

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

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	EUR	Vorjahr EUR	PASSIVA	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>					
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.500.384,66	2.573.668,65			
2. Technische Anlagen	1,51	1,51			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.825,14	65.325,05			
	<b>2.566.211,31</b>	<b>2.638.995,21</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>					
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.749,29	39.426,01			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	5.043,29	2.205,94			
	56.792,58	41.631,95			
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>					
	79.129,21	103.281,02			
	<b>135.921,79</b>	<b>144.912,97</b>			
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>15.286,64</b>	<b>19.099,75</b>			
	<b>2.717.419,74</b>	<b>2.803.007,93</b>			
<b>A. EIGENKAPITAL</b>					
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>					
	51.129,19	51.129,19			
<b>II. Kapitalrücklage</b>					
	2.140.520,88	2.140.520,88			
<b>III. Verlustvortrag</b>					
	-501.562,09	-505.205,47			
<b>IV. Jahresüberschuss</b>					
	11.372,62	3.643,38			
	<b>1.701.460,60</b>	<b>1.690.087,98</b>			
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>					
<b>1. Sonstige Rückstellungen</b>					
	13.000,00	11.800,00			
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>					
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					
	985.889,84	1.055.562,12			
<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>					
	14.510,08	45.557,83			
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>					
	2.559,22	0,00			
- davon aus Steuern:					
	EUR 2.274,77 (i.V. EUR 0,00)				
- davon/inn Rahmen der sozialen Sicherheit:					
	EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)				
	<b>1.002.959,14</b>	<b>1.101.119,95</b>			
	<b>2.717.419,74</b>	<b>2.803.007,93</b>			

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

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2016**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		192.967,95	192.386,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		38.024,49	39.871,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-6.273,00		-4.896,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-1.809,33		-1.402,08
- davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)			
		-8.082,33	-6.298,08
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		-92.022,34	-92.127,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-92.291,19	-100.957,92
9. Erträge aus Beteiligungen		2.842,31	2.809,36
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.842,31 (i.V. EUR 2.809,36)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5,76	18,98
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-30.072,03	-32.058,51
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>11.372,62</b>	<b>3.643,38</b>
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>11.372,62</b>	<b>3.643,38</b>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 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. Nachdem die HIMO B wieder Jahresüberschüsse erwirtschaftete, wurde nach Beschluss der Gesellschafterversammlung die bislang reduzierte Pachtzahlung ab dem 01.01.2015 auf jährlich 175.000 € erhöht. Bereits im Vorjahr wurden die vollständigen Betriebsnebenkosten der HIMO B in Rechnung gestellt.

### Erforderliche bauliche Maßnahmen

Die Arbeiten für erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in den Leitungsschächten wurden Ende des Jahres 2015 fertiggestellt und Anfang 2016 mit einem geprüften Rechnungsbetrag in Höhe von 41.469,51 € schlussgerechnet. Die Mehrkosten gegenüber dem Ursprungsauftrag resultierten dabei aus zusätzlich notwendigen Arbeiten und Massenerhöhungen, die erst während der Ausführung ersichtlich wurden. Die Rechnungssumme lag dennoch nach wie vor weit unter der Kostenschätzung und den Angebotspreisen der Mitbewerber.

Neben dieser größeren Maßnahme fielen im Jahr 2016 laufende Kosten für Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sowie für die Wartungsarbeiten an. Notwendige Malerarbeiten, insbesondere der Außenfassaden, wurden von einem Angestellten der HIMO B im Jahr 2016 fortgeführt. Die anteiligen Personalkosten wurden der HIMO V weiterbelastet.

## 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:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Sachanlagen						
- Grundstücke und Bauten	2.500	92,0	2.574	91,8	-74	-2,9
- Technische Anlagen	0		0	0,0	0	0,0
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	66	2,4	65	2,3	1	1,5
	<u>2.566</u>	<u>94,4</u>	<u>2.639</u>	<u>94,1</u>	<u>-73</u>	<u>-2,8</u>
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
<b>Umlaufvermögen</b>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
- Forderungen gegen verbundene Unternehmen	52	1,9	40	1,4	12	30,0
- Sonstige Vermögensgegenstände	5	0,2	2	0,1	3	*
Liquide Mittel	79	2,9	103	3,7	-24	-23,3
	<u>136</u>	<u>5,0</u>	<u>145</u>	<u>5,2</u>	<u>-9</u>	<u>-6,2</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	15	0,6	19	0,7	-4	-21,1
	<u>151</u>	<u>5,6</u>	<u>164</u>	<u>5,9</u>	<u>-13</u>	<u>-7,9</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<u>2.717</u>	<u>100,0</u>	<u>2.803</u>	<u>100,0</u>	<u>-86</u>	<u>-3,1</u>

\*= ohne Aussagekraft

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Langfristig verfügbares Kapital</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	51	1,9	51	1,8	0	0,0
Kapitalrücklage	2.140	78,8	2.140	76,4	0	0,0
Verlustvortrag	-501	-18,5	-505	-18,0	4	0,8
Jahresüberschuss	11	0,4	4	0,1	7	*
	<u>1.701</u>	<u>62,6</u>	<u>1.690</u>	<u>60,3</u>	<u>11</u>	<u>0,7</u>
<b>Fremdkapital</b>						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	5	0,2	3	0,1	2	66,7
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	915	33,7	986	35,2	-71	-7,2
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	0,0	1	0,0	0	0,0
	<u>2.622</u>	<u>96,5</u>	<u>2.680</u>	<u>95,6</u>	<u>-58</u>	<u>-2,2</u>
<b>Kurzfristig verfügbares Kapital</b>						
<b>Fremdkapital</b>						
Rückstellungen						
- Sonstige Rückstellungen	8	0,3	9	0,3	-1	-11,1
Verbindlichkeiten						
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71	2,6	69	2,5	2	2,9
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	0,5	45	1,6	-32	-71,1
- Sonstige Verbindlichkeiten	3	0,1	0	0,0	3	*
	<u>95</u>	<u>3,5</u>	<u>123</u>	<u>4,4</u>	<u>-28</u>	<u>-22,8</u>
<b>Gesamtkapital</b>	<u>2.717</u>	<u>100,0</u>	<u>2.803</u>	<u>100,0</u>	<u>-86</u>	<u>-3,1</u>

\*= ohne Aussagekraft

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 86 (= -3,1 %) von TEUR 2.803 auf TEUR 2.717 verringert.

Das langfristig gebundene Vermögen minderte sich aufgrund der die getätigten Investitionen übersteigenden Abschreibungen insgesamt um TEUR 73.

Das kurzfristig gebundene Vermögen beträgt TEUR 151 (= 5,6% am Gesamtvermögen) und hat sich um 7,9 % gemindert.

Die Minderung des Gesamtkapitals um TEUR 86 ist im Wesentlichen durch die Tilgung der Darlehen bei der Sparkasse Aachen in Höhe von TEUR 69 bedingt. Durch die Reduzierung des Gesamtkapitals und die Erzielung eines Jahresüberschusses in 2016 in Höhe von TEUR 11 steigerte sich die Eigenkapitalquote von 60,3 % auf 62,6 %.

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

KENNZAHLEN	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>Anlagenintensität (in %)</b>		
= $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtkapital}}$	94,4	94,1
<b>Anlagendeckungsgrad I (in %)</b>		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	66,3	64,0
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>		
= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	62,6	60,3
<b>Fremdkapitalquote (in %)</b>		
= $\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	37,4	39,7

**b) Ertragslage**

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2016 und 2015 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

ERGEBNISSTRUKTUR	2016		2015		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
- Umsatzerlöse	193	83,5	192	82,8	1	0,5
- Sonstige betriebliche Erträge	38	16,5	40	17,2	-2	-5,0
<b>Gesamtleistung</b>	<b>231</b>	<b>100,0</b>	<b>232</b>	<b>100,0</b>	<b>-1</b>	<b>-0,4</b>
- Personalaufwand	-8	-3,5	-6	-2,6	-2	-33,3
- Abschreibungen auf Sachanlagen	-92	-39,8	-92	-39,7	0	0,0
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	-93	-40,2	-101	-43,5	8	7,9
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>38</b>	<b>16,5</b>	<b>33</b>	<b>14,2</b>	<b>5</b>	<b>15,2</b>
<b>Beteiligungserträge</b>	<b>3</b>	<b>1,3</b>	<b>3</b>	<b>1,3</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-30</b>	<b>-13,0</b>	<b>-32</b>	<b>-13,8</b>	<b>2</b>	<b>6,3</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>11</b>	<b>4,8</b>	<b>4</b>	<b>1,7</b>	<b>7</b>	<b>*</b>

\*= ohne Aussagekraft

Die Gesamtleistung der Gesellschaft, als Summe aus Pächterträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von TEUR 231, ist gegenüber dem Vorjahr (TEUR 232) fast unverändert.

Die Umsatzerlöse resultieren aus dem Pachtvertrag mit dem HIMO-B mit TEUR 175 und den Pachten für die Mobilfunkanlagen mit TEUR 17.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich aus Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 37 zusammen.

Bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 92) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen, die im Wesentlichen Gebäudeabschreibungen darstellen.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 93) haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 8 (= -7,9 %) gemindert. Die Minderung ist im Wesentlichen bedingt durch geringere Instandhaltungskosten und weiterbelastete Kosten.

Das weiterhin negative Finanzergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2 verbessert (TEUR -30, i.V. TEUR -32). 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.**

Nachdem man ursprünglich davon ausging, dass mit Fertigstellung der Brandschutzarbeiten in den Leitungsschächten alle behördlichen Brandschutzaufgaben erfüllt sind, wurde bei der VOB-Abnahme dieser abgeschlossenen Arbeiten in den Leitungsschächten ersichtlich, dass im obersten Bereich der Schachtwände zum freien Luftraum der Flure eine Trockenbau-Konstruktion vorliegt. Die Situation, dass die massive Wand nicht bis zum Dach durchgeht, war für die beauftragten Planer in keinem Bestandsplan erkennbar und war aus normaler Logik auch nicht anzunehmen gewesen.

Das vorliegende Brandschutzkonzept basiert auf der Überlegung, dass diese Schachtwand komplett in F90-Qualität sein muss. Dies ist auch nach erneuter Überlegung von dem beauftragten Ingenieurbüro BFT Cognos nicht anders möglich. Im Verlauf dieses Jahres wurden die Gegebenheiten zusammen mit der Brandschutzdienststelle genauer inspiziert, um Lösungen zu finden, diese Schachtwände auch im oberen Bereich als F90-Wand auszubilden. Da Schottungen in diesen Trockenbauwandabschnitten konstruktiv nur äußerst aufwendig und kostenintensiv auszubilden sind, werden zwischen Brandschutzsachverständigen und Brandschutzdienststelle kostengünstigere Lösungsmöglichkeiten abgestimmt. Eine abschließende Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen und eine Ermittlung der voraussichtlichen Kosten stehen weiterhin noch aus, so dass eine Ausführung der Arbeiten erst im Jahr 2018 wahrscheinlich ist. Erst nach Abschluss dieser Maßnahmen kann eine Schlussbauabnahme beantragt werden.

Weiterhin ist neben kleineren Teilbereichen ein umfangreicher Austausch der Fensterelemente im Bereich der nordöstlichen Fassade des Erdgeschosses notwendig (Mieteinheit B 2 bis B 14). Die dort beim Bau eingesetzten Fenster mit Weichholzrahmen sind trotz ständiger Behandlung mittlerweile morsch und bedürfen eines dringenden Austauschs. Konkrete Angebote liegen noch nicht vor. Die Kosten werden jedoch vage mit ca. 35.000 € netto geschätzt.

Mit Erhöhung der Pachtzahlungen auf jährlich 175.000 € seit Beginn des Jahres 2015 sowie der Berechnung der umlagefähigen Kosten hat sich nach den in den vorherigen Jahren durchgeführten umfangreichen und kostenintensiven Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen die wirtschaftliche Situation der HIMO V entschärft. Dies setzt jedoch voraus, dass die Vermietungssituation für die HIMO B entsprechend stabil bleibt und somit dauerhaft diese Zahlungen leisten kann.

Monschau, den 26.10.2017

gez.: Margareta Ritter  
(Geschäftsführerin)