

HIMO Handwerker-Innovationszentrum Monschau
Vermögensgesellschaft mit beschränkter Haftung
Monschau

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2014

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		167.238,79	167.094,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		36.763,26	109.984,58
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.365,60		-4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.240,77		-1.391,52
- davon für Altersversorgung: EUR 35,95 (i.V. EUR 40,32)			
		-5.606,37	-6.287,52
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		-80.400,13	-75.658,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-132.515,37	-94.814,80
9. Erträge aus Beteiligungen		2.836,97	2.901,29
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.836,97 (i.V. EUR 2.901,78)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		284,70	578,30
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-33.690,98	-54.607,51
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-45.089,13	49.189,55
20. Jahresfehlbetrag/-überschuss		-45.089,13	49.189,55

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

1) Darstellung des Geschäftsverlaufes

Die Himo-Vermögensgesellschaft mbH wurde am 09.09.1993 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und Verpachtung der Räume eines innovativen Handwerkerzentrums in Monschau-Imgenbroich.

Sie ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern.

Mit Vertrag vom 19.12.1997 verpachtete die HIMO-V das Gesamtobjekt einschl. Außenanlagen zur Vermarktung der Nutzungseinheiten an die HIMO-Betreibergesellschaft mbH. Im Jahr 2014 wurde weiterhin eine reduzierte Pacht in Höhe von 150.000 € gezahlt. Gegenüber den Vorjahren wurden in diesem Jahr die vollständigen Betriebsnebenkosten der HIMO B in Rechnung gestellt.

Erforderliche Bauliche Maßnahmen

Sanierung/Herstellung Parkplatz

Die Arbeiten zur Herrichtung des Parkplatzes und zum Bau der Entwässerungsleitung hinter dem HIMO wurden im Jahr 2014 abgeschlossen und incl. Ingenieurleistungen mit einer Gesamtsumme in Höhe von netto 190.236,83 € schlussgerechnet. Dieser Gesamtbetrag beinhaltet anteilige Planungs- und Baukosten für die Leitungsverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von netto ca. 25.000 €, die der Stadt in Rechnung gestellt wurden. Somit betrugen die Gesamtkosten für die HIMO-V rund 165.000 €.

Renovierung/Umbau Gastronomie:

Die notwendigen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Gastronomie wurden im Jahr 2014 nahezu abgeschlossen und bis zum Ende des Jahres mit einem Gesamtbetrag in Höhe von netto 62.506,87 € incl. Planungsleistungen abgerechnet.

Erneuerung der Heizungsanlage:

Der Austausch der defekten Heizungsanlage wurde nach Angebotsauswertung und Beschluss im Umlaufverfahren zu einem Gesamtpreis in Höhe von netto 29.779,63 € beauftragt. Die erforderlichen Arbeiten wurden im November des Jahres fertiggestellt und mit netto 27.754,02 € schlussgerechnet.

Neben dieser größeren Maßnahme fielen im Jahr 2014 laufende Kosten für kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sowie für die Wartungsarbeiten an.

Das mit den Planungsleistungen für die noch erforderlichen Brandschutzmaßnahmen bei Leitungsführungen beauftragte Büro BFT hat auf Grundlage des geänderten und genehmigten Brandschutzkonzeptes zwischenzeitlich die Ausschreibungsunterlagen für die Arbeiten erstellt. Aufgrund der vorgenannten kostenintensiven Maßnahmen wurden die Leistungen bis zur Klärung der finanziellen Möglichkeiten noch nicht ausgeschrieben und beauftragt.

2) Darstellung der Lage - Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	2.605	91,9	2.516	85,5	89	3,5
- Technische Anlagen	1	0,0	3	0,1	-2	-66,7
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	73	2,6	1	0,0	72	*
- Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6	0,2	4	0,2	2	50,0
	<u>2.685</u>	<u>94,7</u>	<u>2.524</u>	<u>85,8</u>	<u>161</u>	<u>6,4</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25	0,9	28	1,0	-3	-10,7
- Sonstige Vermögensgegenstände	14	0,5	10	0,3	4	40,0
Liquide Mittel	110	3,9	359	12,2	-249	-69,4
	<u>149</u>	<u>5,3</u>	<u>397</u>	<u>13,5</u>	<u>-248</u>	<u>-62,5</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	22	0,7	-22	-100,0
	<u>149</u>	<u>5,3</u>	<u>419</u>	<u>14,2</u>	<u>-270</u>	<u>-64,4</u>
Gesamtvermögen	<u>2.834</u>	<u>100,0</u>	<u>2.943</u>	<u>100,0</u>	<u>-109</u>	<u>-3,7</u>

*= ohne Aussagekraft

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
KAPITALSTRUKTUR						
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	51	1,8	51	1,7	0	0,0
Kapitalrücklage	2.140	75,5	2.140	72,7	0	0,0
Verlustvortrag	-460	-16,2	-509	-17,3	49	-9,6
Jahresfehlbetrag /-überschuss	-45	-1,6	49	1,7	-94	*
	<u>1.686</u>	<u>59,5</u>	<u>1.731</u>	<u>58,8</u>	<u>-45</u>	<u>-2,6</u>
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	2	0,1	1	0,0	1	100,0
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.002	35,4	1.124	38,2	-122	-10,9
	<u>2.690</u>	<u>95,0</u>	<u>2.856</u>	<u>97,0</u>	<u>-166</u>	<u>-5,8</u>
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	9	0,3	8	0,3	1	12,5
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94	3,3	67	2,3	27	40,3
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	0,6	3	0,1	15	*
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23	0,8	9	0,3	14	*
	<u>144</u>	<u>5,0</u>	<u>87</u>	<u>3,0</u>	<u>57</u>	<u>65,5</u>
Gesamtkapital	<u>2.834</u>	<u>100,0</u>	<u>2.943</u>	<u>100,0</u>	<u>-109</u>	<u>-3,7</u>

*= ohne Aussagekraft

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 109 (= -3,7 %) von TEUR 2.943 auf TEUR 2.834 verringert.

Das langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich aufgrund der getätigten Investitionen insgesamt um TEUR 161, hingegen verringerten sich aus demselben Grunde die liquiden Mittel um TEUR -249 auf TEUR 110.

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt TEUR 149 (= 5,3% am Gesamtvermögen) und hat sich um 64,4 % reduziert.

Die Minderung des Gesamtkapitals um TEUR 109 ist im Wesentlichen durch die Tilgung der Darlehen bei der Sparkasse Aachen in Höhe von TEUR 95 und den Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 45 bedingt. Durch die Reduzierung des Gesamtkapitals erhöhte sich trotz Erzielung eines Jahresfehlbetrages in 2014 in Höhe von TEUR 45 die Eigenkapitalquote von 58,8% auf 59,5%.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich in Kennzahlen wie folgt dar:

KENNZAHLEN	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Anlagenintensität (in %)		
= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	94,7	85,8
Anlagendeckungsgrad I (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	62,8	68,6
Eigenkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	59,5	58,8
Fremdkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	40,5	41,2

b) Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2014 und 2013 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	<u>TEUR</u>	<u>2014</u> <u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>2013</u> <u>%</u>	<u>Veränderung</u> <u>TEUR</u>	<u>%</u>
ERGEBNISSTRUKTUR						
- Umsatzerlöse	167	81,9	167	60,3	0	0,0
- Sonstige betriebliche Erträge	37	18,1	110	39,7	-73	-66,4
Gesamtleistung	204	100,0	277	100,0	-73	-26,4
- Personalaufwand	-6	-2,9	-6	-2,2	0	0,0
- Abschreibungen auf Sachanlagen	-80	-39,2	-76	-27,4	-4	5,3
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-133	-65,2	-95	-34,3	-38	40,0
Betriebsergebnis	-15	-7,3	100	36,1	-115	*
- Beteiligungserträge	3	1,5	3	1,1	0	0,0
Finanzergebnis	-33	-16,2	-54	-19,5	21	-38,9
Jahresfehlbetrag /-überschuss	-45	-22,0	49	17,7	-94	*

*= ohne Aussagekraft

Die Gesamtleistung der Gesellschaft, als Summe aus Pachterträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen, hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 277 um TEUR 73 (= -26,4 %) auf TEUR 204 vermindert.

Die Umsatzerlöse sind unverändert. Sie resultieren aus dem Pachtvertrag mit dem HIMO-B mit TEUR 150 und den Pachten für die Mobilfunkanlagen mit TEUR 17.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 37 zusammen. Im Vorjahr war ein Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstückes in Höhe von TEUR 89 enthalten.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 80) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 133) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 38 (=40,0 %) erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen bedingt durch höhere Instandhaltungskosten und weiterbelastete Kosten.

Das weiterhin negative Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 21 verbessert (TEUR -33, i.V. TEUR -54). Die Beteiligungserträge resultieren wie in den Vorjahren aus der Komplementärstellung bei der MonStEG.

3) Voraussichtliche Entwicklung mit Hinweisen auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.

Zu Beginn des Jahres 2015 wurden die notwendigen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Gastronomie abgeschlossen, so dass die Himo B den Vertragsabschluss mit dem Mietinteressenten umsetzen konnte und nun die Gastronomie nach langjährigen Leerstand wieder als Angebot für die Mieter des HIMO wie auch für die übrige Bevölkerung zur Verfügung stand. Die Kosten für die Arbeiten und Planungsleistungen beliefen sich innerhalb der Kostenschätzung.

Die Arbeiten für die noch erforderlichen Brandschutzmaßnahmen wurden Mitte des Jahres ausgeschrieben und nach Prüfung der eingegangenen Angebote zu einem Gesamtpreis in Höhe von rund 29.500 € netto beauftragt. Der Angebotspreis lag weit unterhalb der Kostenschätzung, so dass hier gegenüber der Finanzplanung mit erheblichen Einsparungen zu rechnen ist. Die Arbeiten sollen Ende September abgeschlossen sein und mit dieser letzten Maßnahme sind alle behördlichen Brandschutzauflagen erfüllt.

Notwendige Malerarbeiten, insbesondere der Außenfassaden, wurden von einem Angestellten der HIMO B im Jahr 2014 begonnen und im Jahr 2015 fortgeführt. Die anteiligen Personalkosten werden der HIMO V weiterbelastet.

Weitere kostenintensive Maßnahmen stehen im Jahr 2015 nicht an und sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch im folgenden Jahr nicht zu erwarten.

Da die HIMO B mittlerweile Jahresüberschüsse erwirtschaftete, wurde gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung die bislang reduzierte Pachtzahlung mit Beginn des Jahres 2015 auf jährlich 175.000 € erhöht. Nach Abschluss der umfangreichen und kostenintensiven Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen können somit neuerliche Jahresfehlbeträge vermieden werden, auch weil nun alle umlagefähigen Kosten der HIMO B in Rechnung gestellt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die Vermietungssituation für die HIMO B entsprechend stabil bleibt und dass sie dauerhaft diese Zahlungen leisten kann.

Monschau, den 29. Juli 2015

gez.: Margareta Ritter
(Geschäftsführerin)