

**HIMO Handwerker-Innovationszentrum Monschau
Vermögensgesellschaft mit beschränkter Haftung
Monschau**

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

	EUR	Vorjahr EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.565.861,70	2.467.390,00
2. Technische Anlagen	6.318,00	8.140,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.961,00	3.979,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	17.500,00	173.874,08
	<u>2.591.640,70</u>	<u>2.653.383,08</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.465,00	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	102.565,38	78.874,17
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.418,37	18.851,27
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)		
	<u>127.448,75</u>	<u>97.725,44</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	78.433,43	43.415,35
	<u>205.882,18</u>	<u>141.140,79</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	20.921,36	19.278,24
	<u>2.818.444,24</u>	<u>2.813.802,11</u>

PASSIVA

	EUR	Vorjahr EUR
A. EIGENKAPITAL		
1. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Kapitalrücklage	2.140.520,88	2.063.000,00
III. Verlustvortrag	-445.339,39	-420.132,59
IV. Jahresfehlbetrag	-32.928,25	-25.206,80
	<u>1.713.382,43</u>	<u>1.668.789,80</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen		6.700,00
		<u>6.700,00</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.097.114,63	1.135.204,83
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 39.800,18 (i.V. EUR 38.090,21)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847,18	3.107,48
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 847,18 (i.V. EUR 3.107,48)		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	400,00	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 400,00 (i.V. EUR 0,00)		
	<u>1.098.361,81</u>	<u>1.138.312,31</u>
	<u>2.818.444,24</u>	<u>2.813.802,11</u>

**HIMO Handwerker-Innovationszentrum Monschau
Vermögensgesellschaft mit beschränkter Haftung
Monschau**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		164.943,60	163.925,81
4. Sonstige betriebliche Erträge		33.576,96	21.858,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.896,00		0,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.379,52		0,00
- davon für Altersversorgung: EUR 35,52 (i.V.: EUR 0,00)			
		-6.275,52	0,00
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		-83.990,16	-73.856,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-94.153,01	-88.127,75
9. Erträge aus Beteiligungen		2.760,98	2.556,46
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.760,98 (i.V. EUR 2.556,46)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		193,84	104,13
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-49.984,94	-51.667,97
14. Fehlbetrag aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-32.928,25	-25.206,80
20. Jahresfehlbetrag		-32.928,25	-25.206,80

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

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 November 2010 beauftragt.

Weitere Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden im Berichtsjahr 2011 durchgeführt:

Instandhaltung der Mieteinheiten

Maler- und Lackiererarbeiten Einheit A 22	1.000,00 €
Rückbau Brandmelder in B 29	500,00 €
Nachrüstung FI-Schalter A 21, 25, 27 und 29	700,00 €
Reparatur der Nebeneingangstüre A 28	500,00 €
Sonstige kl. Reparaturen	500,00 €

Instandhaltung Gebäude

Reparaturarbeiten Gründach über Raum B 4/24	1.700,00 €
Instandsetzung RAS-System	580,00 €
Nachrüstung der RAS-Systeme mit Vorfilter aufgrund hoher Verschmutzungswerte	2.500,00 €
Material f. Malerarbeiten d. Hausmeister	1.400,00 €
Wartung Dachflächen	1.050,00 €
Wartung Brandmeldeanlage	1.200,00 €
Wartung Brandschutztüren	300,00 €
Wartung Sicherheitsbeleuchtung	150,00 €
Wartung Heizungsanlage	1.400,00 €
Wartung Rolll Tore	300,00 €
Abschluss eines Dienstleistungsvertrages Wartung (Brandschutzbeauftragter zur Beratung und Unterstützung in allen Fragen des Brandschutzes)	1.200,00 €

Instandhaltung WKA

Wartung	5.800,00 €
	<u>20.780,00 €</u>

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:

	31.12.2011		31.12.2010		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	2.566	91,1	2.467	87,7	99	4,0
- Technische Anlagen	6	0,2	8	0,3	-2	-25,0
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	2	0,1	4	0,1	-2	-50,0
- Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18	0,6	174	6,2	-156	-89,7
	2.592	92,0	2.653	94,3	-61	-2,3
Kurzfristig gebundenes Vermögen						
Umlaufvermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9	0,3	0	0,0	9	*
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103	3,7	79	2,8	24	30,4
- Sonstige Vermögensgegenstände	15	0,5	19	0,7	-4	-21,1
- Liquide Mittel	78	2,8	43	1,5	35	81,4
	205	7,3	141	5,0	64	45,4
Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,7	20	0,7	1	5,0
	226	8,0	161	5,7	65	40,4
Gesamtvermögen	2.818	100,0	2.814	100,0	4	0,1

*= ohne Aussagekraft

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
KAPITALSTRUKTUR						
Langfristig verfügbares Kapital						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	51	1,8	51	1,8	0	0,0
Kapitalrücklage	2.140	75,9	2.063	73,3	77	3,7
Verlustvortrag	-445	-15,8	-420	-14,9	-25	6,0
Jahresfehlbetrag	-33	-1,2	-25	-0,9	-8	32,0
	1.713	60,7	1.669	59,3	44	2,6
Fremdkapital						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.097	38,9	1.135	40,3	-38	-3,4
	2.810	99,6	2.804	99,6	6	0,2
Kurzfristig verfügbares Kapital						
Fremdkapital						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	7	0,3	7	0,3	0	0,0
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	0,1	3	0,1	-2	-66,7
	8	0,4	10	0,4	-2	-20,0
Gesamtkapital	2.818	100,0	2.814	100,0	4	0,1

*= ohne Aussagekraft

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4 (= 0,1 %) von TEUR 2.814 auf TEUR 2.818 erhöht.

Der geringfügige Anstieg des Gesamtvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 79 auf TEUR 103 und der Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 35 auf TEUR 78. Dieser Anstieg wurde durch die Abnahme des Anlagevermögens um TEUR -61 größtenteils kompensiert.

Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen, verkörpert durch das Anlagevermögen mit TEUR 2.592, hat sich auf Grund des geringen Investitionsvolumens (rd. TEUR 22) gegenüber den im Berichtsjahr noch durch die Inbetriebnahme der Brandmeldeanlage gestiegenen Abschreibungen (insgesamt rd. TEUR 84) reduziert und liegt jetzt bei 92,0 %.

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt TEUR 226 (= 8,0% am Gesamtvermögen) und hat sich um 40,4 % erhöht.

Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 4 ist im Wesentlichen durch die Stärkung der Kapitalrücklage mit TEUR 77 bedingt. Der negative Effekt aus der Einstellung des Jahresfehlbetrages für 2011 mit TEUR -33 in das Eigenkapital konnte damit aufgefangen werden.

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

KENNZAHLEN	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Anlagenintensität (in %)		
= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	92,0	94,3
Anlagendeckungsgrad I (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	66,1	62,9
Eigenkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	60,7	59,3
Fremdkapitalquote (in %)		
= $\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	39,3	40,7

b) Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2011 und 2010 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2011		2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
ERGEBNISSTRUKTUR						
- Umsatzerlöse	165	84,6	164	88,2	1	0,6
- Sonstige betriebliche Erträge	33	15,4	22	11,8	11	50,0
Gesamtleistung	198	100,0	186	100,0	12	6,5
- Personalaufwand	-6	-3,1	0	0	-6	*
- Abschreibungen auf Sachanlagen	-84	-43,1	-74	-39,8	-10	13,5
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-94	-48,2	-88	-47,3	-6	6,8
Betriebsergebnis	14	5,6	24	12,9	-10	-41,7
- Beteiligungserträge	3	1,5	2	1,1	1	50,0
Finanzergebnis	-50	-25,6	-51	-27,4	1	-2,0
Jahresfehlbetrag	-33	-18,5	-25	-13,4	-8	-32,0

*= ohne Aussagekraft

Die Gesamtleistung der Gesellschaft, als Summe aus Pächterträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen, hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 186 um TEUR 12 (= 6,5 %) auf TEUR 198 erhöht.

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 15. Die zusätzliche Nutzung durch einen Mobilfunkanbieter führte zu einem leichten Anstieg der Pacht.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Weiterbelastungen und Versicherungsentschädigungen. Ihnen stehen in der Regel gleich hohe Aufwendungen gegenüber, wodurch sie per Saldo ohne Ergebnisauswirkung sind.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 84) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die durch die Inbetriebnahme der Brandmeldeanlage im Vorjahresvergleich gestiegen sind und ansonsten im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 94) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6 (= 6,8 %) erhöht. Die Zunahme ist im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg der Versicherungsschäden (siehe Anmerkung zu den Sonstigen betrieblichen Erträgen), der Personalkostenumlage der HIMO-B und der periodenfremden Aufwendungen.

Das weiterhin negative Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1 vermindert (TEUR -50, i.V. TEUR -51). Ursächlich hierfür ist geringerer Zinsaufwand aufgrund planmäßiger Tilgung des Darlehens. 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 2012 die im Jahr 2009 begonnenen Maßnahme zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes weiterführen und voraussichtlich abschließend fertig stellen können.

Der Einbau der RWA-Abzugsanlage wurde beauftragt.
Voraussichtlich werden Anschaffungskosten in Höhe von rd. 128.000,00 € anfallen.

Die Planungsleistungen für die Brandschutzmaßnahmen bei Leitungsführungen im HIMO wurden in Höhe von 3.700,00 € beauftragt. An Herstellungskosten für diese Maßnahmen fallen grob kalkuliert 25.000,00 € an.

Der finanzielle Ausgleich der hierfür erforderlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten muss in Form eines Darlehens erfolgen.

Mit Abschluss dieser Arbeiten sind alle Auflagen aus dem Brandschutzkonzept erfüllt und es kann die Schlussbauabnahme des Gebäudes beim Bauordnungsamt beantragt werden.

Weitere größere Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zurzeit nicht vorgesehen. 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 gleichbleibende Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung voraus. Chancen ergeben sich, falls durch weitere Vermietungen der HIMO-B die Umsatzerlöse aus der Verpachtung erhöht werden können.

Monschau, den 4. September 2012

gez.: Margareta Ritter
(Geschäftsführerin)