.

Die Entwicklung des Saldos der kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde (- T€ 160) war vor allem auf die Abführungsverpflichtungen aus dem Bilanzgewinn der LIL im Vorjahr (T€ 255) zurückzuführen.

Die finanzwirtschaftlichen Vorgänge des Berichtsjahres stellen sich als Veränderung der flüssigen Mittel in einer Kapitalflussrechnung nach der indirekten Methode gemäß DRS 2<sup>1)</sup> wie folgt dar:

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Jahresergebnis	+ 56	- 17
2. Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 19	+ 18
3. Abnahme der Rückstellungen	- 23	- 7
4. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 7	-
5. Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 1.078	+ 1.001
6. Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>- 104</u>	<u>+ 172</u>
<b>7. Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1. - 6.)</b>	<b>+ 1.033</b>	<b>+ 1.167</b>
8. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 110	-
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<u>-</u>	<u>- 50</u>
<b>10. Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 8. - 9.)</b>	<b>+ 110</b>	<b>- 50</b>
11. Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	+ 1.000	+ 300
12. Auszahlung aus der Tilgung von Darlehen	- 2.218	- 1.219
13. Abführung an den Kernhaushalt	<u>-</u>	<u>- 200</u>
<b>14. Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 11. - 13.)</b>	<b>- 1.218</b>	<b>- 1.119</b>
15. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe aus 7., 10. und 14.)	- 75	- 2
16. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>+ 126</u>	<u>+ 51</u>
<b>17. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>+ 51</b>	<b>+ 49</b>

<sup>1)</sup> Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 2

Der positive Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 1.167) reichte nicht vollständig aus, um den Mittelbedarf aus Investitionstätigkeit (T€ 50) und Finanzierung (T€ 1.119) zu decken. Entsprechend verminderte sich der Bestand der flüssigen Mittel geringfügig um T€ 2 auf T€ 49.

#### Bilanzkennzahlen

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
Eigenkapital bezogen auf das Gesamtkapital	29 %	29 %	29 %	32 %	37 %
Langfristige Schulden bezogen auf das Gesamtkapital	11 %	27 %	29 %	31 %	24 %

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

3.2. Ertragslage

	<u>2 0 1 0</u>		<u>2 0 1 1</u>		<u>Veränderungen<sup>1)</sup></u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
Umsatzerlöse	1.467	404	1.641	507	+ 174
Bestandsverminderung	- 1.107	- 305	- 1.319	- 407	- 212
sonstige betriebliche Erträge	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>- 1</u>
<u>Betriebsleistung</u>	<u>363</u>	<u>100</u>	<u>324</u>	<u>100</u>	<u>- 39</u>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	46	13	89	27	- 43
Abschreibungen	19	5	18	6	+ 1
Personalaufwandsersatzungen	89	24	121	37	- 32
sonstige Aufwendungen	<u>39</u>	<u>11</u>	<u>23</u>	<u>7</u>	<u>+ 16</u>
<u>Aufwendungen für die Betriebsleistung</u>	<u>193</u>	<u>53</u>	<u>251</u>	<u>77</u>	<u>- 58</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>+ 170</u>	<u>+ 47</u>	<u>+ 73</u>	<u>+ 23</u>	<u>- 97</u>
Finanzergebnis	<u>- 114</u>	<u>- 32</u>	<u>- 90</u>	<u>- 28</u>	<u>+ 24</u>
<u>Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)</u>	<u>+ 56</u>	<u>+ 15</u>	<u>- 17</u>	<u>- 5</u>	<u>- 73</u>

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 2011 führte insgesamt zu einem Jahresfehlbetrag von T€ 17 (i.V. Jahresüberschuss T€ 56). Für diese Entwicklung waren zusammengefasst folgende Sachverhalte maßgebend:

Der Rückgang der Betriebsleistung um T€ 39 (= 11 %) trotz einer Steigerung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Grundstücken (+ 13 %) liegt – neben geringeren Mieteinnahmen (- 9 %) – an der erhöhten Bestandsverminderung (+ 19 %). Diese resultiert aus der Tatsache, dass 2011 verhältnismäßig viele Grundstücke für eine zweigeschossige Bebauung veräußert wurden, bei denen der Nettoverkaufspreis aufgrund des höheren Anteils von Beiträgen am Verkaufspreis von 137 €/qm geringer ausfällt als bei eingeschossig zu bebauenden Grundstücken. Die Zahl der veräußerten Grundstücke stieg von 24 im Vorjahr auf 30 im Berichtsjahr.

<sup>1)</sup> + = Ergebnisverbesserung  
- = Ergebnisrückgang

Der Zusammenhang der Umsatzerlöse und der Betriebsleistung verweisen wir auf den Anhang der LIL (Anlage I/3, Blatt 4).

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung erhöhten sich um T€ 58 vor allem infolge der gestiegenen Aufwendungen für bezogene Leistungen, hier insbesondere die um T€ 44 erhöhten Unterhaltungsaufwendungen, hervorgerufen durch die energetische Sanierung eines Mietobjektes, aber auch durch um T€ 37 angestiegene Personalaufwandserstattungen an die Gemeinde. Grund hierfür war in erster Linie die Belastung der Erstattungen für die bei der Gemeinde auszuweisenden Pensionsrückstellungen (+ T€ 24).

Das Betriebsergebnis verringerte sich somit um mehr als die Hälfte auf jetzt T€ 73.

Das gegenüber dem Vorjahr um T€ 24 verbesserte, gleichwohl negative Finanzergebnis war im Wesentlichen auf den tilgungsbedingt niedrigeren Darlehensbestand und die günstigen Zinskonditionen der letzten Darlehensaufnahmen zurückzuführen.

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 Betriebsatzung 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.

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 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebsatzung 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 19. September 2012

**DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla  
Wirtschaftsprüfer

Kampen  
Wirtschaftsprüfer

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 19. September 2012

**DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla  
Wirtschaftsprüfer

Kampen  
Wirtschaftsprüfer

## ANLAGEN

Bilanz zum 31. Dezember 2011

der  
Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LL)

	Stand 31.12.2011		Stand 31.12.2010		
	€	T€	€	T€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	682.313,46	697			1.400
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.355.741,97	1.306			670
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.673,00	18			23
	2.052.728,43	2.021			255
	2.052.728,43	2.021			2.348
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. <b>Vorräte</b>					
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.529.250,45	4.529			31
II. <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.192,46	8			3.269
2. Forderungen an die Gemeinde Leopoldshöhe	0,00	2			934
3. sonstige Vermögensgegenstände	517,02	-	8.709,48		4
	8.709,48	-			4
III. <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	48.767,02	51			15
	3.586.726,95	4.590			8
	3.586.726,95	4.590			4.230
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
	5.639.455,38	6.611			2
	5.639.455,38	6.611			6.611

Passivseite

Aktivseite

Gewinn- und VerlustrechnungLeopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2011

	<u>2 0 1 1</u>	<u>2010</u>
	<u>€</u>	<u>T€</u>
1. Umsatzerlöse	1.640.758,31	1.467
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-1.319.058,38	-1.106
3. sonstige betriebliche Erträge	2.000,00	2
<b>Gesamtleistung</b>	<b><u>323.699,93</u></b>	<b><u>363</u></b>
4. Materialaufwand:		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-88.634,80	-46
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.897,00	-19
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-144.588,34	-128
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.891,58	16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-107.696,46	-130
<b>9. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss</b>	<b><u>-17.225,09</u></b>	<b><u>56</u></b>
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	254.874,43	303
11. Ausschüttung an Kernhaushalt	-200.000,00	-
12. Einstellung in die allgemeine Rücklage	0,00	-103
13. Veränderung der zweckgebundenen Rücklage	-4.480,50	-1
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b><u><u>33.168,84</u></u></b>	<b><u><u>255</u></u></b>

## ANHANG 2011

### 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 aufgestellt worden.

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 den Nutzungsdauern in den amtlichen AfA-Tabellen linear abgeschrieben.

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

Die Forderungen wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Pensionsrückstellungen werden von der Gemeinde gegen entsprechende Zahlungen der LIL vorgenommen und bilanziert. Die LIL ist entsprechend einer Vereinbarung mit der Gemeinde Leopoldshöhe von den Zahlungen künftiger Versorgungsleistungen freigestellt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert.

### 3. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

#### Anlagevermögen:

Der Zugang bei Sachanlagen betrifft den Erwerb einer landwirtschaftlichen Fläche, die als Ausgleichsfläche erworben wurde. 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 01.01.2011	1.400.000,00	669.733,24	23.376,84	254.874,43
Eigenkapitalentnahme	0,00	0,00	0,00	204.480,50
Eigenkapitalzuführung	0,00	0,00	4.480,50	0,00
Jahresfehlbetrag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-17.225,09</u>
Stand zum 31.12.2011	<u>1.400.000,00</u>	<u>669.733,24</u>	<u>27.857,34</u>	<u>33.168,84</u>

Im Rahmen der Feststellungen der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 hatte der Gemeinderat beschlossen, den nach einer Erhöhung der allgemeinen Rücklage verbleibenden Teil des Bilanzgewinns in Höhe von 200.000,00 € im Jahr 2011 dem Eigenkapital zu entnehmen und dem Kernhaushalt zuzuführen. Der verbleibende Betrag aus 2010 in Höhe von 54.874,43 € soll dem Kernhaushalt im Wirtschaftsjahr 2012 zugeführt werden.

sonstige Rückstellungen:

	<u>Stand</u> <u>01.01.2011</u>	<u>Abgang</u>	<u>Zugang</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2011</u>
	€	€	€	€
<u>sonstige Rückstellungen</u>				
Altersteilzeit	16.375,00	5.615,00	0,00	10.760,00
Prüfungskosten	7.000,00	7.000,00	7.600,00	7.600,00
Urlaub	2.634,00	2.634,00	4.007,00	4.007,00
eigene Abschlusskosten	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
ausstehende Rechnung	<u>3.700,00</u>	<u>3.700,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>31.209,00</u>	<u>20.449,00</u>	<u>13.107,00</u>	<u>23.867,00</u>

Verbindlichkeiten:

	<u>Gesamtbetrag</u>	<u>Restlaufzeiten</u>	
		<u>bis zu 1 Jahr</u>	<u>über 5 Jahre</u>
	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.348.759,66	980.187,02	607.746,37
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.069.444,45	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.034,18	11.034,18	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe	53.382,75	53.382,75	0,00
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.557,92</u>	<u>1.557,92</u>	<u>0,00</u>
	<u>3.484.178,96</u>	<u>1.046.161,87</u>	<u>607.746,37</u>

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.384.844,80	1.563.865,49
Mieteinnahmen	55.078,34	50.069,34
Nebenkosten	21.937,88	21.283,14
Pachteinnahmen	<u>5.540,34</u>	<u>5.540,34</u>
	<u>1.467.401,36</u>	<u>1.640.758,31</u>

Die Immobilienverkäufe stellen sich wie folgt dar:

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.384.844,80	1.563.865,49
Bestandsveränderung der Grundstücke	<u>- 1.106.846,53</u>	<u>- 1.319.058,38</u>
Überschuss	<u>277.998,27</u>	<u>244.807,11</u>

Der Ausweis des Personalaufwandes für die bei der LIL beschäftigten Mitarbeiter erfolgt weiterhin im Kernhaushalt der Gemeinde Leopoldshöhe. Die Personalaufwandsersatzungen 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.

Honorar Abschlussprüfer

Die Leistungen des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 wurden mit T€ 8 berücksichtigt und betrafen ausschließlich Leistungen nach § 285 Nr. 17 a) HGB.

## Personal

Der Betrieb beschäftigte im Geschäftsjahr 2011 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 2011 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.

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Sitzungsgeld</b>
Hartmut Thimm (Vorsitzender)	Oberstudienrat	34,60 €
Jürgen Kantim (stellv. Vorsitzender)	Pensionär	34,60 €
Jörg Amelung	Polizeibeamter	34,60 €
Jörg Büker	Rentner	34,60 €
Ulrich Domke	Beamter	34,60 €
Dirk Eger	Dipl.-Ing.	34,60 €
Ralf Grünert	Verlagskaufmann	34,60 €
Jürgen Hachmeister	Beamter	34,60 €
Gustav Koch	Kaufmann	34,60 €
Horst Leiding	Lehrer	34,60 €
Herbert Meier- Krusiek	Landwirt	34,60 €
Ralf Oberschelp	Bankkaufmann	17,30 €
Thomas Siese	Steuerberater	34,60 €
Andrea Strohmeyer	Angestellte	17,30 €
Wolfgang Tomiak	Pensionär	34,60 €

Die Zahlung der Sitzungsgelder für die Mitglieder des Betriebsausschusses wurde 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

Zum 31. Dezember 2011 wird ein Bilanzgewinn in Höhe von € 33.168,84 festgestellt. Nach Abzug der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2011 beschlossenen Ausschüttung an den Kernhaushalt in 2012 aus dem Jahresabschluss für 2010 in Höhe von € 54.874,43 verbleibt ein Verlustvortrag in Höhe von € 21.705,59. Die Betriebsleitung schlägt vor, diesen auf neue Rechnung vorzutragen.

Leopoldshöhe, den 28. August 2012



-----  
**Lange**  
(kaufm. Betriebsleiter)



-----  
**Oortman**  
(techn. Betriebsleiter)

Leopoldsdorfer Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LL)  
Anlagennachweis zum 31.12.2011

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert				Kennzahlen					
	Zugänge		Umbuchungen		Abgänge		Stand		Zugänge		Abgänge		Stand		Durchschnittl. Abschreibungs-	Durchschnittl. Restbuch-		
	£	£	£	£	£	£	£	£	£	£	£	£	£	£	in v.H.	wert	in v.H.	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																		
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	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.722,25	0,00	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,00	3.722,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>																		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten																		
a) Bebaute Grundstücke	106.292,47	0,00	0,00	0,00	106.292,47	0,00	0,00	106.292,47	0,00	0,00	0,00	106.292,47	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
b) Mietobjekte	912.265,66	0,00	0,00	0,00	912.265,66	321.566,67	14.678,00	336.244,67	590.698,99	576.020,99	682.313,46	682.313,46	1,6%	1,4%	63,1%	67,0%	63,1%	67,0%
	1.018.558,13	0,00	0,00	0,00	1.018.558,13	321.566,67	14.678,00	336.244,67	696.991,46	682.313,46	682.313,46	682.313,46	1,6%	1,4%	63,1%	67,0%	63,1%	67,0%
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	0,00	0,00	349.468,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
b) Wasserflächen	188,16	0,00	0,00	0,00	188,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188,16	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
c) Waldflächen	12.531,26	0,00	0,00	0,00	12.531,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.531,26	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
d) Ackerland	634.277,03	0,00	0,00	0,00	634.277,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	634.277,03	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00
e) Ausgleichsflächen und Grünland	311.388,67	49.627,78	0,00	0,00	361.016,45	1.738,93	0,00	1.738,93	309.649,74	359.277,52	359.277,52	359.277,52	0,00	0,00	99,5%	99,5%	99,5%	99,9%
	1.307.853,12	49.627,78	0,00	0,00	1.357.480,90	1.738,93	0,00	1.738,93	1.306.114,19	1.355.741,97	1.355.741,97	1.355.741,97	0,00	0,00	0,00	0,00	99,9%	99,9%
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.452,86	0,00	0,00	0,00	22.452,86	4.560,86	3.219,00	7.779,86	17.892,00	14.673,00	14.673,00	14.673,00	14,3%	14,3%	65,4%	65,4%	65,4%	65,4%
	22.452,86	0,00	0,00	0,00	22.452,86	4.560,86	3.219,00	7.779,86	17.892,00	14.673,00	14.673,00	14.673,00	14,3%	14,3%	65,4%	65,4%	65,4%	65,4%
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	2.348.864,11	49.627,78	0,00	0,00	2.398.491,89	327.866,46	17.897,00	345.763,46	2.020.987,65	2.052.728,43	2.052.728,43	2.052.728,43	0,7%	0,7%	85,6%	85,6%	85,6%	85,6%
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	2.352.586,96	49.627,78	0,00	0,00	2.402.214,14	331.588,71	17.897,00	349.485,71	2.020.987,65	2.052.728,43	2.052.728,43	2.052.728,43	0,7%	0,7%	85,5%	85,5%	85,5%	85,5%

# Lagebericht

der Leopoldshöher Immobilien- und

Liegenschaftsverwaltung

für das Wirtschaftsjahr 2011

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

## 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 2011 wurde die Vermarktung der Bauflächen aus dem Baugebiet „Waldstraße“ aus dem Umlaufvermögen fortgesetzt. Insgesamt wurden 30 Baugrundstücke verkauft. Der Trend einer hohen Nachfrage nach Grundstücken in Leopoldshöhe hat sich im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt.

## 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 im Berichtszeitraum insgesamt sechs Objekte mit 10 Wohnungen, einer gewerblichen Einheit (Cafe-Orange) und einer sonstigen Einheit (DRK-Räume) verwaltet. Ein Verkauf der Wohnung am Starenweg konnte auch 2011 nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wird die Wohnung nun wieder vermietet.

#### 3.1.2. An- und Verkauf von Grundstücken

##### Ankäufe

Im Berichtszeitraum wurde in der Gemarkung Greste eine landwirtschaftliche Fläche in Größe von 1,18 ha mit dem Ziel der Ausweisung einer Ausgleichsfläche erworben und ins Anlagevermögen übernommen.

### Verkäufe

Im Baugebiet „Waldstraße“ wurden 30 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 15.641 qm verkauft und eine Fläche mit 1.709 qm für ein Regenrückhaltebecken an das Abwasserwerk abgegeben.

### **3.1.3. Durchführung von Erschließungsmaßnahmen**

Im Berichtszeitraum wurde der Theodor-Heuss-Weg als Baustraße hergestellt und damit weitere 43 Grundstücke erschlossen.

## **3.2. Finanzen**

### **3.2.1. Entwicklung der Darlehnsaufnahme**

Die vorhandenen Darlehensverbindlichkeiten zum 1.1.2011 betragen 3.266.010,56 €. Zum Ende des Jahres liefen ein langfristiger Kredit und zwei kurzfristige Darlehen aus. Im Rahmen der Umschuldung konnten für den langfristigen Kredit erheblich günstigere Konditionen (bisher 5,03 % Zinsen, danach 2,16 %) vereinbart werden.

Zum 31.12.2011 bestanden noch Verbindlichkeiten für Darlehen in Höhe von insgesamt 2.346.820,53 €. wobei 1,49 Mio. € dem Baugebiet „Waldstraße“ zuzuordnen sind.

### **3.2.2. Entwicklung der Zinsen / Tilgung**

2011 wurden Tilgungen in Höhe von 1.219.190,03 € vorgenommen. Im Rahmen von Umschuldungen zum Ende des Jahres wurden 300.000 € neu aufgenommen, so dass bereinigt der Darlehensbestand um 919.190,03 € zurückgeführt werden konnte. Davon entfielen 700.000 € auf die Tilgung der kurzfristigen Kredite sowie des Kredites zur Liquiditätssicherung für das Baugebiet „Waldstraße“ und 219.190,03 € auf die langfristigen Verbindlichkeiten.

Die Zinsbelastung betrug 2011 insgesamt 107.696,46 €. Damit ist die Zinsbelastung im Vergleich zum Vorjahr um ca. T€ 22 gesunken.

### 3.2.3. Jahresergebnis

Für das Wirtschaftsjahr 2011 ist ein Fehlbetrag in Höhe von 17.225,09 € entstanden. Im Vergleich zu den Veranschlagungen im Wirtschaftsplan ist der Verlust um ca. 10.600 € höher ausgefallen. Das liegt im Wesentlichen an den höheren Personalkosten für die beim Kernhaushalt gebildeten Pensionsrückstellungen.

### 3.2.4. Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2011 fast 38 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Tilgungen wiederum leicht gestiegen.

## 4. Personaleinsatz

Die Situation stellte sich 2011 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 Angestellte (Entgeltgruppe 6 zu 10 %)

## 5. Umweltbelange

Die Förderung Energie sparender Maßnahmen ist im Durchschnitt für jedes Bauvorhaben weiter gestiegen. 2011 wurden bei allen Bauvorhaben förderungswürdige Energie sparende Maßnahmen vorgenommen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Förderung im Baugebiet „Waldstraße“ auch im Vergleich zu den Zahlen aus 2010:

Förderstufe	Statistik 2010	Statistik 2011
	Gesamte Anzahl Bauvorhaben im Baugebiet:	Gesamte Anzahl Bauvorhaben im Baugebiet:
Keine Förderung	4	4
Stufe 1 (1.200 €)	14	19
Stufe 2 (3.000 €)	22	34
Stufe 3 (5.000 €)	5	5
Insgesamt	45	62

Dabei wurden von den Baufamilien in folgende Maßnahmen investiert:

Maßnahme	Anzahl bis 2010	Anzahl 2011	gesamt
KfW-Effizienzhaus 85 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	22	2	24
KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009 (oder entsprechende vorherige Einstufung)	16	9	25
Fotovoltaikanlage	1	1	2
Solarkollektoranlage	17	6	23
Erd- oder Luftwärmepumpe	28	10	38
Lüftungsanlage (mit oder ohne Wärmerückgewinnung)	10	4	14
Regenwassernutzung für Garten und WC	10	1	11
Dachbegrünung	1	1	2

## 6. Risikomanagement

Wie bereits in den vergangenen Jahren dokumentiert, scheint das Hauptrisiko des mangelnden Interesses an Baugrundstücken in Leopoldshöhe weiterhin keine Rolle zu spielen. Das Zinsniveau ist weiterhin sehr niedrig und die Attraktivität Leopoldshöhes für junge Familien ungebrochen. Es gibt bei Abfassung dieses Berichts keine Anzeichen, die für eine Änderung der Situation sprechen. Gerade vor dem Hintergrund der unsicheren wirtschaftlichen Situation im Allgemeinen scheint die Investition in das eigene Haus von großem Interesse zu sein.

Aus dieser Entwicklung resultierend ergibt sich bereits in Kürze das Problem, genügend Grundstücke anbieten zu können. Wurde bei Abfassung des Lageberichts im Rahmen des Jahresabschlusses 2010 noch davon ausgegangen, dass die Grundstücke im Baugebiet „Waldstraße“ erst Ende 2013 weitgehend verkauft sein werden, so ist mittlerweile davon auszugehen, dass das bereits Ende 2012 der Fall sein wird. Sofern die Gemeinde weiterhin das Ziel verfolgt, für junge Familien attraktiv zu bleiben, um so vor allem den Folgen des demographischen Wandels entgegen zu wirken, ist es erforderlich, spätestens 2013 weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

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 weiterhin stets aktualisiert. Somit wird das Risiko von Verlusten beim Grundstücksverkauf minimiert.

Im Bereich der vermieteten Objekte herrscht weiterhin eine entspannte Situation. Der Bedarf an Mietwohnung ist sehr groß, so dass bei einem eventuellen Mieterwechsel kaum Leerstand zu befürchten ist. Die Wohnung am Starenweg, die seit einiger Zeit leer steht, da auf diesem Wege ein Verkauf erleichtert werden sollte, wird ab Frühjahr 2012 wieder vermietet werden. Ein Verkauf hat sich leider nicht realisieren lassen. Dem Risiko des Werteverfalls der Objekte wird dadurch entgegen gewirkt, dass die Miethäuser weiterhin ausreichend unterhalten werden. 2011 wurde aus diesem Grund das Gebäude Friedenstraße umfassend energetisch saniert.

Beim Finanzmanagement wird die konservative Risikopolitik der LIL fortgesetzt. Durch die fortlaufend geführte Liquiditätsplanung wird sichergestellt, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der LIL gewährleistet ist. Sie wird permanent an aktuelle Änderungen angepasst und dient als Basis für die Geldmitteldisposition. Soweit im Forderungsbereich Ausfalls- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Reduzierung von Ausfallsrisiken werden Forderungen so weit wie möglich eingezogen, sobald sie fällig sind. Liquiditätsprobleme waren 2011 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 mehr als 1,5 ha Bauflächen im Bereich des Gebietes „Waldstraße“ konnte 2011 die Zielsetzung des Wirtschaftsplanes (1 ha) weit überschritten werden.

Auch für 2012 zeigt sich bei Fertigung dieses Berichtes, dass der positive Trend anhält. So wurden bis Mitte 2012 schon mehr als 1,3 ha Baugrundstücke verkauft.

Liquiditätsprobleme werden auch 2012 nicht erwartet. Neben den geplanten Investitionen (insbes. Endausbau des Gustav-Heinemann-Weges) hat die Tilgung der Kredite weiterhin eine hohe Priorität. Es muss angesichts der Verkaufszahlen im „Baugebiet Waldstraße“ sicher gestellt werden, dass die Tilgung der dafür aufgenommenen Kredite bei Beendigung der Grundstücksverkäufe abgeschlossen ist. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass für die Sanierung des Sportplatzes in Asemissen, die nach derzeitiger Einschätzung erst 2013 stattfinden wird, erhebliche Mittel benötigt werden. 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.

## 8. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres 2011 haben sich nicht ergeben.

Leopoldshöhe, den 6. August 2012

Leopoldshöher Immobilien-  
und Liegenschaftsverwaltung  
- Die Betriebsleitung -



---

**Lange**  
(kaufm. Betriebsleiter)



---

**Oortman**  
(techn. Betriebsleiter)

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 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie Regelungen in der Betriebsatzung 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 19. September 2012

**DR. RÖHRICHT – DR. SCHILLEN oHG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Cebulla  
Wirtschaftsprüfer

Kampen  
Wirtschaftsprüfer

ERLÄUTERUNGEN  
ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

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.

Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

€ 682.313,46  
(i.V. € 696.991,46)

	2010	2011
	€	€
<u>Anschaffungskosten</u>		
Stand 01. Januar	1.303.430,10	1.018.558,13
Abgänge	284.871,97	0,00
Stand 31. Dezember	1.018.558,13	1.018.558,13
<u>Abschreibungen</u>		
Stand 01. Januar	473.380,52	321.566,67
Zugänge	15.609,12	14.678,00
Abgänge	167.422,97	0,00
Stand 31. Dezember	321.566,67	336.244,67
<u>Buchwerte 31. Dezember</u>	696.991,46	682.313,46

Die Buchwerte betreffen mit T€ 106 (= 16 %) den Grund und Boden und mit T€ 591 (= 84 %) die zugehörigen Gebäude.

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

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

€ 1.355.741,97  
(i.V. € 1.306.114,19)

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
<u>Anschaffungskosten</u>		
Stand 01. Januar	1.307.853,12	1.307.853,12
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>49.627,78</u>
Stand 31. Dezember	1.307.853,12	1.357.480,90
	-----	-----
<u>Abschreibungen</u>		
Stand 01. Januar	1.738,93	1.738,93
Zugänge	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31. Dezember	1.738,93	1.738,93
	-----	-----
<u>Buchwerte 31. Dezember</u>	<u>1.306.114,19</u>	<u>1.355.741,97</u>

Die Zugänge betreffen den Erwerb einer landwirtschaftlichen Fläche zur Ausweisung als Ausgleichsfläche.

Die ausgewiesenen Buchwerte verteilen sich mit T€ 634 (= 47 %) auf Ackerland, mit T€ 349 (= 26 %) auf Erbpachtgrundstücke, mit T€ 359 (= 27 %) auf Ausgleichsflächen und Grünland und mit T€ 13 (= 1 %) auf Waldflächen.

3. <u>andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	€	<u>14.673,00</u>
	(i.V. €	17.892,00)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
<u>Anschaffungskosten</u>		
Stand 01. Januar =		
Stand 31. Dezember	22.452,86	22.452,86
	-----	-----
<u>Abschreibungen</u>		
Stand 01. Januar	1.341,33	4.560,86
Zugänge	<u>3.219,53</u>	<u>3.219,00</u>
Stand 31. Dezember	4.560,86	7.779,86
	-----	-----
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>17.892,00</u>	<u>14.673,00</u>

Es handelt sich um Einrichtungsgegenstände für das Marktplatzhaus.

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

<u>unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen</u>	€	<u>3.529.250,45</u>
	(i.V. €	4.528.700,35)

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

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
a) Ackerflächen und Bauerwartungsland		
Asemissen	63.819,90	63.819,90
Greste	<u>38.157,61</u>	<u>38.157,61</u>
Ackerflächen und Bauerwartungsland gesamt	<u>101.977,51</u>	<u>101.977,51</u>
	-----	-----
b) Erschließungsgebiete / Objekte		
Waldstraße	3.287.426,56	2.279.367,57
Krentrup / Zentrum Ost	791.272,20	791.272,20
Am Pläßgraben	194.478,63	194.478,63
Brunsheide - Süd	77.358,98	77.358,98
Objekt Herforder Straße	<u>76.186,47</u>	<u>84.795,56</u>
Erschließungsgebiete/Objekte gesamt	<u>4.426.722,84</u>	<u>3.427.272,94</u>
	-----	-----
	<u>4.528.700,35</u>	<u>3.529.250,45</u>
	=====	=====

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

Im Rahmen der Vermarktung wurden veräußert:

	Anzahl der Grundstücke		Buchwerte der Grundstücke (T€)	
	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Waldstraße	20	30	669	1.081
Brunsheide-Süd	2	-	32	-
Zentrum Ost	1	-	23	-
K5-Askamp	-	-	-	-
Objekt Herforder Straße	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>195</u>	<u>-</u>
	<u>24</u>	<u>30</u>	<u>919</u>	<u>1.081</u>

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

€ 8.192,46  
(i.V. € 7.857,31)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Erschließungsbeiträge von Dritten	3.155,48	2.555,48
Pachtforderungen	2.958,35	444,67
Mietforderungen	<u>1.743,48</u>	<u>5.192,31</u>
	<u>7.857,31</u>	<u>8.192,46</u>

2.	<u>Forderungen gegen die Gemeinde Leopoldshöhe</u>	€	<u>0,00</u>
		(i.V. €	2.448,47)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Kernhaushalt der Gemeinde	2.448,47	0,00
Kommunales Gebäudemanagement	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>2.448,47</u>	<u>0,00</u>

3.	<u>sonstige Vermögensgegenstände</u>	€	<u>517,02</u>
		(i.V. €	0,00)

Ausgewiesen werden debitorische Kreditoren.

III.	<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	€	<u>48.767,02</u>
		(i.V. €	51.161,80)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Kontokorrentkonto Sparkasse	42.644,82	46.851,93
Kontokorrentkonto Volksbank	<u>8.516,98</u>	<u>1.915,09</u>
	<u>51.161,80</u>	<u>48.767,02</u>

b) Passivseite

A. Eigenkapital

I. <u>Stammkapital</u>	€	<u>1.400.000,00</u>
(i.V. €	€	1.400.000,00)

Das Stammkapital entspricht § 11 der Satzung.

II. Rücklagen

1. <u>allgemeine Rücklage</u>	€	<u>699.733,24</u>
(i.V. €	€	669.733,24)

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

Entwicklung:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Stand 01. Januar	566.990,68	699.733,24
Zugang	102.742,56	0,00
Abgang	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Stand 31. Dezember	<u>669.733,24</u>	<u>699.733,24</u>

Vergleiche hierzu unsere Erläuterungen zu Passivposten A. III., Bilanzgewinn.

2. <u>zweckgebundene Rücklagen</u>	€	<u>27.857,34</u>
	(i.V. €	23.376,84)

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Instandhaltungsrücklage	18.025,78	21.810,22
Rücklage für Mietausfallwagnisse	<u>5.351,06</u>	<u>6.047,12</u>
	<u>23.376,84</u>	<u>27.857,34</u>

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 € 33.168,84  
(i.V. € 254.874,43)

	2 0 1 0	2 0 1 1
	€	€
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	302.742,56	254.874,43
Abführung an Kernhaushalt	0,00	- 200.000,00
Einstellung in die allgemeine Rücklage	- 102.742,56	0,00
Veränderung der zweckgebundenen Rücklagen	- 1.068,14	- 4.480,50
Jahresüberschuss (+) / - fehlbetrag (-)	<u>+ 55.942,57</u>	<u>- 17.225,09</u>
Bilanzgewinn	<u><u>254.874,43</u></u>	<u><u>33.168,84</u></u>

Gemäß dem Beschluss des Rates vom 16. Dezember 2010 zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 wurden im Berichtsjahr T€ 200 an den Kernhaushalt der Gemeinde abgeführt.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15. Dezember 2011 zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 war der Restbetrag von € 54.874,43 des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2010 zunächst auf neue Rechnung vorzutragen und im Wirtschaftsjahr 2012 dem Eigenkapital der LIL entnehmen und dem Kernhaushalt der Gemeinde zuzuführen.

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

B. Rückstellungen

sonstige Rückstellungen € 23.867,00  
(i.V. € 31.209,00)

	<u>Stand</u> <u>01.01.2011</u>	<u>Inanspruch-</u> <u>nahme</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2011</u>
	€	€	€	€	€
Altersteilzeit	16.375,00	5.615,00	0,00	0,00	10.760,00
Prüfungskosten	7.000,00	7.000,00	0,00	7.600,00	7.600,00
ausstehende Rech-					
nung	3.700,00	3.700,00	0,00	0,00	0,00
Urlaub und Überstunden	2.634,00	2.634,00	0,00	4.007,00	4.007,00
eigene Abschluss- und					
Buchführungskosten	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
	<u>31.209,00</u>	<u>20.449,00</u>	<u>0,00</u>	<u>13.107,00</u>	<u>23.867,00</u>

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.

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

C. Verbindlichkeiten

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	€	<u>2.348.759,66</u>
	(i.V. €	3.268.818,29)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
NRW Bank	1.360.000,00	1.190.000,00
Westdeutsche Landesbank	1.000.000,00	0,00
Sparkasse Lemgo	523.562,88	790.840,20
Deutsche Kommunalbank	337.262,42	321.501,35
Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) / NRW BANK	<u>45.185,26</u>	<u>44.478,98</u>
Darlehensverbindlichkeiten	3.266.010,56	2.346.820,53
	-----	-----
Zinsabgrenzung Darlehen	2.807,73	1.939,13
	-----	-----
	<u>3.268.818,29</u>	<u>2.348.759,66</u>
	=====	=====

Entwicklung der Darlehen:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Stand 01. Januar	4.484.279,60	3.266.010,56
Tilgung	2.218.269,04	1.219.190,03
Neuaufnahmen	<u>1.000.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
Stand 31. Dezember	<u>3.266.010,56</u>	<u>2.346.820,53</u>
	=====	=====

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

2. <u>erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</u>	€	<u>1.069.444,45</u>
	(i.V. €	933.756,21)

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:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Waldstraße	848.624,52	984.312,76
Am Plaßgraben	52.925,93	52.925,93
Brunsheide-Süd	<u>32.205,76</u>	<u>32.205,76</u>
	<u>933.756,21</u>	<u>1.069.444,45</u>

3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	€	<u>11.034,18</u>
	(i.V. €	4.087,49)

Zum Prüfungszeitpunkt (Ende August 2012) waren sämtliche Verbindlichkeiten beglichen.

4. <u>Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Leopoldshöhe</u>	€	<u>53.382,75</u>
	(i.V. €	15.450,65)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>
	€	€
Kernhaushalt der Gemeinde	11.937,16	49.278,83
Kommunales Gebäudemanagement	3.513,49	4.021,93
Wasserwerk	<u>0,00</u>	<u>81,99</u>
	<u>15.450,65</u>	<u>53.382,75</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Kernhaushalt der Gemeinde betreffen im Wesentlichen Abrechnungen im Bereich der Personalkosten sowie der Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von T€ 40 (i.V. T€ 12) für die bei der LIL ehemals und aktuell tätigen Mitarbeiter.

5. <u>sonstige Verbindlichkeiten</u>	€	<u>1.557,92</u>
	(i.V. €	7.859,43)

Ausgewiesen werden ausschließlich kreditorische Debitoren im Wesentlichen aus Rückzahlungsansprüchen der Nebenkostenabrechnungen 2011 der Mietobjekte.

D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	€	<u>650,00</u>
	(i.V. €	2.000,00)

Zum Bilanzstichtag werden Vorauszahlungen auf die Mieten 2012 ausgewiesen.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM  
01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011

1. Umsatzerlöse € 1.640.758,31  
(i.V. € 1.467.401,36)

	2010	2011
	€	€
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	1.384.844,80	1.563.865,49
Mieteinnahmen	55.078,34	50.069,34
Nebenkosten	21.937,88	21.283,14
Pachteinnahmen	5.540,34	5.540,34
	1.467.401,36	1.640.758,31

Die Erlöse aus Grundstücksverkäufen betreffen folgende Baugebiete/Objekte:

	Erlöse (€)		Anzahl der Grundstücke	
	2010	2011	2010	2011
Waldstraße	1.017.768,76	1.563.865,49	20	30
Objekt Herforder Straße	195.100,00	0,00	1	-
Zentrum Ost	91.508,80	0,00	1	-
Brunsheide-Süd	80.467,24	0,00	2	-
	1.384.844,80	1.563.865,49	24	30

2. Verminderung des Bestands an fertigen  
und unfertigen Erzeugnissen

	€	<u>1.319.058,38</u>
(i.V. €		1.106.846,53)

Zusammensetzung:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Buchwertabgang aus Grundstücksverkäufen	918.758,58	1.080.678,00
Abgang Vermarktungskosten	188.087,95	238.380,38
Abgang verauslagte Beiträge	339.908,97	442.960,75
Abgang erhaltene Beiträge	- 339.908,97	- 442.960,75
	<u>1.106.846,53</u>	<u>1.319.058,38</u>

3. sonstige betriebliche Erträge

	€	<u>2.000,00</u>
(i.V. €		2.465,52)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	905,20	0,00
sonstige Erlöse	<u>1.560,32</u>	<u>2.000,00</u>
	<u>2.465,52</u>	<u>2.000,00</u>

4. Materialaufwand:

Aufwendungen für bezogene Leistungen € 88.634,80  
(i.V. € 46.573,74)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Unterhaltungsaufwand	15.886,46	59.906,34
Heizöl, Gas	11.454,95	9.708,06
Grundbesitzabgaben	7.222,74	8.002,22
Strom	5.868,96	5.317,68
Wasser	3.854,97	3.899,29
übriges	<u>2.285,66</u>	<u>1.801,21</u>
	<u>46.573,74</u>	<u>88.634,80</u>

5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen € 17.897,00  
(i.V. € 18.828,65)

6. sonstige betriebliche Aufwendungen € 144.588,34  
(i.V. € 127.711,85)

	<u>2010</u>	<u>2011</u>
	€	€
Personalaufwandserstattungen	88.675,62	121.628,87
Verluste aus Anlagenabgängen	7.449,00	0,00
Prüfungskosten	7.000,00	7.618,00
Verwaltungskostenbeitrag	5.500,00	5.500,00
Netzwerkumlage	5.000,00	5.000,00
EDV-Kosten	4.604,81	1.189,11
Versicherungen	3.459,24	3.348,78
Maklercourtage Grundstücksverkauf Lagesche Straße	3.300,00	0,00
Beratungs- und Gerichtskosten	1.157,96	0,00
Fortbildungskosten und Literatur	980,82	108,00
übrige Aufwendungen	<u>584,40</u>	<u>195,58</u>
	<u>127.711,85</u>	<u>144.588,34</u>

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

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Beamtenrechtliche Bezüge	46.529,48	50.091,28
Entgelte nach TVöD	21.617,02	25.519,36
Zuführung zur Pensions- und Beihilferückstellung	3.796,45	27.487,10
soziale Abgaben und Beihilfen	<u>16.732,67</u>	<u>18.531,13</u>
	<u>88.675,62</u>	<u>121.628,87</u>

Die Personalaufwendungen sämtlicher für die Gemeinde tätiger Mitarbeiter werden 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. Entsprechend einer Vereinbarung mit der Gemeinde Leopoldshöhe wird die LIL mit der Erstattung der Rückstellungsaufwendungen an den Kernhaushalt von allen Zahlungsverpflichtungen an die Versorgungsempfänger/-innen freigestellt.

7. <u>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	€	<u>17.891,58</u>
	(i.V. €	16.321,27)

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Erbbauzinsen	15.332,56	15.332,56
Verzugszinsen	737,46	2.553,69
Zinsen Abwasserwerk	239,34	0,00
Kontokorrent- und Festgeldzinsen	<u>11,91</u>	<u>5,33</u>
	<u>16.321,27</u>	<u>17.891,58</u>

8.	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	€	<u>107.696,46</u>
		(i.V. €	130.284,81)

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Zinsen für Darlehen	130.105,72	107.696,46
Kontokorrentzinsen	<u>179,09</u>	<u>0,00</u>
	<u>130.284,81</u>	<u>107.696,46</u>

9.	<u>Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</u>	€	<u>- 17.225,09</u>
		(i.V. €	+ 55.942,57)

10.	<u>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</u>	€	<u>254.874,43</u>
		(i.V. €	302.742,56)

Bezüglich der Entwicklung des Postens verweisen wir auf den Bilanzposten A. III. Bilanzgewinn, Anlage IV, Blatt 10.

11.	<u>Ausschüttung an Kernhaushalt</u>	€	<u>200.000,00</u>
		(i.V. €	0,00)

12.	<u>Einstellung in die allgemeine Rücklage</u>	€	<u>0,00</u>
		(i.V. €	- 102.742,56)

13. Veränderung der zweckgebundenen Rücklagen € - 4.480,50  
(i.V. € - 1.068,14)

	<u>2 0 1 0</u>	<u>2 0 1 1</u>
	€	€
Einstellung Instandhaltungsrücklage	- 4.758,26	- 4.014,13
Einstellung Rücklage für Mietausfallwagnisse	<u>- 1.020,28</u>	<u>- 696,06</u>
	- 5.778,54	- 4.710,19
	-----	-----
Entnahme Instandhaltungsrücklage	+ 4.344,64	229,69
Entnahme Rücklage für Mietausfallwagnisse	<u>+ 365,76</u>	<u>0,00</u>
	+ 4.710,40	229,69
	-----	-----
Rücklagenveränderung	<u>- 1.068,14</u>	<u>- 4.480,50</u>

14. Bilanzgewinn € 33.168,84  
(i.V. € 254.874,43)

## 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 Gewerbebezwecke,
  - 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.

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 zwei 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.

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“

## Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

### Entwicklung der zweckgebundenen Rücklagen für das Wirtschaftsjahr 2011

#### Instandhaltungsrücklage

		Stand 01.01.2011 EUR	Zuführung/ Entnahme (-) EUR	Stand 31.12.2011 EUR
<u>Objekt</u>	<u>Kostenstelle</u>			
Berliner Straße 8	11100	2.358,54	1.070,65	3.429,19
Starenweg 33	11200	7.406,92	129,01	7.535,93
Kirchweg 2	61600	0,00	0,00	0,00
Waldstraße 15	43000	2.631,23	2.814,47	5.445,70
Schuckenteichweg 1	65000	5.629,09	-229,69	5.399,40
Friedenstraße 32 + 32a	76000	0,00	0,00	0,00
		<b>18.025,78</b>	<b>3.784,44</b>	<b>21.810,22</b>

#### Mietausfallrücklage

		Stand 01.01.2011 EUR	Zuführung/ Entnahme (-) EUR	Stand 31.12.2011 EUR
<u>Objekt</u>	<u>Kostenstelle</u>			
Berliner Straße 8	11100	367,39	96,00	463,39
Starenweg 33	11200	0,00	0,00	0,00
Kirchweg 2	61600	152,80	112,80	265,60
Waldstraße 15	43000	2.460,63	281,11	2.741,74
Schuckenteichweg 1	65000	2.951,36	206,15	3.157,51
Friedenstraße 32 + 32a	76000	-581,12	0,00	-581,12
		<b>5.351,06</b>	<b>696,06</b>	<b>6.047,12</b>

# Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

## Aufstellung der Darlehen per 31. Dezember 2011

Gläubiger	Darlehens-Nr.	Ursprungs- betrag	Stand	Zugang (Z)	Zinsen	Stand	Zinssatz	Zinsbindung
			01.01.2011	Tilgung	2011	31.12.2011	%	bis
		€	€	€	€	€		
Deka Bank	201 603 1565	477.546,62	337.262,42	15.761,07	19.620,33	321.501,35	5,92	30.10.2012
Sparkasse Lemgo	687 021 74	818.067,00	523.562,88	32.722,68	25.717,98	490.840,20	5,03/2,16	30.06.2012
Sparkasse Lemgo	Kassenkredit	300.000,00	0,00	300.000,00 Z	0,00	300.000,00	2,16	30.06.2012
West LB	31868306	500.000,00	500.000,00	500.000,00	8.740,97	0,00	1,55 / 1,75	28.12.2011
West LB	31999572	500.000,00	500.000,00	500.000,00	7.081,68	0,00	1,256 bis 2,05	28.12.2011
NRW.Bank	3506320286	1.700.000,00	1.360.000,00	170.000,00	45.686,66	1.190.000,00	3,54	16.12.2013
Wfa / NRW.BANK	6 402 922 683	56.344,37	45.185,26	706,28	848,84	44.478,98	1,77	zzgl. 0,5 % Verwaltungs- kostenbeitrag auf den Ursprungsbetrag
		<u>4.351.957,99</u>	<u>3.266.010,56</u>	<u>1.219.190,03</u>	<u>107.696,46</u>	<u>2.346.820,53</u>		
			<u>300.000,00</u> Z					

## Leopoldshöher Immobilien- und Liegenschaftsverwaltung (LIL)

## Ergebnisrechnung 2011

## Mietobjekte

Bezeichnung	Sachkonto	11200					Summe	
		Berliner Str.	Starenweg	Kirchweg 2	Waldstr.	Schucken- teichweg		
		11100	11200	61600	43000	65000	76000	
Mieterlöse	8000 8089	4.800,00	0,00	5.640,00	14.055,66	10.307,52	15.266,16	50.069,34
Erlöse aus Nebenkosten	8150	3.244,52	0,00	4.896,26	3.903,65	1.927,27	7.311,44	21.283,14
<b>Erlöse</b>		<b>8.044,52</b>	<b>0,00</b>	<b>10.536,26</b>	<b>17.959,31</b>	<b>12.234,79</b>	<b>22.577,60</b>	<b>71.352,48</b>
Heizungskosten	3100 3104	1.017,95	0,00	456,47	2.829,52	194,70	5.093,90	9.592,54
Schornsteinfeger	3105	57,20	0,00	0,00	51,32	41,86	44,23	194,61
Strom	3102 3106	1.112,10	69,71	2.682,43	879,58	216,63	357,23	5.317,68
Wasser	3101 3107	615,78	0,00	490,64	113,73	1.209,52	1.469,62	3.899,29
GBA	3108	458,05	301,79	493,24	1.092,36	803,98	1.379,27	4.528,69
Gartenpflege	3109	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Raumkosten	3103	0,00	1.115,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.115,12
Versicherungen	4360	0,00	0,00	132,26	148,74	263,26	221,80	766,06
<b>Umlagefähige Kosten</b>		<b>3.261,08</b>	<b>1.486,62</b>	<b>4.255,04</b>	<b>5.115,25</b>	<b>2.729,95</b>	<b>9.166,05</b>	<b>26.013,99</b>
<b>Nettomiete</b>		<b>4.783,44</b>	<b>-1.486,62</b>	<b>6.281,22</b>	<b>12.844,06</b>	<b>9.504,84</b>	<b>13.411,55</b>	<b>45.338,49</b>
Abschreibung	4830	768,00	1.196,00	7.197,00	2.482,00	3.067,00	3.187,00	17.897,00
Unterhaltungsaufwand	3190	0,00	999,95	840,00	68,01	1.733,50	51.380,62	55.022,08
<b>Überschuss / Fehlbetrag (-)</b>		<b>4.015,44</b>	<b>-3.682,57</b>	<b>-1.755,78</b>	<b>10.294,05</b>	<b>4.704,34</b>	<b>-41.156,07</b>	<b>-27.580,59</b>

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 zwei 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 Verbandsversammlung des Abfallwirtschaftsverbandes Lippe sowie Mitglied der Verbandsversammlung Kommunales Rechenzentrum Minden-Ravensberg/Lippe.*

*Herr Betriebsleiter Hermann Oortman ist Aufsichtsratsmitglied der Wohnbau Lemgo eG sowie stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Bürgersolargesellschaft Leopoldshöhe.*

- (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 Betriebsatzung sowie einzelne Geschäftsweisungen 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.*

*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. Zukünftig ist eine eigene zentrale Vergabestelle in der Gemeinde Leopoldshöhe geplant.*

- (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.*

- (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.*

*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?

- 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?

- (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)?

- (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:

Vergaberegulungen

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

*Es haben sich keine solchen Anhaltspunkte ergeben.*

- (b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegulungen 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)?

- (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.*

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 Abführung an den Kernhaushalt (€ 54.874,43 in 2012) verbleibenden Verlustvortrag in Höhe von € 21.705,59 auf neue Rechnung vorzutragen.*

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?

- (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):

*Im Berichtsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 17 erzielt. Ursächlich sind hier im Wesentlichen die deutlich gestiegenen Personalkosten, insbesondere für die Pensionsrückstellungen, welche von der Gemeinde Leopoldshöhe in Rechnung gestellt worden sind.*