

Kindertagesstättengebäudemanagement
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktivseite

	31.12.2003	31.12.2002
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	10.286.385,34	10.797.998,49
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	953,00	0,00
3. Anlagen im Bau	952.049,76	81.387,17
	11.239.388,10	10.879.385,66
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Sonstige Vermögensgegenstände	313,20	3.745,18
II. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	966.929,44	1.193.960,60
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.258,89	47.859,75
	981.501,53	1.245.565,53
	12.220.889,63	12.124.951,19

	Passivseite	
	31.12.2003	31.12.2002
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	500.000,00	500.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	7.411.934,58	7.411.934,58
III. Gewinn		
Gewinne der Vorjahre	779.548,37	344.890,07
Jahresgewinn	625.505,72	434.658,30
	1.405.054,09	779.548,37
	9.316.988,67	8.691.482,95
B. Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen	88.551,54	0,00
C. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.694.164,65	3.430.637,68
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.023,93	1.040,50
2. Sonstige Verbindlichkeiten	94.160,84	1.790,06
	121.184,77	2.830,56
	12.220.889,63	12.124.951,19

Kindertagesstättengebäudemanagement

Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	2003	2002
	€	€
1. Umsatzerlöse	786.872,00	840.912,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	613.310,01	16.060,65
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	25.768,66	49.884,89
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.000,00	3.000,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung € 0,00; Vorjahr € 0,00)	1.175,11	505,14
	7.175,11	3.505,14
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	323.417,55	320.188,57
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	334.810,81	57.406,91
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.268,88	8.671,16
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	719.278,76	434.658,30
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	93.773,04	0,00
10. Jahresgewinn	625.505,72	434.658,30

Kindertagesstättengebäudemanagement
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin,
Friesenstraße 29 b in 19059 Schwerin

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2003

I. ALLGEMEINES

Der Eigenbetrieb ist eine Kindertagesstättengebäudeverwaltung unter der Firma Kindertagesstättengebäudemanagement, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin KiGeb und in das Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin unter der Registernummer HRA 1990 eingetragen.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Das eingebrachte Sachanlagenvermögen wurde am 01.01.2001 zu Sachzeitwerten bewertet und jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen auf der Grundlage der ermittelten Restnutzungsdauer linear.

Das eingebrachte Sachanlagenvermögen wurde am 01.01.2001 zu Sachzeitwerten bewertet und jährlich abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen auf der Grundlage der ermittelten Restnutzungsdauer linear.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen werden mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht abgegrenzt.

III. Bilanzerläuterungen

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagengitter S. 4 dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Posten enthält im wesentlichen diverse Rechnungen die im Kalenderjahr 2004 von der Kita gGmbH zurückerstattet werden. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Hierbei handelt es sich um einen kurzfristigen Geldmarktfond der DeKa Bank Frankfurt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen aus dem laufenden Geschäftskonto des Eigenbetriebes bei der Sparkasse Schwerin.

Eigenkapital

Das Eigenkapital zum 31.12.2003 in Höhe von € 9.316.988,67 setzt sich wie folgt zusammen: Stammkapital € 500.000,00, Allgemeine Rücklage € 7.411.934,58, Gewinnvortrag € 779.548,37 und Jahresüberschuss € 625.505,72.

Sonderposten für Investitionszuwendungen zum Anlagevermögen

Für den Rückbau der Kindertageseinrichtung in der Ziolkowskistraße 35 wurden dem Eigenbetrieb KiGeb Fördermittel aus dem Programm zur Wohnumfeldverbesserung/Aufwertung Neu Zippendorf „Soziale Stadt“ in Höhe von max. 200T€ bewilligt.

Davon sind im Jahr 2003 88 T€ vereinnahmt worden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Verpflichtungen für Kosten von anstehenden Baumaßnahmen in Höhe von € 2.687.164,65 an den Gebäuden sowie der Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung in Höhe von € 7.000,00. Den Rückstellungen stehen jedoch keine flüssigen Mittel in entsprechender Höhe gegenüber. Folglich müssen künftige Ausgaben aus dem Cashflow oder mit Fremdmitteln bestritten werden.

Verbindlichkeiten

Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

IV. ERGÄNZENDE ANGABENOrgane des Eigenbetriebes

Betriebsausschuss

Vorsitzende

PDS	Wiss. Mitarbeiterin im Landtag	Erika Sembritzki	Schwerin
CDU	Rentner	Robert Woywode	Schwerin

Mitglieder

PDS	Rentnerin	Ruth Frank	Schwerin
PDS	Teamleiter Marketing	Wolfgang Block	Schwerin
Bündnis 90	Rentnerin	Renate Voss	Schwerin
SPD	Rentner	Horst Schüller	Schwerin
SPD	Geschäftsführer Büro V.I.P.	Andre' Harder	Schwerin
CDU	Ltr. Kinder- u. Jug.-arbeit DRK	Karin Hoffmann	Schwerin
CDU	Jurist in der Landtagsverwaltung	Stephan Nolte	Schwerin

Im Wirtschaftsjahr 2003 wurden Sitzungsgelder in Höhe von € 782,30 gezahlt.

Betriebsleitung

Diplombetriebswirtin
Schwerin

Anke Preuß

Stellvertretende Betriebsleiterin
Staatlich anerkannte Erzieherin
Schwerin

Marlies Kahl

Wichtige Verträge

Betriebsführungsvertrag und Mietvertrag mit der gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung der Firma Städtische Kindertageseinrichtungen der Landeshauptstadt Schwerin gemeinnützige GmbH - Kita gGmbH.

Verwendung des Jahresüberschusses

Auch im 3. Wirtschaftsjahr wurden nur geringfügige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Grund hierfür bildeten die gemäß Wirtschaftsplan 2003 durchzuführenden Investitionsvorhaben in der Ziolkowskistraße 35 sowie in der Walther-Rathenau-Straße 2. Insgesamt handelte es sich dabei um ein Investitionsvolumen in Höhe von 2.295 Mio.€. Der Jahresüberschuss ist ausschließlich für die Sanierung der Gebäude gemäß Wirtschaftsplan 2003 vorgesehen und daher der Betrag in vollem Umfang vorzutragen (vgl. Sonstige Rückstellungen).

Schwerin, den 15.03.05

A. Preuß
Betriebsleiterin

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten			
	01.01.2003	Zugänge	Abgänge	31.12.2003
	€	€	€	€
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	16.217.067,33	4.698,00	193.000,00	16.028.765,33
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	1.059,40	0,00	1.059,40
3. Anlagen im Bau	81.387,17	870.662,59	0,00	952.049,76
	16.298.454,50	876.419,99	193.000,00	16.981.874,49

Abschreibungen			Buchwerte	
01.01.2003	Zugänge	31.12.2003	31.12.2003	31.12.2002
€	€	€	€	€
5.419.068,84	323.311,15	5.742.379,99	10.286.385,34	10.797.998,49
0,00	106,40	106,40	953,00	0,00
0,00	0,00	0,00	952.049,76	81.387,17
5.419.068,84	323.417,55	5.742.486,39	11.239.388,10	10.879.385,66

Lagebericht des Kindertagesstättengebäudemanagement Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin KiGeb für das Wirtschaftsjahr 2003

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die Planung, Errichtung, Instandhaltung und Modernisierung von Immobilien für das Betreiben von Kindertageseinrichtungen in der Landeshauptstadt Schwerin

Zweck des Eigenbetriebes ist vor allem die Sorge für einen ausreichenden und geeigneten Bestand an Immobilien, in denen Kinder für einen Teil des Tages oder ganztags im Sinne des § 22 SGB VIII gefördert werden können. Die Vermietung der Immobilien für diesen Zweck soll zu einem angemessenen Mietzins erfolgen.

Die Herauslösung der kommunalen Liegenschaften aus der Verwaltung hatte das Ziel, die erwirtschafteten Abschreibungen zur Substanzerhaltung auch direkt wieder zweckentsprechend für die Kindertagesstättenzweckbauten einzusetzen.

Dabei war zu berücksichtigen, dass die "Kita gGmbH" möglichst direkten Zugriff und eigene Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung der von ihr genutzten Liegenschaften haben muss.

Der Eigenbetrieb überlässt die Gebäude und Grundstücke der "Kita gGmbH" zur entgeltlichen Nutzung in Form eines angemessenen Mietzinses (4 € pro m² Nutzfläche). Die Erträge aus der Miete werden überwiegend zur Instandsetzung, -haltung, Ersatzbeschaffung bzw. für Sanierungsmaßnahmen verwendet.

Für das Wirtschaftsjahr 2003 konnten so, Umsätze in Höhe von 787 T€ erwirtschaftet werden. Auf Grund der beginnenden Baumaßnahmen, mußte die Einrichtung in der Ziolkowskistraße 35 in die Newton Straße 16 verlegt werden. Die monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von 7.720 € flossen ab Juni 2003 demzufolge nicht mehr an den Eigenbetrieb KiGeb sondern an die Wohnungsgesellschaft Schwerin. Insgesamt Einbußen in Höhe von 54 T€.

Durch die Bewertung des Gutachterausschusses und Begehungen vor Ort, wurde deutlich sichtbar, dass ein Investitionsstau in Millionenhöhe vorliegt. Hierfür wurden in der Eröffnungsbilanz 3,46 Mio. € Rückstellungen gebildet, um die Maßnahmen in den Folgejahren durchführen zu können. Auf Grund dessen, dass die erzielbaren Erträge aus Mieteinnahmen bei weitem nicht ausreichen, um diesen Sanierungsaufwand kurzfristig auszugleichen, besteht die Gefahr, dass der Wert der Einlage weiter schrumpft.

Mit dem Jahresabschluss 2003 konnten bisher 726 T€ an Rückstellungen betrachtet auf alle Häuser abgebaut werden.

Da jede einzelne Maßnahme besonders werthaltig ist und um prioritär Sanierungsarbeiten in der Folgezeit durchführen zu können, wurden 2001 und 2002 nur die notwendigsten Ausgaben getätigt. Im Wirtschaftsjahr 2002 wurden zwei wesentliche Baumaßnahmen geplant, wofür Planungsaufträge vergeben wurden. Es handelte sich dabei um Planungsaufträge für den Neubau der Kita „Löwenzahn“ in der Joseph-Haydn-Straße 2 sowie für ein Rückbauprojekt für die Kindertageseinrichtung „Waldgeister“ in der Ziolkowskistraße 35.

Im Juli 2003 konnte mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben gemäß Wirtschaftsplan 2003 begonnen werden.

Insgesamt handelte es sich um ein Investitionsvolumen in Höhe von 2.295 Mio.€. Für das Vorhaben in der Ziolkowskistraße wurden dem Eigenbetrieb KiGeb Fördermittel aus dem Programm zur Wohnumfeldverbesserung/Aufwertung Neu Zippendorf „Soziale Stadt“ in Höhe von max. 200T€ bewilligt.
Davon sind im Jahr 2003 88T€ ausgezahlt worden.

Im April 2004 konnten beide Objekte der Kita gGmbH übergeben werden. Kleinere Maßnahmen sowie der Abriss der alten Kitabaracke in der jetzigen Walther Rathenau Straße 2 stehen noch aus. Erst nach Vorlage aller Rechnungen sowie Beendigung aller Restmaßnahmen kann eine genaue Kostenanalyse vorgelegt werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand konnte der Eigenbetrieb KiGeb seinen Wirtschaftsplan entsprechend der geplanten Investitionsmaßnahmen erfüllen. Gemäß der Abarbeitung der einzelnen Maßnahmen in allen Häusern, werden die Rückstellungen in den nächsten Jahren aufgelöst bzw. verbraucht.

Über das gesamte Wirtschaftsjahr wurden ca. 25T€ für Kleinstreparaturen, notwendige Instandsetzungsmaßnahmen etc. aufgewendet.
Im Jahr 2003 wurden außer den geplanten Bauvorhaben keine weiteren wesentlichen Sanierungen vorgenommen

In der 12. Sitzung des Betriebsausschusses am 09.09.03 entschieden die Mitglieder des Ausschusses der Stadtvertretung zu empfehlen, dem Wirtschaftsplan 2004 zuzustimmen. Größere Investitionsmaßnahmen sind im Wirtschaftsjahr 2004 nicht geplant. Am 08.12.03 wurde der Wirtschaftsplan 2004 so von der Stadtvertretung beschlossen.

Die zukünftige wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes KiGeb steht in engem Zusammenhang mit der Solvenz der Kita gGmbH.

A. Preuß
Betriebsleiterin

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung

5. Die Betriebsleitung geht in ihrer Lagebeurteilung (siehe Anlage IV) im Einzelnen auf die Hintergründe, die zur Gründung des Eigenbetriebes führten, auf den Geschäftsverlauf und auf zukünftig anstehende Investitionen ein.

Sie hebt hervor, dass auch im Wirtschaftsjahr 2003 bewusst Zurückhaltung bei anstehenden Sanierungen und Investitionen geübt wurde. Bei zwei größeren Baumaßnahmen (Kita Haydnstraße sowie Kita Ziolkowskistraße) wurde im Wirtschaftsjahr 2003 mit den Umbaumaßnahmen begonnen.

6. Für zukünftige Sanierungen stehen jedoch nur knappe Mittel zur Verfügung. Grund hierfür sei der die Mieteinnahmen übersteigende Sanierungsbedarf.

Abschließend wird auf die zukünftige Lage des Eigenbetriebes hingewiesen, die im engen Zusammenhang mit der Solvenz der Kita gGmbH zu sehen sei.

7. Die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes, einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Eigenbetriebes unmittelbar gefährdet wäre.

II. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

8. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 13. April 2005 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kindertagesstättengebäudemanagement Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie der Formblatt VO und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung des Eigenbetriebes. 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 sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 11 ff. KPG 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 und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu wesentlichen Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie 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 Eigenbetriebes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Daneben erteilen wir gemäß § 16 Abs. 4 KPG folgenden Prüfungsvermerk:

Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben zu wesentlichen Beanstandungen keinen Anlass."

F. Schlussbemerkung

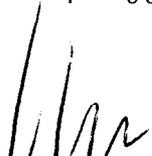
Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Kindertagesstättengebäudemanagement Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin, Schwerin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003 und des Lageberichts für dieses Wirtschaftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Der von uns mit Datum vom 13. April 2005 erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. II "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Schwerin, den 13. April 2005

PwC Deutsche Revision

Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Hausmann)
Wirtschaftsprüfer


(ppa. Dr. Görnitz)
Wirtschaftsprüfer

