

Testatsexemplar

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM)
Schwerin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Inhaltsverzeichnis	Seite
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010	1
Jahresabschluss.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2010.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010	5
3. Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010	7
4. Bilanz zum 31. Dezember 2010 des Bereiches KiGeb	8
5. Gewinn- und Verlustrechnung des Bereiches KiGeb für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	11
6. Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010 des Bereiches KiGeb	13
7. Bilanz zum 31. Dezember 2010 des Bereiches LHS - ZGM.....	14
8. Gewinn- und Verlustrechnung des Bereiches LHS - ZGM für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010.....	17
9. Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010 des Bereiches LHS - ZGM.....	19
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2010	21
Anlagenspiegel.....	29
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	1

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin(ZGM), Schwerin

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2010

I. Rechtliche und vertragliche Grundlagen

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 13. Dezember 2004 und Wirkung vom 01. Januar 2005 den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM) errichtet.

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die kosteneffiziente Bereitstellung, Errichtung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung und Verpachtung ausgewählter, überwiegend kommunaler Immobilien der Landeshauptstadt Schwerin zur Nutzung durch die städtische Verwaltung, Betriebe der Stadt und Dritte, sowie die Ausführung damit zusammenhängender Dienstleistungen. Dazu gehört auch die Bewirtschaftung und Verwaltung von der Landeshauptstadt Schwerin selbst angemieteter Immobilien.

Der Betrieb ist mit der Nummer HRA 2631 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin eingetragen.

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat mit Beschluss vom 27. Februar 2006 und Wirkung ab 01. Januar 2006 die Einbringung des bisherigen Eigenbetriebes Kindertagesstättengebäudemanagement in den Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement Schwerin als eigener Geschäftsbereich beschlossen. Die bisherige Satzung des Eigenbetriebes Kindertagesstättengebäudemanagement wurde aufgehoben.

Der Jahresabschluss für 2009 wurde am 29. September 2010 durch die Stadtvertretung festgestellt.

Dem Wirtschaftsplan 2010 wurde am 14.10.2009 durch den Betriebsausschuss zugestimmt. Im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zum Haushalt 2010 (DS 00127/ 2009) der Landeshauptstadt Schwerin hat die Stadtvertretung dem Wirtschaftsplan am 2010 am 25.01.2010 zugestimmt.

II. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Im Jahr 2010 wurde aufbauend auf die Entwicklung der Vorjahre die Erweiterung der Facility-Management-Software „tradenet“ fortgesetzt. Es wurden weitere Module Versorger / Entsorger der Software in das bestehende Facilitymanagement eingefügt. Dazu wurden Ver- und Entsorgerverträge in das System eingepflegt und die Schnittstelle zu dem Abrechnungssystem der Stadtwerke Schwerin GmbH erweitert. Das Energiemanagement wird damit nahezu vollständig EDV gestützt bearbeitet.

Nachdem in den Vorjahren der Schwerpunkt auf der Entwicklung des erforderlichen kaufmännischen Geschäftsbetriebes lag, konnten auch in 2010 die Entwicklung der gebäudewirtschaftlichen Abläufe weiter optimiert werden.

Ein Schwerpunkt zur Sicherung der wirtschaftlichen Transparenz war der weitere Ausbau der Planung und Abrechnung der Betriebskosten und die gesonderte Aufschlüsselung der Nutzungs- und Dienstleistungsentgelte und deren vertragliche Gestaltung.

Die Betriebskostenabrechnung wurde auch auf Grundlage der überarbeiteten Mietverträge weiter entwickelt. Im Laufe des Jahres 2010 wurde ein weiterer Teil der Verträge, die sich noch bei der Landeshauptstadt Schwerin befanden, dem Zentralen Gebäudemanagement zugeordnet.

Die Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt fast vollständig automatisiert über das Controlling Modul aus SAP.

Für 2010 umfasst der Jahresabschluss die zwei Sparten Landeshauptstadt Schwerin (LHS-ZGM) und ehemaliges Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb). Entsprechend waren neben dem üblichen Jahresabschluss Spartenbilanzen aufzustellen.

Für das Jahr 2010 wurde die Umstellung auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25.05.2009 (BGBl I S.1102) im ZGM durchgeführt. Durch die Einführung haben einige Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) wesentliche Änderungen erfahren. Der Wertansatz der Altersteilzeitrückstellungen hat zum 01.01.2010 nach der alten Fassung gemäß HGB TEURO 1.428 betragen. Nach der

neuen Fassung gemäß BilMoG beträgt der Wertansatz zum 01.01.2010 TEURO 1.471, der Unterschiedsbetrag von TEURO 43 wurde berücksichtigt. In gleicher Weise hat sich die Forderung gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin erhöht.

Im Jahr 2010 beschäftigte das ZGM durchschnittlich 72 (2009: 72 MA) Mitarbeiter/innen (ohne Betriebsleitung). Darin enthalten sind per Jahresende 8 Mitarbeiter/innen (Jahresende 2009 8 MA), die sich in der passiven Phase und 12 Mitarbeiter/innen die sich in der aktiven Phase der Altersteilzeit befinden. Unter Berücksichtigung der passiv Beschäftigten, sind lediglich 64 Mitarbeiter tatsächlich im ZGM tätig.

Es ergibt sich zum Jahresabschluss 2010 eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von TEUR 1.500 auf Basis eines aktuellen Gutachtens.

Die Eigenkapitalquote des ZGM betrug am 31.12.2010 56,18 % nach 62,15 % im Vorjahr.

Sparte LHS-ZGM

Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte LHS-ZGM mit TEUR 532 nach TEUR 210 in 2009 wiederum ein positives Geschäftsergebnis.

Im Wirtschaftsplan für 2010 wurde von einem ausgeglichenen Ergebnis der Sparte ausgegangen. Das erwirtschaftete positive Spartenergebnis resultiert 2010 im wesentlichen durch die rückwirkend ab Oktober 2008 ausgehandelte Mietsenkung für das Stadthaus um monatlich 10,5 T€, sowie aus dem weiteren Anstieg der Fremdvermietungen, durchgeführten Energiesparmaßnahmen, aus Zinserträgen und Kosteneinsparungen, aus Gebäudeabrissen bzw. Gebäudestilllegungen.

Für die Zukunft werden sich nachhaltige Einsparungen weiterhin nur durch Gebäuderückbau und effizienten Umgang mit Heizenergie, Wasser und Strom realisieren lassen.

Darüber hinaus sind jedoch weitere Entscheidungen der Landeshauptstadt Schwerin zum Gebäuderückbau erforderlich, um die zukünftig vorgesehenen Einsparungen im Wirtschaftsplan des ZGM zu sichern.

Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte LHS für 2010 liegen mit TEUR 16.046 um TEUR 533 über den Zahlen des Vorjahres.

Durch weitere Aktivitäten zur Verbesserung der Einnahmen aus der Fremdvermietung konnten die Erlöse mit TEUR 1.809 gegenüber TEUR 1.606 im Vorjahr nochmals deutlich gesteigert werden. Die wesentlichsten Steigerungen wurden durch die Erhöhung der Fremdmieteinnahmen erzielt.

Die Zuordnung der Umsatzerlöse wurde beibehalten, sie unterteilen sich wie im Vorjahr in:

Nutzungsverträge:

- Bauunterhaltung
- Mieten und Pachten
- Zentrale Kosten

Betriebskosten:

- Energie, Wasser, Abwasser, Heizung
- Wartung
- Sonstige Nebenkosten

Dienstleistungsentgelte:

- Reinigung
- Hausmeisterleistungen

Sie umfassen die wichtigsten Erlösgruppen und stellen sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	<u>2009 Ist</u>	<u>2010 Ist</u>	<u>Abw. in %</u>
	TEUR	TEUR	
UE Nutzungsentgelt	6.217,8	6.520,3	+ 4,9 %
UE Betriebskosten	5.496,3	5.296,9	- 3,6 %
UE Dienstleistungsentgelt	2.928,9	3.184,1	+ 8,7 %

Die Abweichung bei den Betriebskosten 2010 zu 2009 ist durch weitere Anpassungen der Nutzungsvereinbarungen begründet.

Beim Nutzungsentgelt und Dienstleistungsentgelt sind die Steigerungen auf die normalen Lohnkosten- und Preisentwicklungen zurückzuführen.

Die wichtigsten Kostengruppen in der Sparte LHS entwickelten sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	<u>2009 Ist</u>	<u>2010 Ist</u>	<u>Abw. in %</u>
	TEUR	TEUR	
Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe	4.634,5	4.664,9	+ 0,7 %
Bezogene Leistungen	4.840,7	5.243,7	+ 8,3 %
Personalaufwand (regulär)	2.985,1	2.809,8	- 5,9 %
Sonst. betrieblicher Aufwand	3.061,2	3.208,3	+ 4,8 %

In der Kostengruppe Roh-, Hilfs-, Betriebsstoffe ist die gesamte Energiebeschaffung des ZGM nebst Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung abgebildet. Die Entwicklung des Mengenverbrauchs für die Jahre 2009 bis 2010 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<u>2009 Ist</u>	<u>2010 Ist</u>	<u>Abw. in %</u>
	Mwh	Mwh	
Summe Heizenergie	30.787	37.317	+ 21,2 %
Licht- und Kraftstrom	4.432	4.504	+ 1,6 %
Energieverbrauch gesamt	35.219	41.821	+ 18,7 %

Der tatsächliche Gesamtenergieverbrauch ist stark angestiegen. Bedingt ist diese Entwicklung durch den hohen Verbrauch bei Heizenergie durch die lang andauernden kalten Witterungsbedingungen.

Die bezogenen Leistungen beinhalten im Wesentlichen die Ausgaben im Rahmen der Objektreinigung und der Bauunterhaltung. In 2009 wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 88,8 für Energiesparmaßnahmen gebildet, diese wurde 2010 abgearbeitet und ordnungsgemäß aufgelöst. Der Anstieg resultiert aus höheren Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Rückgang der Löhne und Gehälter ist im Wesentlichen auf den krankheitsbedingten langfristigen Ausfall von sechs Mitarbeitern in 2010 zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten als wesentlichen Bestandteil den Aufwand für Mieten, Pacht und Leasing, darunter das Stadthaus incl. Tiefgarage mit TEUR 2.446.

Wie im Vorjahr musste in dieser Kostengruppe auch ein Mehraufwand für Personalleistungen erbracht werden. Laufende Aufgaben waren durch die regulär Beschäftigten nicht zu leisten. Der Anstieg der Inanspruchnahme von Altersteilzeit durch die Mitarbeiter und die ständige Aufgabenerweiterung führte zu einer schwierigen Situation, die nur noch mit Hilfe von Zeitarbeitern und Honorarkräften lösbar war. Im Jahr 2010 beschäftigte das ZGM zehn Leiharbeiter und drei Honorarkräfte. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren nicht so fortsetzen. Durch Erstellung eines ausführlichen Personalentwicklungskonzeptes konnte die schwierige Personalsituation des ZGM transparent gemacht werden. Durch das Innenministerium wurde die Einstellung von sechs Mitarbeitern per 01.01.2011 genehmigt.

Die für die Landeshauptstadt Schwerin durchzuführenden Investitionen werden getrennt vom eigentlichen Geschäftsbetrieb des ZGM über gesonderte Konten abgewickelt.

Aus Gründen einer kontinuierlichen und vergleichbaren Darstellung auch für die Folgejahre wurde für die zwingend erforderlichen und im Wesentlichen auch bereits beauftragten, aber noch nicht abgerechneten Leistungen im Rahmen der Bauunterhaltung per Jahresende Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen im vorgegebenen Rahmen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes gebildet.

Sparte KiGeb

Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete der Eigenbetrieb in der Sparte KiGeb ein Ergebnis von TEUR 246 nach TEUR 294 in 2009.

2010 wurde wie geplant mit der Tilgung des durch die KfW Bank 2009 und 2010 ausgereichten Kreditbetrages in Höhe von TEURO 1.525 begonnen.

Im Wirtschaftplan für 2010 wurde von einem Ergebnis der Sparte in Höhe von TEUR 129 ausgegangen.

Die Umsatzerlöse des ZGM in der Sparte KiGeb für 2010 liegen mit TEUR 746 exakt auf dem Niveau von 2009 (TEUR 746).

Der Materialaufwand für 2010 liegt mit TEUR 164 über den Kosten von 2009 (TEUR 144), bedingt durch Energiekosten für die durch Fremdmiete genutzten Räume. Diese werden im Rahmen der BK – Abrechnung in 2011 umgelegt.

Die Aufwendungen für Energie, Wasser und Abwasser werden abweichend von der Handhabung in der Sparte LHS direkt vom Nutzer Kita gGmbH getragen.

Die Abschreibungen liegen mit TEUR 339 geringfügig über den Ansätzen für 2009 in Höhe von TEUR 335.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit TEUR 79 gegenüber TEUR 18 im Vorjahr deutlich höher, da 2010 wiederum Aufwand aus vergangenen Abrechnungsperioden zu verzeichnen war.

Die Kita Eulerstrasse wird mit Mitteln des Konjunkturpaket II gebaut und der Eigenanteil über einen KfW Kredit in Höhe von TEUR 525 finanziert. Für die Kita Wossidlostrasse erfolgte ebenfalls eine Kreditbeantragung zur Finanzierung in Höhe von TEUR 1.000, da Eigenmittel durch den Wertausgleich für eingelegte Grundstücke in Höhe von TEUR 345 und der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 956 durch die Landeshauptstadt nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung standen. Der Gesamtkredit in Höhe von TEUR 1.525 kam im Jahr 2010 zur Endauszahlung.

Die Beantragung und Kreditgenehmigung erfolgte im Jahr 2009. Per 31.12.2010 wurde der Kreditverwendungsnachweis bei der KfW Bank zur Abrechnung eingereicht und nach Prüfung durch die KfW Bankengruppe ohne Einwände bestätigt. Der Bauverlauf der Investitionen war planmäßig.

Die Kita Wossidlostrasse wurde Anfang des Jahres 2011 übergeben. Die Kita Eulerstr. wird im laufenden Jahr 2011 fertig gestellt, als geplanter Übergabetermin ist der 01.06.2011 vorgesehen.

III. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung, sowie voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft

III.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

III.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Im Jahr 2010 waren insgesamt keine Einnahmerückgänge festzustellen. Bei den Mieteinnahmen, insbesondere von Dritten, sind keine nennenswerten Ausfälle zu verzeichnen.

Der Fortbestand des Eigenbetriebes ZGM wird auch zukünftig als nicht gefährdet angesehen, gleichwohl wird die hohe Abhängigkeit vom städtischen Haushalt als erhöhtes Risiko eingeschätzt.

Mehrere bisher noch vom Amt für Hauptverwaltung zentral genutzte Gebäudeteilflächen (primär im Stadthaus) wurden weiteren Nutzern zugeordnet, das betrifft u.a. die SIS und die GBV. Dies erhöht weiter die Zahl der Mandanten des ZGM im Hause der Stadtverwaltung und die damit verbundenen Aufwendungen für Verwaltungsarbeiten.

Die begonnene Einführung von internen und externen Kennziffern und der Ausbau von betrieblichem Benchmark in 2011 wird weiter intensiviert.

Ab 01.01.2011 wurde mit der Einführung der betrieblichen internen Leistungsverrechnung im Hausmeisterbereich begonnen.

Zum laufenden Energiehaushalt 2011 kann noch nicht umfänglich abgeschätzt werden, wie viel des Mehrverbrauches aufgrund der extrem kalten und langen Winterperiode, von den durchgeführten Sparmaßnahmen aufgefangen werden kann und wie sich die weitere Preisentwicklung auswirken wird.

Wie in den vergangenen Jahren wurde durch die Umsetzung von verschiedenen Energiesparmaßnahmen 2010 eine deutliche Einsparung erreicht. Diese Maßnahmen sind auch in den Folgejahren wirksam und tragen wesentlich zur dauerhaften Senkung des Energieverbrauchs bei. Die 2010 eingesparten Mittel sind zur Finanzierung weiterer Energiesparmaßnahmen zwingend erforderlich.

III.3. Wirtschaftliche Entwicklung

Für 2011 erwartet das ZGM mit rd. TEUR 16.635 aus den beiden Geschäftsfeldern leicht gesunkene Umsatzerlöse zum Vorjahres-Ist (TEUR 16.791). Die Verringerung der Umsatzerlöse um TEUR 157 resultiert aus der voraussichtlichen Beendigung diverser Mietverhältnisse bei Fremdnutzern.

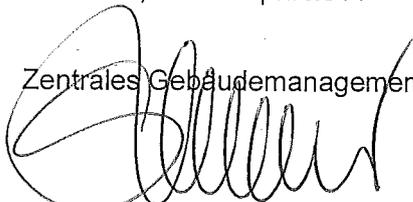
Im Jahr 2012 wird bei gleichbleibenden Bedingungen eine ähnliche Entwicklung wie im Jahr 2011 erwartet.

Die Zinserträge 2011 für den Bereich KiGeb werden mit TEUR 2 deutlich unter den Beträgen für das Jahr 2010 mit TEUR 4 bleiben, da die meisten liquiden Mittel zum Bau der beiden Kitas eingesetzt wurden.

Im Jahr 2011 werden durch das ZGM für die Landeshauptstadt Schwerin u. a. die Sanierung der Heine Schule mit einer Gesamtbausumme von TEURO 1.859, die Sanierung der GS Lankow mit einer Gesamtbausumme von TEURO 4.800, der Ersatzneubau des Goethe-Gymnasiums mit einer Gesamtbausumme von TEURO 3.700 und der Umbau der Becher Schule umgesetzt. Die Teilsanierung der BS Bau / Technik mit der Gesamtbausumme von TEURO 5.090 ist in Vorbereitung. Des Weiteren ist die Planung und Baubegleitung für die Schwimmhalle an das ZGM durch die Landeshauptstadt übertragen worden.

Schwerin, den 4. April 2011

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin



Kerstin Schmidt

Betriebsleiterin

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	63.951,00	9.621,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-,Betriebs- und anderen Bauten	12.434.802,25	12.610.091,25
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.406,00	5.451,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.697,00	17.824,00
4. Anlagen im Bau	2.799.190,98	117.179,08
	15.262.096,23	12.750.545,33
	15.326.047,23	12.760.166,33
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.892,22	119.446,16
2. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Schwerin	2.558.994,80	1.430.137,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	85.343,24	352.752,80
	2.657.230,26	1.902.336,03
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.675.048,30	5.813.858,26
	8.332.278,56	7.716.194,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	28.439,84	22.573,93
	23.686.765,63	20.498.934,55

		Passiva	
		31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		11.230.903,79	12.186.403,79
2. Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage		0,00	-955.500,00
3. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBilG		208.134,97	208.134,97
		11.439.038,76	11.439.038,76
III. Gewinn			
1. Gewinne der Vorjahre		1.275.673,49	939.528,81
2. Gewinnauszahlung		-210.025,06	-168.010,02
3. Jahresgewinn		778.109,01	504.154,70
		1.843.757,44	1.275.673,49
		13.307.796,20	12.739.712,25
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		1.311.968,46	178.028,69
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.923.245,08	1.802.876,50
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.758.944,00	1.341.201,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.037.404,53	1.028.684,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin		2.568.489,34	3.356.253,56
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 30.616,16 (Vorjahr € 0))		78.287,92	52.178,39
		6.443.125,79	5.778.317,11
E. Rechnungsabgrenzungsposten		700.630,10	0,00
		23.686.765,63	20.498.934,55

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	2010	2009
	€	€
1. Umsatzerlöse	16.791.529,73	16.258.914,52
2. Sonstige betriebliche Erträge	552.183,17	325.846,68
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.681.164,42	4.634.477,20
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.391.629,73	4.984.493,30
	10.072.794,15	9.618.970,50
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.258.047,75	2.395.142,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 83.530,65; Vorjahr € 91.826,63)	552.363,24	590.002,04
	2.810.410,99	2.985.144,35
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	371.438,78	364.557,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.287.308,70	3.079.953,97
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	41.832,21	37.947,85
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.980,38	7.437,41
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	840.612,11	566.645,70
10. Sonstige Steuern	62.503,10	62.491,00
11. Jahresgewinn	778.109,01	504.154,70

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin**

Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010

	2010	2009
	T€	T€
Jahresergebnis	778	504
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	372	364
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	120	-293
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
Auflösung des (-) des Sonderpostens	-7	-7
Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagegegenständen	0	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-760	-174
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	946	1.615
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.449	2.009
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.937	-471
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.937	-471
Ergebnisausschüttung / Eigenkapitalentnahme	-210	-1.123
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-107	-34
Rückzahlung Fördermittel	-10	
Einzahlungen durch erhaltene Fördermittel	1.151	
Einzahlung durch Überziehung von Bankguthaben	0	34
Einzahlung aus Neuaufnahmen von Krediten	525	1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.349	-123
Veränderung des Finanzmittelfonds	-139	1.415
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.814	4.399
positiver Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.675	5.814

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2010 des Bereiches KiGeb

Aktiva

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	11.546.368,66	11.703.735,66
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.959,00	6.832,00
4. Anlagen im Bau	2.795.190,98	117.179,08
	14.347.518,64	11.827.746,74
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	10.680,92	341,22
	10.680,92	341,22
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.214.097,24	478.302,94
	1.224.778,16	478.644,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.721,67	3.721,67
	15.576.018,47	12.310.112,57

		Passiva	
		31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		11.933.782,79	11.933.782,79
2. Entnahme aus der Rücklage		-955.500,00	-955.500,00
		10.978.282,79	10.978.282,79
II. Gewinn			
1. Gewinne des Vorjahres		1.065.962,09	771.832,45
2. Jahresgewinn		245.652,39	294.129,64
		1.311.614,48	1.065.962,09
		12.289.897,27	12.044.244,88
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		1.311.968,46	178.028,69
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		17.640,76	31.808,59
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.485.388,00	33.484,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		470.051,63	22.546,41
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin		1.072,35	0,00
		1.956.511,98	56.030,41
E. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		15.576.018,47	12.310.112,57

**Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin**

**Gewinn- und Verlustrechnung des Bereiches KiGeb
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
1. Umsatzerlöse	745.696,96	745.696,96
2. Sonstige betriebliche Erträge	78.743,38	32.248,44
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	16.177,96	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	147.954,24	143.758,94
	164.132,20	143.758,94
4. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	339.559,36	334.696,86
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	78.973,79	17.940,18
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.932,03	12.629,05
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54,63	48,83
8. Jahresgewinn	245.652,39	294.129,64

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010 des Bereiches KiGeb

	2010	2009
	T€	T€
Jahresergebnis	246	294
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	340	335
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-14	-89
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
Auflösung des (-) des Sonderpostens	-7	-7
Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagengegenständen	0	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10	20
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	448	-75
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.003	478
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.859	-464
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.859	-464
Eigenkapitalentnahme	0	-956
Einzahlungen durch erhaltene Fördermittel	1.151	0
Einzahlungen durch Übernahme von Darlehen	1.525	0
Einzahlung durch Überziehung von Bankguthaben	0	33
Tilgung Darlehensverbindlichkeiten	-74	0
Rückzahlung Fördermittel	-10	0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.592	-923
Veränderung des Finanzmittelfonds	736	-909
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	478	1.387
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.214	478

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Bilanz zum 31. Dezember 2010 des Bereiches LHS - ZGM

Aktiva

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	63.951,00	9.621,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	888.433,59	906.355,59
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.406,00	5.451,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.738,00	10.992,00
4. Anlagen im Bau	4.000,00	0,00
	914.577,59	922.798,59
	978.528,59	932.419,59
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.892,22	119.446,16
2. Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin	2.558.994,80	1.430.137,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	74.662,32	352.411,58
	2.646.549,34	1.901.994,81
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.460.951,06	5.335.555,32
	7.107.500,40	7.237.550,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten	24.718,17	18.852,26
	8.110.747,16	8.188.821,98

		Passiva	
		31.12.2010	31.12.2009
		€	€
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklage		252.621,00	252.621,00
2. Sonderrücklage nach § 27 Abs. 2 DMBiG		208.134,97	208.134,97
		460.755,97	460.755,97
III. Gewinn			
1. Gewinne/Verluste des Vorjahres		209.711,40	167.696,36
2. Gewinnauszahlung		-210.025,06	-168.010,02
3. Jahresgewinn		532.456,62	210.025,06
		532.142,96	209.711,40
		1.017.898,93	695.467,37
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.905.604,32	1.771.067,91
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		273.556,00	1.307.717,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.567.352,90	1.006.137,75
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin		2.567.416,99	3.356.253,56
4. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 30.616,16 (Vorjahr € 0))		78.287,92	52.178,39
		4.486.613,81	5.722.286,70
D. Rechnungsabgrenzungsposten		700.630,10	0,00
		8.110.747,16	8.188.821,98

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

**Gewinn- und Verlustrechnung des Bereiches LSH - ZGM
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010**

	31.12.2010	31.12.2009
	€	€
1. Umsatzerlöse	16.045.832,77	15.513.217,56
2. Sonstige betriebliche Erträge	473.439,79	293.598,24
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.664.986,46	4.634.477,20
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.243.675,49	4.840.734,36
	9.908.661,95	9.475.211,56
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.258.047,75	2.395.142,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	552.363,24	590.002,04
	2.810.410,99	2.985.144,35
5. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.879,42	29.860,26
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.208.334,91	3.062.013,79
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.900,18	25.318,80
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.925,75	7.388,58
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	594.959,72	272.516,06
10. Sonstige Steuern	62.503,10	62.491,00
11. Jahresgewinn	532.456,62	210.025,06

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Finanzrechnung zum 31. Dezember 2010 des Bereiches LHS-ZGM

	2010	2009
	T€	T€
Jahresergebnis	532	210
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32	30
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	134	-202
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)		
Verlust (+) aus dem Abgang von Anlagengegenständen	0	0
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-750	-194
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	499	1.689
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	447	1.533
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-78	-7
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-78	-7
Zahlungswirksame Einlagen der Gesellschafter (Flüssige Mittel KiGeb)	0	0
Ergebnisausschüttung	-210	-168
Auszahlungen aus der Tilgung/Übertragung von Krediten	-1.559	-34
Einzahlung aus Neuaufnahme von Krediten	525	1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.244	798
Veränderung des Finanzmittelfonds	-875	2.324
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.336	3.012
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.461	5.336

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin,
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben

Das Zentrale Gebäudemanagement Schwerin, Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM) ist zum 1. Januar 2005 auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin durch Namens- und Satzungsänderung aus dem Eigenbetrieb Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV) hervorgegangen.

Zum 1. Januar 2006 hat die Landeshauptstadt Schwerin den Eigenbetrieb Kindertagesstättengebäudemanagement (KiGeb) in das ZGM eingebracht. Die Einbringung erfolgte zu Buchwerten.

Die Eintragung des Eigenbetriebes ZGM erfolgte am 20. Oktober 2006 im Handelsregister beim Amtsgericht Schwerin unter der Nummer HRA 2631.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde in analoger Anwendung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den besonderen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das sogenannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im nachfolgenden "BilMoG"), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 der Gesellschaft anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Einführung des BilMoG kann in der sogenannten BilMoG-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 zu Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzposten des Vorjahres führen. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung ist nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterblieben.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen einschließlich der im Bau befindlichen Anlagen sind entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften mit den Anschaffungskosten (zuzüglich Anschaffungsnebenkosten abzüglich Anschaffungspreisminderungen) oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert ausgewiesen.

Die Sonderrücklage wurde nach § 27 Abs. 2 DMBilG gebildet.

Der Sonderposten wurde für erhaltene Investitionszuschüsse gebildet.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages bilanziert, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Bewertung der ATZ Rückstellung erfolgte nach folgenden Grundsätzen:

- Der angewandte Rechnungszins wurde für eine Restlaufzeit von 15 Jahren per 31.12.2010 von der Deutschen Bundesbank auf 5,5 % p. a. festgelegt.
- Der Entgelttrend wurde entsprechend der Annahme in der Zuarbeit der Landeshauptstadt auf eine Höhe von 2,5 % Zuwachs p. a. eingearbeitet.
- Als Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck herangezogen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zu einzelnen Posten des Jahresabschlusses

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im dem beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen den Bau der Kindertagesstätten Wossidlostrasse und Eulerstrasse.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt. Der Posten beinhaltet im Wesentlichen Ansprüche an die Landeshauptstadt Schwerin.

Die Forderungen an die Landeshauptstadt Schwerin bestehen im Wesentlichen aus Ansprüchen auf Erstattung der Aufwendungen für Altersteilzeit (€ 1.500.455,00) sowie aus Investitionsmitteln für geplante Bauprojekte.

Die Restlaufzeiten aller Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände liegen mit Ausnahme der Ansprüche auf Erstattung der Aufwendungen für Altersteilzeit unter einem Jahr.

Guthaben bei Kreditinstituten bestehen auf den laufenden Geschäftskonten und auf Tages-/Termingeld-Konten bei der Sparkasse Mecklenburg Schwerin und der Deutschen Kreditbank.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich im Wirtschaftsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

	01.01.2010 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umgliederung EUR	31.12.2010 EUR
Stammkapital	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Allgemeine Rücklage	11.230.903,79	0,00	0,00	0,00	11.230.903,79
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	208.134,97	0,00	0,00	0,00	208.134,97
Gewinnvortrag	771.518,79	0,00	0,00	294.129,64	1.065.648,43
Jahresüberschuss 2009	504.154,70	0,00	-210.025,06	-294.129,64	0,00
Jahresüberschuss 2010	0,00	0,00	0,00	0,00	778.109,01
	<u>12.739.712,25</u>	<u>0,00</u>	<u>-210.025,06</u>	<u>0,00</u>	<u>13.307.796,20</u>

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom 20. September 2010 zur Feststellung des Jahresabschlusses 2009 wurde der Jahresüberschuss des Teilbetriebes ZGM in Höhe von € 210.025,06 an die Landeshauptstadt Schwerin ausgeschüttet. Der Jahresüberschuss des Teilbetriebes KiGeb in Höhe von € 294.129,64 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen sind nachfolgend dargestellt:

	01.01.2010 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2010 EUR
Altersteilzeit	1.427.685,00	48.792,00	0,00	121.552,00	1.500.445,00
Bauinstandhaltung	205.453,10	179.323,92	26.129,18	282.032,80	282.032,80
Energiesparmaßnahmen	88.794,05	85.167,08	3.626,97	0,00	0,00
Energiekosten	0,00	0,00	0,00	57.820,00	57.820,00
	<u>294.247,15</u>	<u>264.491,00</u>	<u>29.756,15</u>	<u>339.852,80</u>	<u>339.852,80</u>
Jahresabschlusskosten	40.000,00	12.424,95	7.378,84	27.125,00	47.321,21
Prozessrisiken	20.241,52	11.772,68	1.889,56	13.800,00	20.379,28
Zinsen KK	48,83	48,83	0,00	0,00	0,00
Urlaubsrückstellung	9.254,00	9.254,00	0,00	8.325,19	8.325,19
Jubiläumzahlungen	1.400,00	1.400,00	0,00	700,00	700,00
Aufbewahrungskosten	10.000,00	0,00	3.778,40	0,00	6.221,60
	<u>80.944,35</u>	<u>34.900,46</u>	<u>13.046,80</u>	<u>49.950,19</u>	<u>82.947,28</u>
	<u>1.802.876,50</u>	<u>348.183,46</u>	<u>42.802,95</u>	<u>511.354,99</u>	<u>1.923.245,08</u>

Für Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde eine Rückstellung gebildet. Da die Altersteilzeitverpflichtungen wirtschaftlich von der Landeshauptstadt Schwerin getragen werden, wird in gleicher Höhe eine Forderung an die Landeshauptstadt Schwerin ausgewiesen.

Als Rückstellung für Bauinstandhaltung werden Verpflichtungen für unterlassene Instandhaltung, die im Folgejahr in den ersten 3 Monaten nachgeholt werden sollen, ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zusammensetzung und Fristigkeit sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres gemäß § 265 Abs. 2 HGB sind in Klammern vermerkt.

	Gesamtbetrag			mehr als 5
	31.12.2010	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.758.944,00	113.385,00	453.540,00	1.192.019,00
(i.Vj.)	1.341.201,00	(34.161,00)	(136.644,00)	1.170.396,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.037.404,53	2.037.404,53	0,00	0,00
(i.Vj.)	1.028.684,16	1.028.684,16	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Schwerin aus der Abwicklung von Investitionen	2.568.489,34	2.568.489,34	0,00	0,00
(i.Vj.)	3.356.253,56	3.356.253,56	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	78.287,92	78.287,92	0,00	0,00
(i.Vj.)	52.178,39	52.178,39	(0,00)	(0,00)
	6.443.125,79	4.797.566,79	453.540,00	1.192.019,00
(i.Vj.)	5.778.317,11	4.402.955,11	(136.644,00)	1.170.396,00

Bei den Kreditverbindlichkeiten handelt es sich um die Darlehen im Zusammenhang mit der Immobilie Werderstraße 66 im Bereich 1035 und des Kredites für den Kostenrechnungskreis 1036 – Kita Wossidlostr. und Kita Eulerstr.

Für die Verbindlichkeiten wurden keine Sicherheiten bestellt.

Haftungsverhältnisse bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen nur in unbedeutendem Umfang.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	EUR	EUR
Nutzungsentgelte	6.217.863,87	6.520.302,64
Betriebskosten	5.496.283,49	5.296.997,47
Dienstleistungen	2.928.949,59	3.184.096,97
Mieten und Pachten KiGeb	739.555,36	739.555,36
Mieten und Pachten	608.399,99	692.435,13
sonstige Nebenkosten	267.336,88	357.031,38
Energie/Wasser/Abwasser	0,00	0,00
Zentrale Kosten	0,00	0,00
Bauunterhaltung	0,00	0,00
Reinigung	0,00	0,00
Wartung	0,00	0,00
übrige	525,34	1.110,78
	<u>16.258.914,52</u>	<u>16.791.529,73</u>

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus der weiteren Ausweitung der Fremdvermietung, den durchgeführten Energiesparmaßnahmen, aus Zinserträgen und Kosteneinsparungen aus Gebäudeabrissen bzw. Gebäudestilllegungen. Dabei sind auch die gestiegenen Leistungspreise berücksichtigt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	EUR	EUR
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	74.615,55	127.996,27
Erträge aus vergangenen Abrechnungsperioden	17.818,65	335.799,74
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	163.251,15	32.331,20
Erträge aus Auflösung von Sonderposten	7.189,00	7.189,00
Erträge aus Erstattungsansprüchen Altersteilzeit	0,00	0,00
übrige	62.972,33	48.866,96
	<u>325.846,68</u>	<u>552.183,17</u>

Als Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe werden im wesentlichen Kosten für Wärme, Strom, Wasser und Gas ausgewiesen.

Die Bezogenen Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Reinigung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	EUR	EUR
Mieten, Pachten, Leasinggebühren	2.596.703,39	2.461.250,24
sonstige Aufwendungen	36.399,43	78.985,30
Versicherungen	240.428,33	246.087,26
Aufwand aus vergang. Abrechnungsperioden	44.909,72	337.441,08
übrige	161.513,10	163.544,82
	<u>3.079.953,97</u>	<u>3.287.308,70</u>

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Erträge aus der Abzinsung von TEUR 10 enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von TEUR 78 enthalten.

E. Sonstige Angaben

Personal

Im Jahresdurchschnitt 2010 beschäftigte das ZGM 72 Mitarbeiter/-innen (ohne Betriebsleitung).

Der Eigenbetrieb ist Pflichtmitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse Mecklenburg-Vorpommern mit Sitz in Strasburg (Uckermark).

Die Satzung der ZMV sieht folgende Arten der Betriebsrente vor:

- Altersrenten für Versicherte
- Erwerbsminderungsrenten für Versicherte
- Hinterbliebenenrenten

Entwicklung der Umlage- und Beitragssätze:

Jahr	von - bis	U m l a g e			Z u s a t z b e i t r a g		
		Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt	Arbeitgeber	Arbeitnehmer	gesamt
2003	01.01. - 31.12.	1,10%	0,20%	1,30%	1,70%	--	1,70%
2004	01.01. - 31.12.	0,80%	0,50%	1,30%	2,70%	--	2,70%
2005	01.01. - 30.06.	0,80%	0,50%	1,30%	2,70%	--	2,70%
	01.07. - 31.12.	0,50%	0,80%	1,30%	2,70%	--	2,70%
2006	01.01. - 30.06.	0,65%	0,65%	1,30%	2,85%	0,15%	3,00%
	01.07. - 31.12.	0,65%	0,65%	1,30%	2,55%	0,45%	3,00%
2007	01.01. - 30.06.	0,65%	0,65%	1,30%	2,85%	0,45%	3,30%
	01.07. - 31.12.	0,65%	0,65%	1,30%	1,95%	1,35%	3,30%
2008	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2009	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%
2010	01.01. - 31.12.	1,30%	0,00%	1,30%	2,00%	2,00%	4,00%

Die Summe der gesamtumlagepflichtigen Entgelte (ZMV-Regelentgelt) beträgt in 2010 € 2.810.410,99.

Organe

Ordentliche Mitglieder des Betriebsausschusses sind:

Frau Hannelore Drechsler, Vorsitzende	bis April 2010
Herr Wolfgang Block, Vorsitzender	ab April 2010
Frau Gret- Doris Klemkow	
Frau Silke Gajek	
Frau Susanne Herweg	
Herr Gunnar Schmidt	

Im Wirtschaftsjahr 2010 wurden Sitzungsgelder in Höhe von EUR 802,80 gezahlt.

Die Betriebsleitung besteht aus

Frau Kerstin Schmidt Schwerin
Herr Roland Göpfert Schwerin (Stellvertreter)

Im Wirtschaftsjahr 2010 sind für die Betriebsleitung € 96.117,77 gezahlt worden.

Ergebnisverwendung

Die Betriebsleitung schlägt vor, das Jahresergebnis des Bereiches ZGM in Höhe von TEUR 532 an die Landeshauptstadt Schwerin auszuschütten und das Jahresergebnis des Bereiches KiGeb auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Gewinn der Sparte KiGeb soll zur Finanzierung der langfristig geplanten Investitionsmaßnahme Sanierung Kita Friedensstr. angespart werden.

Schwerin, den 04. April 2011

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin



Kerstin Schmidt

Betriebsleiterin

Anlagenspiegel

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2010
	01.01.2010	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	70.799,74	64.142,58	0,00	0,00	134.942,32
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	16.287.845,93	181.319,36	0,00	0,51	16.469.164,78
2. Technische Maschinen und Anlagen	6.058,55	2.709,84	0,00	0,00	8.768,39
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.779,82	7.136,00	0,00	5.010,54	50.905,28
4. Anlagen im Bau	117.179,08	2.682.011,90	0,00	0,00	2.799.190,98
	16.459.863,38	2.873.177,10	0,00	5.011,05	19.328.029,43
	16.530.663,12	2.937.319,68	0,00	5.011,05	19.462.971,75

01.01.2010	Abschreibungen			Buchwerte		Durchschnittlicher Abschreibungs-satz	Durchschnittlicher Rest-buchwert
	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009		
€	€	€	€	€	€	%	%
61.178,74	9.812,58	0,00	70.991,32	63.951,00	9.621,00	7,3	47,4
3.677.754,68	356.608,36	0,51	4.034.362,53	12.434.802,25	12.610.091,25	2,2	75,5
607,55	754,84	0,00	1.362,39	7.406,00	5.451,00	8,6	84,5
30.955,82 0,00	4.263,00 0,00	5.010,54 0,00	30.208,28 0,00	20.697,00 2.799.190,98	17.824,00 117.179,08	8,4 0,0	40,7 100,0
3.709.318,05	361.626,20	5.011,05	4.065.933,20	15.262.096,23	12.750.545,33	1,9	79,0
3.770.496,79	371.438,78	5.011,05	4.136.924,52	15.326.047,23	12.760.166,33	1,9	78,7

Anlagenspiegel des Bereichs KiGeb

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2010
	01.01.2010	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	
	€	€	€	€	€
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	15.148.911,15	181.319,36	0,00	0,51	15.330.230,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.726,39	0,00	0,00	0,00	8.726,39
3. Anlagen im Bau	117.179,08	2.678.011,90	0,00	0,00	2.795.190,98
	15.274.816,62	2.859.331,26	0,00	0,51	18.134.147,37
	15.274.816,62	2.859.331,26	0,00	0,51	18.134.147,37

Abschreibungen				Buchwerte		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
01.01.2010	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009		
€	€	€	€	€	€	%	%
3.445.175,49	338.686,36	0,51	3.783.861,34	11.546.368,66	11.703.735,66	2,2	75,3
1.894,39	873,00	0,00	2.767,39	5.959,00	6.832,00	10,0	68,3
0,00	0,00	0,00	0,00	2.795.190,98	117.179,08	0,0	100,0
3.447.069,88	339.559,36	0,51	3.786.628,73	14.347.518,64	11.827.746,74	1,9	79,1
3.447.069,88	339.559,36	0,51	3.786.628,73	14.347.518,64	11.827.746,74	1,90	79,10

Anlagenspiegel des Bereichs LHS - ZGM

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				31.12.2010
	01.01.2010	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	70.799,74	64.142,58	0,00	0,00	134.942,32
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.138.934,78	0,00	0,00	0,00	1.138.934,78
2. Technische Maschinen und Anlagen	6.058,55	2.709,84	0,00	0,00	8.768,39
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.053,43	7.136,00	0,00	5.010,54	42.178,89
4. Anlagen im Bau	0,00	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00
	1.185.046,76	13.845,84	0,00	5.010,54	1.193.882,06
	1.255.846,50	77.988,42	0,00	5.010,54	1.328.824,38

01.01.2010	Abschreibungen			Buchwerte		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
	Zugänge	Abgänge	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009		
€	€	€	€	€	€	%	%
61.178,74	9.812,58	0,00	70.991,32	63.951,00	9.621,00	7,3	47,4
232.579,19	17.922,00	0,00	250.501,19	888.433,59	906.355,59	1,6	78,0
607,55	754,84	0,00	1.362,39	7.406,00	5.451,00	8,6	84,5
29.061,43	3.390,00	5.010,54	27.440,89	14.738,00	10.992,00	8,0	34,9
0,00	0,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	0,0	100,0
262.248,17	22.066,84	5.010,54	279.304,47	914.577,59	922.798,59	1,8	76,6
323.426,91	31.879,42	5.010,54	350.295,79	978.528,59	932.419,59	2,4	73,6

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnungen, Bereichsrechnungen sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Zentrales Gebäudemanagement Schwerin Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin (ZGM), Schwerin, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Durch § 13 Abs. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i.S.v. § 53 Abs.1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Betriebsleiterin 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 Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V 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 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 Betriebsleiterin sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Betriebsleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. 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 Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Wirtschaftlichkeit der Betriebsleitung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.

Schwerin, den 28. April 2011

WIBERA Wirtschaftsberatung AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dirk Burschel
Wirtschaftsprüfer



Dr. Annekathrin Richter
Wirtschaftsprüferin

