

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

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.

Mit der Baugenehmigung im Jahr 1994 und der Nachtragsbaugenehmigung aus 1996 war für das Handwerkerzentrum der Einbau einer Brandmeldeanlage gefordert. Zur Behebung bzw. Kompensation der im Gebäude festgestellten Brandschutzmängel wurde das Ing.-Büro BFT Cognos im Jahr 2008 mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes einschl. brandschutztechnischer Beratung beauftragt.

Ein im Jahr 2009 vorgelegtes Brandschutzkonzept beinhaltet im Wesentlichen drei brandschutztechnische Maßnahmen:

- a) Errichtung einer flächendeckenden Brandmeldeanlage
- b) Herrichtung einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage
- c) Ausbildung von Brandabschnitten durch die Anordnung von Feuerschutztüren bzw. Toren
- d) Diverse kleinere Maßnahmen.

Zur Umsetzung der priorisierten Maßnahmenliste wurde im Jahr 2009 mit dem Einbau der Brandmeldeanlage und dem Einbau der brandabschnittsbildenden Türen begonnen. Die Brandmeldeanlage konnte Anfang 2011 in Betrieb genommen werden.

Die Arbeiten zur Herrichtung einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage wurden im Oktober 2011 beauftragt und im Frühjahr 2012 fertiggestellt. Die Planungsleistungen für die Brandschutzmaßnahmen bei Leitungsführungen und diversen anderen Maßnahmen wurden im August 2012 beauftragt. Da zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und zur Reduzierung der Kosten Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzdienststelle und dem Bauordnungsamt der StädteRegion Aachen geführt werden mussten, konnten die Arbeiten noch nicht ausgeschrieben und ausgeführt werden.

Für notwendige Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durch den Hausmeister wurde ein Fahrgerüst angeschafft. 1.500,00 €

Folgende weitere Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden im Berichtsjahr 2012 durchgeführt:

Instandhaltung Gebäude und Mieteinheiten

Material für Instandsetzungsarbeiten durch Hausmeister (Reparatur- und Anstricharbeiten Geländer im Bereich Passagen pp.) Instandsetzung und Wartung Aufzug, Wartung Blitzschutzanlage, Wartung Brandschutztüren, Heizung, Toiletten pp.	3.500,00 €
Wartung Dachflächen	600,00 €
Wartung und Reparaturen Brandmeldeanlage	5.200,00 €
Unterstützung eines Architekturbüros wegen anstehender baulicher Veränderung für einen eventuellen neuen Mieter	670,00 €
Sonstiges	100,00 €

Instandhaltung WKA

Wartung und Störungsbehebung	6.000,00 €
------------------------------	------------

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:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Langfristig gebundenes Vermögen						
Anlagevermögen						
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	2.620	88,3	2.566	91,1	54	2,1
- Technische Anlagen	5	0,2	6	0,2	-1	-16,7
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	1	0,0	2	0,1	-1	-50,0
- Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	0,0	18	0,6	-18	-100,0
	<u>2.626</u>	<u>88,5</u>	<u>2.592</u>	<u>92,0</u>	<u>34</u>	<u>1,3</u>
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0,0	9	0,3	-9	-100,0
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34	1,2	103	3,7	-69	-67,0
- Sonstige Vermögensgegenstände	6	0,2	15	0,5	-9	-60,0
- Liquide Mittel	280	9,4	78	2,8	202	*
	<u>320</u>	<u>10,8</u>	<u>205</u>	<u>7,3</u>	<u>115</u>	<u>56,1</u>
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>21</u>	<u>0,7</u>	<u>21</u>	<u>0,7</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
	<u>341</u>	<u>11,5</u>	<u>226</u>	<u>8,0</u>	<u>115</u>	<u>50,9</u>
Gesamtvermögen	<u>2.967</u>	<u>100,0</u>	<u>2.818</u>	<u>100,0</u>	<u>149</u>	<u>5,3</u>

*= ohne Aussagekraft

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
KAPITALSTRUKTUR						
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	51	1,7	51	1,8	0	0,0
Kapitalrücklage	2.140	72,1	2.140	75,9	0	0,0
Verlustvortrag	-478	-16,1	-445	-15,8	-33	7,4
Jahresfehlbetrag	-31	-1,0	-33	-1,2	2	-6,1
	<u>1.682</u>	<u>56,7</u>	<u>1.713</u>	<u>60,7</u>	<u>-31</u>	<u>-1,8</u>
Fremdkapital						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.250	42,1	1.097	38,9	153	14,0
	<u>2.932</u>	<u>98,8</u>	<u>2.810</u>	<u>99,6</u>	<u>122</u>	<u>4,3</u>
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	7	0,2	7	0,3	0	0,0
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0,1	1	0,1	1	100,0
- Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23	0,8	0	0,0	23	*
- sonstige Verbindlichkeiten incl. RAP	3	0,1	0	0,0	3	*
	<u>35</u>	<u>1,2</u>	<u>8</u>	<u>0,4</u>	<u>27</u>	<u>*</u>
Gesamtkapital	<u>2.967</u>	<u>100,0</u>	<u>2.818</u>	<u>100,0</u>	<u>149</u>	<u>5,3</u>

*= ohne Aussagekraft

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 149 (= 5,3 %) von TEUR 2.818 auf TEUR 2.967 erhöht.

Der Anstieg des Gesamtvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 202 auf TEUR 280 in Folge der Neuaufnahme eines Darlehens im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 210. Dieser Anstieg der liquiden Mittel wurde durch die Abnahme der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 103 auf TEUR 34 gemindert.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen, verkörpert durch das Anlagevermögen mit TEUR 2.626, hat sich trotz Zunahme durch Investitionen aufgrund der Erhöhung des Gesamtvermögens gegenüber dem Berichtsjahr prozentual reduziert und liegt jetzt bei 88,5 % (i. Vj. 92,0%).

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt TEUR 341 (= 11,5% am Gesamtvermögen) und hat sich um 50,9 % erhöht.

Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 149 ist im Wesentlichen durch die Neuaufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse Aachen in Höhe von TEUR 210 bedingt. Der negative Effekt aus der Einstellung des Jahresfehlbetrages für 2012 mit TEUR -31 in das Eigenkapital konnte damit aufgefangen werden.

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

KENNZAHLEN	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Anlagenintensität (in %)		
= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	88,5	92,0
Anlagendeckungsgrad I (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	64,1	66,1
Eigenkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	56,7	60,7
Fremdkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	43,3	39,3

b) Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2012 und 2011 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2012		2011		Veränderung	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
ERGEBNISSTRUKTUR						
- Umsatzerlöse	167	89,3	165	83,3	2	1,2
- Sonstige betriebliche Erträge	20	10,7	33	16,7	-13	-39,4
Gesamtleistung	187	100,0	198	100,0	-11	-5,6
- Personalaufwand	-6	-3,2	-6	-3,0	0	0,0
- Abschreibungen auf Sachanlagen	-78	-41,7	-84	-42,4	6	-7,1
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-83	-44,4	-94	-47,5	11	-11,7
Betriebsergebnis	20	10,7	14	7,1	6	42,9
- Beteiligungserträge	3	1,6	3	1,5	0	0,0
Finanzergebnis	-54	-28,9	-50	-25,3	-4	8,0
Jahresfehlbetrag	-31	-16,6	-33	-16,7	2	-6,1

*= ohne Aussagekraft

Die Gesamtleistung der Gesellschaft, als Summe aus Pächterträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen, hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 198 um TEUR 11 (= -5,6 %) auf TEUR 187 reduziert.

Die Umsatzerlöse sind leicht gestiegen. 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 resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen. Die Versicherungsentschädigungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 10 gesunken. Ihnen stehen in der Regel jedoch gleich hohe Aufwendungen gegenüber, wodurch sie per Saldo ohne Ergebnisauswirkung sind.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 78) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 83) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11 (= -11,7 %) verringert. Die Minderung ist im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang der Versicherungsschäden (siehe Anmerkung zu den Sonstigen betrieblichen Erträgen) und der Instandhaltungsaufwendungen für Mieteinheiten.

Das weiterhin negative Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4 verschlechtert (TEUR -54, i.V. TEUR -50). Ursächlich hierfür ist der zusätzliche Zinsaufwand aufgrund der Darlehensneuaufnahme im Berichtsjahr. 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.

Die HIMO-V wird im Jahr 2013 die im Jahr 2009 begonnenen Maßnahmen zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes weiterführen und bedingt durch die notwendigen Abstimmungsgespräche bezüglich der Leitungsführungen und diversen anderen Maßnahmen voraussichtlich erst im Jahr 2014 abschließend fertig stellen können. Eine am 14.01.2009 vorgelegte Grobschätzung ging von Herstellungskosten in Höhe von rund 25.000 € aus. Eine nun auf Grundlage der Begehung/Aufnahme vorgelegte Kostenschätzung beziffert die Herstellungskosten mit netto ca. 141.500 €. Da mit der Brandschutzdienststelle und dem Bauordnungsamt der StädteRegion jedoch zwischenzeitlich eine Einigung zur Änderung der Brandschutzqualifizierung erzielt werden konnte, reduzieren sich die Kosten um netto ca. 80.000 €, so dass die Gesamtkosten dieser Maßnahmen incl. der Baunebenkosten für Ingenieurleistungen netto ca. 80.000 € betragen. Mit Abschluss dieser Arbeiten sind alle Auflagen aus dem Brandschutzkonzept erfüllt und es kann die Schlussbauabnahme des Gebäudes beim Bauordnungsamt beantragt werden.

Mit Beschluss im Umlaufverfahren hat die Gesellschafterversammlung zugestimmt, im Rahmen des Umlegungsverfahrens die zur Errichtung des ÖPNV-Platzes benötigte Grundstücksfläche mit einer Größe von 4.925 m² gegen Zahlung einer Abfindung in Höhe von 123.125,00 € an die Stadt Monschau zu übertragen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, zur Instandsetzung und Pflasterung des Parkplatzes hinter dem HIMO-Gebäude ein Ing.-Büro mit der Planung, Kostenermittlung und Ausschreibung zu beauftragen. Im Rahmen dieser Planungen wurde ebenfalls ein Ing.-Büro mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt, da nach den zwischenzeitlich vorliegenden hydrogeologischen Untersuchungen eine Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Grundstück nicht möglich ist. Das Entwässerungskonzept ist zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung noch nicht fertig gestellt und Angebote zum Bau des Parkplatzes und der Entwässerungsleitungen liegen daher noch nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine Entwässerungsleitung bis zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Windrad“ verlegt werden muss. Nach Kostenschätzung betragen die Herstellungskosten für die Sanierung und Pflasterung des Parkplatzes incl. notwendiger Abläufe und Entwässerungsleitungen innerhalb der Parkplatzfläche netto ca. 123.000 €. Hinzu kommen die Kosten für die Leitungsverlegung bis zum vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Windrad“, die bei angenommenen Kosten von ca. 350 €/lfm. - je nach Möglichkeiten der Leitungsführung über die angrenzenden Grundstücke -

grob netto ca. 32.000 € betragen. Die Kosten für die Leitungsverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche übernimmt die Stadt Monschau.

Für die Gastronomie konnte ein Mietinteressent gefunden werden, der dort Mittagstisch wie auch Snack-Verkauf anbieten möchte. Voraussetzung für einen Vertragsabschluss mit der HIMO B ist die Zusicherung, notwendige Renovierungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Räumlichkeiten durchzuführen. Laut Kostenschätzung eines mit den Planungen beauftragten Architekten betragen diese für Maler-, Elektro-, Installations- und Ausstattungsarbeiten netto ca. 64.000 €. Die Arbeiten sollen nach Vertragsabschluss Ende 2013 / Anfang 2014 ausgeführt werden, um eine Fertigstellung bis zum Mietbeginn sicherzustellen.

Im Heizungssystem werden Wasserverluste festgestellt; die Ursache konnte bislang noch nicht ermittelt werden, es wird jedoch befürchtet, dass dieses aus dem Heizungskessel austritt und dieser eventuell ausgetauscht werden muss. Ein Angebot wurde angefordert, liegt jedoch noch nicht vor. Weiterhin treten nunmehr vermehrt Störungen in verschiedenen Steuerungsmodulen der Mieteinheiten auf. Eine Begutachtung bzw. ein Konzept zur Sanierung mit Kostenprognose konnte noch nicht erstellt werden.

Für die bestehenden Wartungsverträge sind Ausgaben
in Höhe von rd. 7.000,00 € für das Gebäude und
für die WKA in Höhe von 5.800,00 € vorgesehen.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzt zumindest gleich bleibende Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung voraus. Da zur Erforderlichkeit und zu den Kosten einiger Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden kann, ist nicht absehbar, ob der finanzielle Ausgleich hierfür in Form eines weiteren Darlehens erfolgen muss. Chancen ergeben sich, falls durch weitere Vermietungen der HIMO B – eventuell auch begünstigt durch die anstehende Vermietung der Gastronomie und den Bau des ÖPNV-Platzes - die Umsatzerlöse aus der Verpachtung erhöht werden können.

Monschau, den 26. September 2013

gez.: Margareta Ritter
(Geschäftsführerin)