

Anhang zum Haushaltsplan 2017

A) Jahresabschlüsse der Unternehmen für das Wirtschaftsjahr 2015

- Tourismus GmbH
- Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
- Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH
- Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

B) Wirtschaftspläne der Unternehmen für das Wirtschaftsjahr 2017

- Tourismus GmbH
- Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
- Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH
- Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

C) Beteiligungsbericht 2017

Anhang

Teil A

Röber Hess Pimme GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2015

und

des Lageberichts

für das Geschäftsjahr

2015

der

Tourismus GmbH Ilsenburg

Marktplatz 1
38871 Ilsenburg

1. Ausfertigung
Exemplar Nr.: 3/5

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 49 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 21. Oktober 2016 dem als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Tourismus GmbH Ilsenburg, Ilsenburg, zum 31. Dezember 2015 und dem als Anlage beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk unter dem Vorbehalt erteilt, dass die Stadt Ilsenburg für die Gewährung öffentlicher Beihilfen einen dem Freistellungsbeschluss der EU-Kommission (Beschluss der Kommission 2012/21/EU, ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012 auf dem Jahr 2012) entsprechenden Betrauungsakt zugunsten der Tourismus GmbH Ilsenburg erlässt und gleichzeitig einen aufschiebend bedingten Forderungsverzicht in Höhe der bislang gewährten Beihilfen erklärt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Tourismus GmbH Ilsenburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 gesetzlichen Vertreter 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.

Röber Hess Pimme GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- 25 -

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Leipzig, 21. Oktober 2016

RÖBER HESS PIMME GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Dipl.-Kfm. Uwe Pimme)
Wirtschaftsprüfer



7. Schlussbemerkung

50 Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

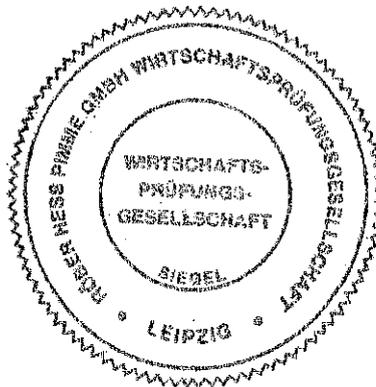
Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/ oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Leipzig, 21. Oktober 2016

RÖBER HESS PIMME GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Dipl.-Kfm. Uwe Pimme)
Wirtschaftsprüfer



BILANZ

Tourismus GmbH Ilseburg

Ilseburg

zum

31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59		25.564,59
entgeltlich erworbene Konzessionen; gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	564,00	eigene Anteile	1.278,23		1.278,23
II. Sachanlagen				eingefordertes Kapital		24.286,36	24.286,36
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		26.459,00	4.417,00	II. Gewinnvortrag		66.821,83	70.991,38
III. Finanzanlagen				III. Jahresüberschuss		19.973,66	4.169,55
sonstige Ausleihungen		25.017,11	25.003,04	B. Rückstellungen			
B. Umlaufvermögen				1. Steuerrückstellungen	3.610,03		0,00
I. Vorräte				2. sonstige Rückstellungen	<u>11.300,00</u>		<u>11.300,00</u>
fertige Erzeugnisse und Waren		2.174,11	1.732,33			14.910,03	11.300,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.013,69		13.969,29	1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.863,03		12.334,47
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.405,18</u>		<u>13.115,96</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.688,96		0,00
		32.418,87	27.085,25	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.219,89</u>		<u>6.277,31</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		63.634,47	62.218,35			23.771,68	18.611,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten		60,00	0,00				
		<u>149.763,56</u>	<u>121.019,97</u>			<u>149.763,56</u>	<u>121.019,97</u>

ANHANG zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

C. Gewinn- und Verlustrechnung

Die vorstehende Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Absatz 2 HGB aufgestellt.

In den Umsatzerlösen sind ein Zuschuss der Stadt Ilsenburg von Euro 30.000,00 sowie Fremdenverkehrsabgaben von Euro 179.467,05 enthalten. Die verbleibenden Umsatzerlöse erzielt die Tourismus GmbH Ilsenburg mit dem Handel von Souvenirs, Büchern und Karten, aus Vermittlungsprovisionen, Werbeinseraten, Online-Gebühren sowie Veranstaltungsentgelten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind durch die Vereinnahmung von Fremdenverkehrsabgaben aus Vorjahren entstanden.

Die periodenfremden Erträge von Euro 120,59 betreffen die Abrechnung von Forderungen (Kurtaxe) und anderen Ansprüchen aus Vorjahren, sowie die Abrechnung von Pauschalen für diverse Hotelverzeichnisse und Mailingaktionen. Der Ausweis erfolgt unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die periodenfremden Aufwendungen von Euro 842,25 betreffen Aufwendungen für noch nicht abgerechnete bezogene Leistungen für Marketing u. ä. Der Ausweis erfolgt unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Lohnkostenzuschüsse minderten die Personalkosten direkt in Höhe von Euro 888,03.

Die übrigen Kosten sind entsprechend der Kostenarten aufgegliedert.

Steuerrechtlich wurden Sonderabschreibungen nach § 7 g EStG in Höhe von Euro 3.247,00 in Anspruch genommen.

Die Tourismus GmbH Ilsenburg erwirtschaftete zum 31. Dezember 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 19.973,66.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Ergebnisse ausgewiesen:

	<u>Euro</u>
Rohergebnis	244.066,73
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	22.986,25
Außerordentliches Ergebnis	0,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.012,59
Jahresüberschuss	19.973,66

Als Vorauszahlungen zur Körperschaftsteuer sowie darauf entfallenden Solidaritätszuschlag wurden Euro 0,00 geleistet. Unter Berücksichtigung anrechenbarer Kapitalertragsteuer und dem Solidaritätszuschlag wird sich für die Gesellschaft mit Erteilung des Körperschaftsteuerbescheides eine Nachzahlung in Höhe von Euro 2.301,03 Euro ergeben.

Die Gesellschaft hatte im Berichtsjahr Euro 0,00 an Gewerbesteuervorauszahlungen geleistet. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages aus 2014 ergibt sich für das Veranlagungsjahr 2015 eine Gewerbesteuernachzahlung in Höhe von Euro 1.309,00.

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor: Der Jahresüberschuss von Euro 19.973,66 wird zusammen mit dem Ergebnisvortrag von Euro 66.821,83 auf neue Rechnung vorgetragen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilseburg
Ilseburg

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

A.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Der Geschäftsgegenstand der Tourismus GmbH Ilseburg (TIL) ist

- die Entwicklung von Strategien, kurz-, mittel- und langfristiger Art im Rahmen des touristischen Leitbildes der Stadt,
- die Beratung und Betreuung der nach Ilseburg kommenden Gäste und Besucher,
- die Planung und Durchführung von Kongressen, Tagungen und anderen Veranstaltungen innerhalb und außerhalb von Ilseburg, die der Förderung des Ilseburger Fremdenverkehrs dienen,
- die Mitarbeit in Institutionen und Vereinigungen des Fremdenverkehrs,
- Fortschreibung des von der Stadt entwickelten Leitbildes, z. B. Mitwirkung bei der Planung geeigneter, neuer Veranstaltungsräume,
- Unterstützung bei der Imagepflege und des visuellen Erscheinungsbildes der Stadt Ilseburg (Stadtwerbung).

A.2 Entwicklung des Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus im Bereich der Stadt Ilseburg unter Einbeziehung des Umfeldes ist Kerngegenstand der geschäftlichen Aktivitäten der TIL. Die TIL befasst sich mit Einsatz aller relevanten Marketingmaßnahmen, um das Geschäftsmodell umzusetzen.

Zu den wichtigen Grundlagen der Entwicklungsmaßnahmen gehören neben dem Einsatz zeitgemäßer Marketinginstrumente (z. B. Internet) auch der Einsatz der Mitarbeiter des Unternehmens.

B. Wirtschaftsbericht

B.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die zunehmende Digitalisierung bestimmt auch die Entwicklung im Tourismus. Social Media, digitale Vertriebskanäle, neue, technisierte Angebote sind auf dem Vormarsch. Wir begegnen dieser Entwicklung durch innovative Maßnahmen, neue Produkte, ein hohes Maß an Qualität und verstärkte Serviceaktivitäten. Zugleich ist ein Trend zum Inlands-Kurzurlaub zu bemerken, den wir versuchen, durch attraktive Angebote für uns zu nutzen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Ein weiterer wichtiger Aspekt dieses Jahres ist die Flüchtlingskrise, die weitreichende Auswirkungen auf den Tourismus hatte. Auch und insbesondere, weil ein Hotelier seine Unterkünfte komplett für die Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung stellen wollte.

B.2 Geschäftsverlauf

Der Harz und die Region Ilsenburg genießen einen hohen touristischen Bekanntheitsgrad. Der Brocken und das Ilsetal im Nationalpark Harz stehen für Sagen, Mystik und urwüchsige Natur – der Brocken ist ein „Muss“ für jeden Harzreisenden und der „schönste Weg“ ist der in Ilsenburg startende „Heinrich-Heine-Weg“ zum Brocken.

In den vergangenen Jahren etablierten sich immer mehr touristische Leistungsanbieter im Nahbereich. Die verschiedentlich ausgerichteten Freizeitangebote, wie z. B. Kletterparks, Staumauerrutschen, Mountainbike-Parcours, Drachenfliegerschulen, Museen und historisch-interessante Klosteranlagen mit ihren kulturellen Events lassen den Harz nicht nur als Wandergebiet vermarkten. Auch der Baumwipfelpfad in Bad Harzburg mit seiner hohen medialen Präsenz hat viel Aufmerksamkeit auf das Gebiet gezogen, von der auch Ilsenburg profitieren konnte.

In Ilsenburg zählt der Tourismus zu den tragenden Branchen, von welchen unmittelbar und mittelbar eine deutliche Wertschöpfung für die Region ausgeht. Die Arbeitsplätze sind nicht exportierbar.

Das touristische Geschäftsjahr 2015 startete besser als das Vorjahr, was sich auch zu Jahresbeginn in den zum Vorjahr verbesserten Übernachtungszahlen niedergeschlagen hat. Mitte des Jahres stand sogar ein Übernachtungsplus von 9 % zu Buche. Im Verlauf des zweiten Halbjahres zeigte jedoch die Flüchtlingskrise ihre Auswirkungen. Durch die überregional bekannten Bemühungen eines Hoteliers, seine beiden Häuser als Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung zu stellen, brachen die Übernachtungszahlen merklich ein. Betrachtet man das Jahr 2015 insgesamt, so kann man trotzdem – unabhängig der Zahlen des Landesamtes für Statistik – nach der Bemessung über Einnahmen aus der Kurtaxe von einer leichten Steigerung im Übernachtungsbereich in 2015 sprechen. Laut Statistischem Landesamt gab es 140.097 Übernachtungen in Ilsenburg. Da hier nur Betriebe mit mehr als 9 Betten erfasst werden, ist von einer Gesamtzahl von etwa 185.000 Übernachtungen in gewerblich genutzten Beherbergungsbetrieben (inklusive kleineren Ferienwohnungen/ Ferienhäusern) auszugehen. Mit dem „Landhaus zu den Rothen Forellen“ hat erstmalig ein Betrieb in Ilsenburg den 5-Sterne Superior Status erreicht.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Im Bereich Veranstaltungen werden im Kloster Ilsenburg, neben der Harzlandhalle wichtigster Veranstaltungsort, zum Teil mehrmals wöchentlich kulturelle Veranstaltungen verschiedenster Art angeboten. Die Provisionen aus dem Ticketverkauf der Harzlandhalle sind generell leicht rückläufig. Durch den Umzug der Touristinformation an den alten Standort am Marktplatz Anfang Dezember 2015 gab es zum Jahresende einige technische Defizite, die insbesondere das Weihnachtsgeschäft mit Karten für die Harzlandhalle beeinträchtigt haben. Hier kam es zu starken Umsatzeinbußen.

Das Café im Schloss wird auch für Abendveranstaltungen sehr gut angenommen und hat sich zu einem konstanten Umsatzträger entwickelt. Die Attraktivität der Anlage wird durch weitere Ausgestaltung der Räumlichkeiten sowie der Außenanlagen fortwährend erhöht. Die Besucherzahlen der Anlage sind steigend. Es gibt Bemühungen, den Schlosspark in das Programm „Gartenträume“ des Landes Sachsen-Anhalt zu integrieren. Hier ist bezüglich der Pflege und diverser nötiger Arbeiten die Stadt Ilsenburg gefragt. Die TIL kooperiert mit der Stiftung Kloster Ilsenburg eng zur Vermarktung der Angebote, Führungen und Veranstaltungen. Flyer, Internethinweise und Social Media Meldungen komplettieren die Marketingaktivitäten.

Die Tourismus GmbH war im Jahr 2015 auf 10 Messen und Präsentationen vertreten. Diese wurden auch in Zusammenarbeit mit dem Fremdenverkehrsverein, touristischen Partnern, dem Nationalpark Harz sowie dem HTV realisiert. Eine Messe-Kooperation gibt es mit der Partnerstadt Bad Harzburg und dem Oberharz. Diese Kooperation führt zu mehr Messerepräsentanz bei geringeren Kosten, da die Kosten zwischen den Partnern geteilt werden können.

Ganzjährige Prospektauslagen gibt es in den Tankstellen Ilsenburg und Drübeck, Touristinformation Darlingerode, Gaststätten und bei Gewerbetreibenden etc. im Stadtgebiet. Die Veranstaltungswerbung erfolgt durch Versand von Monatsplänen und Veranstaltungsplakaten an Touristinformationen der Umgebung, Beherbergungsbetriebe und Gewerbetreibende, Aushänge im Ilsetal und in der Touristinformation.

Durchgeführte Marketingmaßnahmen 2015 sind beispielhaft:

- Erarbeitung, Akquise, Neugestaltung des Gastgeberverzeichnisses Ilsenburg für 2016
- Erarbeitung eines Flyers „Stadt und Wandern“ mit Wanderkarte der Umgebung in Deutsch
- Neu gestalteter Flyer Stadtplan Ilsenburg
- Gründung einer ARGE für den Klosterwanderweg, bestehend aus den Verantwortlichen der Klöster und Touristikern der Orte, Arbeitsgruppen zur Attraktivierung
- Neugestaltung Flyer Klosterwanderweg, Umstellung www.harzer-klosterwanderweg.de auf responsives Design

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

- Gestaltung und Satz diverser Anzeigen in Veranstaltungsmagazinen, Wanderkarten, Harzer Wandernalbum, Coupon- und Ticketheften etc.
- Zuarbeit zu Veranstaltungskalendern: Brocken-Tipps, Wohin-Freizeitplaner, Goslarer Programm, Niedersachsen aktiv, Trend Magazin, Braunschweig aktiv, NWZ, u. v. m. (Anzeigen, redaktionelle Zuarbeiten)
- Zusammenarbeit mit der DB-Regio sowie mit den Veolia-Verkehrsbetrieben
- Zugbeklebung am Veolia Zug HEX
- Zusammenarbeit mit der Harz AG, insbesondere regelmäßige HATIX-Treffen oder Mitwirkung am Prospekt „kostenfrei mobil“, sowie dem Landkreis Harz
- Zuarbeit zum Urlaubsplaner, zu den Themenbroschüren des HTV und diverse andere Publikationen
- Zuarbeiten zu Publikationen der Stadt Ilsenburg sowie des Landkreises Harz, der IMG Sachsen-Anhalt, der Straße der Romanik
- Mitwirkung an überregionalen Publikationen zum R 1, Klosterwanderweg und mit diversen Reisejournalen
- Fotoarbeiten und -versand an Reiseunternehmen, Journalisten, Pressevertreter

Im kommenden Jahr soll der Internetauftritt erneuert werden, da er den Anforderungen der Zeit technisch und inhaltlich nicht mehr genügt und dem Internet eine entscheidende Rolle bei der Vermarktung der Ressourcen zukommt.

Der Prozess der Klassifizierung von Privatunterkünften nach den Kriterien des Deutschen Tourismusverbandes wurde kontinuierlich fortgesetzt und forciert. Qualität steht im Mittelpunkt der Entwicklungen im Gastgeberbereich.

Unterstützung bei der Finanzierung leistete die TIL beim Walpurgisfest sowie bei der Förderung diverser Ilsenburgischer Vereine, sofern diese erkennbar in ihrer Außendarstellung imagefördernd tätig werden (z.B. Handballverein, Brockenlaufverein).

Über die Städtepartnerschaft mit Bremen-Burglesum wurden gegenseitige Besuche ausgerichtet.

Wichtig wird zunehmend die vertriebsorientierte Marketingausrichtung mit Angebotsbausteinen bzw. Pauschalen in diesem Segment, deren Angebot sich deutlich von der Masse abhebt und auf konkrete Zielgruppen zugeschnitten ist. Ein gutes Beispiel ist der Erfolg des „Harzer Klosterwanderwegs“, auf dem immer mehr Vereine, Kirchenverbände und auch die ersten Reiseveranstalter Interesse bekunden. Es gibt auch regelmäßige geführte Pilgerwanderungen auf dem Weg.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Im Übernachtungsbereich muss Ilsenburg marktfähig bleiben. Es gibt einen Trend zu kürzeren Verweildauern - ca. 2,2 Tage in Ilsenburg -, was nicht nur der großen Anzahl an Geschäftsreisenden geschuldet ist, sondern einen bundesweiten Trend in den meisten Urlaubsregionen darstellt.

B.3 Lage

Die Lage des Unternehmens ist nach wie vor gut. Die Einnahmen aus der Kurtaxe sind stabil bis leicht steigend.

Folgende Erläuterungen möchten wir Ihnen für das Wirtschaftsjahr 2015 der Tourismus GmbH Ilsenburg geben:

AKTIVAInvestitionen/Anlagevermögen:

Die Gesellschaft investierte in 2015 bei der Ausstattung in neue Präsentationsmöbel, EDV und eine Telefonanlage, deren Anschaffungskosten sich auf € 16.240,95 beliefen. Bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern erfolgten Investitionen für insgesamt € 9.666,45. Auch bei diesen Investitionen handelt es sich um Anschaffungen für die Geschäftsausstattung (Mobiliar, EDV).

Liquidität:

Die Liquiditätslage der Gesellschaft blieb im Vorjahresvergleich nahezu konstant.

Das Termingeld erhöhte sich bei der VW-Bank um € 14,07 auf € 25.017,11, die kurzfristigen liquiden Mittel zum Bilanzstichtag sogar um € 1.416,12 auf € 63.634,47.

Kurzfristigen Forderungen von € 32.418,87 stehen zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Höhe von € 38.681,71 gegenüber.

Umlaufvermögen:

Die Warenbestände an Karten, Plänen und Büchern erhöhte sich um € 441,78 auf € 2.174,11. Der Wert der Warenbestände wurde durch Inventur nachgewiesen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Kurtaxe und Vermittlungsprovisionen ferner € 22.013,69 (Ausweis als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen). Weitere, Sonstige Vermögensgegenstände werden im Umfang von Euro 359,18 ausgewiesen.

Aus der Einreichung der Umsatzsteuerjahreserklärung ist darüber hinaus noch eine Rückzahlung von € 10.046,00 zu erwarten.

Zu den Aufwendungen, die in nachfolgende Abrechnungszeiträume fallen (aktive Rechnungsabgrenzung; Euro 60,00), gehört bereits verauslagter Werbeaufwand für 2016.

PASSIVAKapital:

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt unverändert € 25.564,59 (DM 50.000,00).

Im Februar 2010 übernahm die Tourismus GmbH Ilsenburg Gesellschaftsanteile vom Landhaus „Rothe Forellen“ von nominal DM 12.500,00 und wendete für den Erwerb € 6.391,15 auf. Im Geschäftsjahr 2011 wurden von diesen Anteilen wiederum jeweils nominal DM 5.000,00 an Herrn Andreas Rudolf und an die Stadt Ilsenburg veräußert. Der Ausweis der sogenannten „Eigenen Anteile“ reduzierte sich dadurch auf € 1.278,23. Dieser Betrag wird offen von dem gezeichneten Kapital abgesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft verbesserte sich auf der Passivseite der Bilanz wie folgt:

	Stammkapital		25.564,59 Euro
/.	eigene Anteile		-1.278,23 Euro
+	Gewinnvortrag	01.01.2015	66.821,83 Euro
+	Jahresfehlbetrag	2015	-19.973,66 Euro
	Eigenkapital	31.12.2015	71.134,53 Euro

Bei erhöhter Bilanzsumme veränderte sich die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr von 76,34 % auf 75,02 %.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Rückstellungen:

Steuerrückstellungen waren im Jahr 2015 zu bilden. Steuervorauszahlungen für Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer sind im Berichtsjahr nicht angefallen, so dass sich eine zu erwartende Nachzahlung von € 3.610,03 ergibt.

Neben der Rückstellung für Abschlusskosten in Höhe von € 2.700,00 war im Jahr 2015 ferner eine Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses von € 2.000,00 zu bilden.

Für ungewisse Verbindlichkeiten waren ferner Rückstellungen für gesetzlich normierte Aufbewahrungspflichten anzusetzen. Sie betragen € 6.600,00.

Verbindlichkeiten:

Für die Herausgabe von Gutscheinen für Veranstaltungen wurden Beträge vereinnahmt, die lediglich „Durchlaufcharakter“ haben. Der Ausweis erfolgt als „erhaltene Anzahlungen“. Ihr Saldo erhöhte sich von € 2.343,16 auf € 2.717,69. Zusätzlich ergab sich aus dem Kartenvorverkauf und der „Harz Card“ ein Saldo in Höhe von € 3.145,34 (Vorjahr € 9.991,31).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen € 1.219,69 und beinhalten Lohn- und Lohnsteuerverbindlichkeiten über den Jahreswechsel sowie Betriebsausgaben, deren Begleichung im Januar 2016 erfolgte.

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 19.973,66 ab.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNGUmsatzerlöse:

Die Gesamtumsatzerlöse der Tourismus GmbH Ilsenburg beliefen sich im Jahr 2015 auf € 250.582,29 (Vorjahr: € 222.199,64).

Die Kurtaxe zeigt mit € 179.467,05 ein konstantes Niveau. Für das Harzer-Urlaubsticket vereinnahmte die Gesellschaft hiervon einen Betrag von € 29.185,20.

Die Einnahmen aus Büchern, Wanderkarten, Broschüren und Souvenirs lagen mit € 5.415,99 nahezu auf Vorjahresniveau von € 5.198,94. Die Vermittlungsprovisionen erhöhten sich um € 50,09 auf € 2.184,63. Verstärkt binden sich die Vermieter in der Vermittlung an entsprechende Anbieterportale bzw. sind über ihre Homepages direkt zu buchen.

Die Einnahmen aus Karten für Veranstaltungen (Kloster- und Stadtführungen sowie Führungen Industrielehrpfad) verringerten sich um € 89,08 auf € 535,27. Das ist auch dem Umstand geschuldet, dass die Einnahmen aus den Führungen in der Klosteranlage direkt durch die Stiftung durchgeführt werden und die Erlöse direkt vereinnahmt werden.

Die Einnahmen aus Inseraten und Werbung stiegen um € 302,28 auf € 13.615,18. Das bisher im Zweijahreswechsel erscheinende Gastgeberverzeichnis wurde erstmals im Jahr 2013 mit der Gültigkeit eines Jahres herausgegeben.

Deutlich verringert haben sich die Provisionen aus dem Kartenverkauf der Harzlandhalle. Sie lagen mit € 9.321,86 um € -4.393,26 unter den Vorjahreseinnahmen. Der Vertrieb von Ticket-Gutscheinen ist weiterhin stark rückläufig. Eine wesentliche Rolle spielte hierbei im Berichtsjahr eine technische Panne beim Umzug. Das Weihnachtsgeschäft beim Kartenverkauf fiel durch technische Probleme praktisch aus.

Den Umsatzerlösen aus Portorückerstattung in Höhe von € 1.400,20 stehen den Werbekosten zugeordnete Aufwendungen für Porto in Höhe von € 2.207,41 gegenüber.

Sonstige betriebliche Erträge:

Als „sonstige betriebliche Erträge“ war die nachträgliche Vereinnahmung von Kurtaxe aus dem vierten Quartal 2014 von insgesamt € 120,59 auszuweisen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Materialaufwand:

Der Wareneinkauf verringerte sich um € -297,09 auf € 3.890,56.

Im Bereich der Fremdleistungen wird unter dieser Position der Auskunftsservice des Reisebüros Deckert verbucht. Hier fielen € 2.625,00 an.

Den Rohgewinn des Vorjahres von € 215.994,24 konnte die Gesellschaft mit € 244.066,73 um fast € 29.000,00 verbessern.

Personalkosten:

Einschließlich dem Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung betragen die Personalaufwendungen € 135.479,84. Sie verringerten sich um € -16.542,47.

Abschreibungen:

Aufgrund der getätigten Investitionen sind die Abschreibungen gestiegen. Sie betragen € 4.097,40 (Vorjahr: € 2.012,50).

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Die Mietaufwendungen beliefen sich auf € 3.129,76. Bei den Stromkosten ergab sich ein Aufwand von € 614,44 (Vorjahr: € 516,46).

Aufwendungen für Versicherungen und Beiträge betragen € 5.468,51. Die Versicherungen für Haftpflicht, Sachschäden und Kautionen haben sich um € -229,58 verringert.

Im laufenden Jahr 2015 wurde ein Gastgeberverzeichnis herausgegeben, für das turnusgemäß ca. € 10.000,00 an Betriebsausgaben anfallen. Die Werbekosten veränderten sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nur leicht um € -86,93 auf € 26.627,73.

Die Reisekosten beliefen sich auf € 3.639,54. Bei den Systemgebühren CTS zum Verkauf von Eintrittskarten war mit € 4.754,05 eine Verminderung von € -851,87 zu verzeichnen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Die Tourismus GmbH beteiligte sich nach Aufsichtsratsbeschluss seit dem Frühjahr 2013 kostenmäßig mit € 4.680,00 an dem Betrieb der öffentlich zugänglichen Sanitäreinrichtungen am „Haus Wanderlust“ im Ilsetal sowie mit € 1.575,00 am einheitlichen touristischen Leitsystem Harz.

Dieses Leitsystem wurde von ca. 90 % vom Land Sachsen-Anhalt gefördert und bildet mit den großen Schildertafeln an den Ortseingängen Orientierung zu den touristischen Highlights der Region.

Der Kostenblock der verschiedenen betrieblichen Aufwendungen erhöhte sich von € 23.919,89 auf € 25.613,04.

Übrige sonstige Aufwendungen blieben weitestgehend konstant.

Der handelsrechtliche Jahresüberschuss der Gesellschaft beträgt € 19.973,66 nach Steuern. Steuerrechtlich beträgt der Gewinn € 16.726,00.

Steuervorauszahlungen hat die Gesellschaft im Jahr 2015 nicht entrichtet. In der Gewerbesteuer war noch ein Verlustvortrag von € 3.811,00 zu verzeichnen. Mit Erteilung der Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerbescheide erfolgt vorerst eine Belastung von € 3.610,03. Durch Verlustrücktrag aus 2016 kann die Körperschaftsteuerbelastung später neutralisiert werden.

B.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung die Kennzahlen Umsatz pro Mitarbeiter, Umsatzrendite und den cash flow heran.

Bei den 4 Mitarbeitern ist 1 Geschäftsführer mitgezählt. Die Umsatzrendite berechnen wir mit dem EBIT im Verhältnis zu den Umsatzerlösen, den cash flow aus der Summe aus Jahresergebnis, Abschreibungen und Dotierung (bzw. Auflösung) längerfristiger Rückstellungen.

Der Umsatz pro Mitarbeiter beträgt T€ 63 und ist damit um T€ 7 gestiegen. Die Umsatzrendite (bezogen auf das Eigenkapital) ist im Vergleich zum Vorjahr um 9,59% höher und beträgt im Geschäftsjahr 9,59%. Der betriebsbedingte cash flow beträgt T€ 28 und ist damit um T€ 30 höher als im Vorjahr. Diese Kennzahlen zeigen alle eine im Vergleich zum Vorjahr positive Entwicklung, der im Wesentlichen auf den Anstieg der Umsatzerlöse zurückzuführen ist.

Unsere wirtschaftliche Lage kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich außerordentlich auf die Situation der Gesellschaft auswirken würden, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

D. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, werden wir weiterhin in Zukunft die Marketingaktivitäten durch Verstärkung unserer Ressourcen forcieren.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv. Die Tourismusbranche bietet ein sehr großes Wachstumspotential. Den Risiken von Schwankungen oder Rückgängen bei den Besucherzahlen begegnen wir durch kompetente Maßnahmen, Partnerschaften und Vertriebskooperationen.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

E. Chancen- und Risikobericht

E.1 Risikobericht

Branchenspezifische Risiken:

Sollten sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern und sollte sich dadurch die Konjunktur abschwächen, kann dies die wirtschaftliche Situation unserer Kunden und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen negativ beeinflussen. Daraus können für uns dann erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen.

Ertragsorientierte Risiken

Die Wettbewerbsrisiken haben aufgrund der deutlichen Überangebote im In- und Ausland in der Branche zugenommen. Nach unseren historischen Erfahrungen gehen wir davon aus, dass aufgrund der verstärkten Nachfrage nach touristischen Angeboten im Umfeld der Harzregion unsere leistungswirtschaftlichen Risiken im Vorjahresvergleich eher gesunken sind. Wir gehen davon aus, unser Dienstleistungsangebot mittelfristig weiter ausdehnen zu können. Möglicherweise sind jedoch im Zuge weiterer Organisationsoptimierungen außerordentliche Zusatzkosten in nicht unerheblicher Höhe damit verbunden.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

Potenzielle Währungsrisiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen könnten, sind nicht gegeben.

Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten.

Risiken aus Beihilfen:

Die Europäische Union (EU) hält öffentliche Beihilfen grundsätzlich für nicht zulässig, da diese den Wettbewerb verzerren können.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Grundsätzlich gelten Beihilfen also als nicht mit dem Markt vereinbar, es sei denn, sie sind besonders genehmigt („notifiziert“) oder gesetzlich von einer Anmelde- oder Genehmigungspflicht „freigestellt“ oder das beihilfenempfangende Unternehmen ist durch einen besonderen Formalakt (z. B. Beschluss) der beihilfegewährenden Stelle mit der Erbringung von **DAWI** (= Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) „betraut“ worden.

Zum 31.12.2014 ist die Frist zur Umstellung von Alt-Betrauungsakten auf die Maßgaben des Freistellungsbeschlusses (Beschluss der Kommission 2012/21/EU, ABI. EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012) ausgelaufen. Betrauungsakte, die nicht den neuen Anforderungen entsprechen, haben ihre Rechts- und Bestandswirksamkeit verloren.

Bislang ist ein formeller Betrauungsakt auf Basis der Vorgängerregelung zum oben genannten Freistellungsbeschluss (Entscheidung der Kommission 2005/842/EG, ABI. EU Nr. L 312/67 vom 28.11.2005) nicht erlassen worden, da von der Wirksamkeit der satzungsmäßigen Grundlagen ausgegangen worden ist. Es besteht daher das Risiko, dass aufgrund formeller Unwirksamkeit der Beschlüsse der Stadt Ilsenburg als Gesellschafterin die bisher gewährten Beihilfen von der Gesellschaft an die Stadt zurück zu zahlen sind.

Die Gesellschaft hat in den letzten 10 Jahren (seit 2006; vor diesem Zeitraum gewährte Beihilfen sind verjährt) Beihilfen der Stadt Ilsenburg in Form der vereinnahmten Kurtaxebeiträge und direkter Zuschüsse als öffentliche Beihilfe in Höhe von insgesamt € 1.652.851,80 erhalten.

Zur Beseitigung der Risiken der möglichen Beihilferückzahlung soll nach Abstimmung mit der Stadt Ilsenburg zeitnah ein dem aktuellen Freistellungsbeschluss der EU entsprechender Betrauungsakt zugunsten der Gesellschaft erlassen werden. Dieser Betrauungsakt beinhaltet gleichzeitig einen aufschiebend bedingten Forderungsverzicht dergestalt, dass die Stadt Ilsenburg als neue, EU-konforme Beihilfe auf die Rückzahlung bislang gewährter Beihilfen verzichtet.

Ohne den Erlass eines wirksamen Betrauungsaktes durch die Stadt Ilsenburg verbunden mit der gleichzeitigen Erklärung, auf mögliche in der Vergangenheit gewährte Beihilfen verzichten zu wollen, bestehen in Höhe des vorgennanten Betrages Risiken aus der Rückzahlung der Beihilfen. Diese Risiken können den Bestand des Unternehmens gefährden.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

E.2 Chancenbericht

Wir können auf eine breite Palette von Marketingmöglichkeiten zurückgreifen. Bei der Umsetzung unserer Planungen zur Erreichung der Geschäftsziele sehen wir gute Möglichkeiten für eine Festigung und Ausweitung unserer Aktivitäten.

Dem Wettbewerb am Markt, vor allem durch die zunehmende Konkurrenz der Anbieter in unserem Segment, werden wir weiterhin durch Erfahrung, Innovationen, Zuverlässigkeit und durch ein hohes Maß an Engagement begegnen.

E.3 Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in einem schwierigen Wettbewerbsumfeld, steigenden Preisen in der Tourismusbranche und dem stagnierenden Preisniveau. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

F. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Zudem besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem Großteil der Kunden.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft überwiegend mittels Lieferantenkrediten. Kreditlinien bei Banken bestehen nicht.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes nennenswerte Handelsgeschäft ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Tourismus GmbH Ilsenburg
Ilsenburg

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Debitorenmanagement. Darüber hinaus informieren wir uns vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung stets über die Bonität unserer Kunden.

G. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Ilsenburg, 12. September 2016

Angelika Lucht
Geschäftsführerin



8. Ausfertigung

**Ilseburger Wohnungsbau-
gesellschaft mbH,
Ilseburg**

Bericht über die
Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015

Auftrags-Nr.: 42/2016

Kenn-Nr.: 74001

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 27. Juni 2016 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„An die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Ilsenburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 des gesetzlichen Vertreters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

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 gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 27. Juni 2016

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Brandt".

Brandt
Wirtschaftsprüfer

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Kalbow".

Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Isenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2015

Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		296,46	718,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.575.826,01		10.991.998,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.925,07		56.491,70
3. Technische Anlagen und Maschinen	4,00		4,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.389,79		8.593,85
5. Bauvorbereitungskosten	94.492,96	10.746.637,83	16.581,29
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	26.000,00		26.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	26.000,00	52.636,08
		<u>10.772.934,29</u>	<u>11.153.024,29</u>
<u>Umlaufvermögen</u>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		65.935,67
2. Unfertige Leistungen	688.351,71	688.351,71	676.087,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.378,25		30.653,02
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.538,54		5.959,94
3. Sonstige Vermögensgegenstände	183.246,73	203.163,52	22.726,94
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.365.780,68		2.061.353,85
2. Bausparguthaben	76.904,01	2.442.684,69	237.184,87
		<u>3.334.199,92</u>	<u>3.099.901,78</u>
		<u>14.107.134,21</u>	<u>14.252.926,07</u>

Isenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bilanz zum 31.12.2015

Passiva

	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€
<u>Eigenkapital</u>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		153.387,56	153.387,56
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		10.188.176,17	10.188.176,17
III. <u>Verlustvortrag</u>		-3.439.105,99	-3.454.908,89
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		112.964,77	15.802,90
		<u>7.015.422,51</u>	<u>6.902.457,74</u>
<u>Rückstellungen</u>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	43.516,00		42.201,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>38.022,45</u>	81.538,45	37.291,40
<u>Verbindlichkeiten</u>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.132.303,42		6.438.281,75
2. Erhaltene Anzahlungen	798.376,76		786.128,02
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.413,53		13.611,17
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.619,14		18.561,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.460,40</u>	7.010.173,25	14.393,27
davon aus Steuern € 1.565,07			
(31.12.2014 € 1.733,17			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 9.254,11			
(31.12.2014 € 0,00)			
		<u>14.107.134,21</u>	<u>14.252.926,07</u>

Ilseburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom
01.01. bis 31.12.2015

	2 0 1 5		2 0 1 4
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.462.817,88		2.442.317,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	72.605,00		65.195,00
c) aus Betreuungstätigkeit	13.764,48	2.549.187,36	13.948,56
2 Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-53.685,73	-71.822,23
3 Sonstige betriebliche Erträge		12.926,85	32.290,54
4 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.215.567,46	1.284.110,83
davon Grundsteuer:	€ 51.390,71		
(2014 € 51.400,51)			
ROHERGEBNIS		1.292.861,02	1.197.818,59
5 Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	296.016,09		328.845,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	62.964,47	358.980,56	75.318,69
davon für Altersversorgung:	€ 0,00		
(2014 € 0,00)			
6 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		471.153,49	429.335,11
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen		123.088,46	112.509,72
8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.761,73	24.947,62
9 Zinsen und ähnliche Aufwendungen		243.073,47	260.621,46
davon aus Aufzinsung :	€ 1.802,00		
(2014 € 1.972,00)			
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		113.326,77	16.135,90
10 Sonstige Steuern		362,00	333,00
11 JAHRESÜBERSCHUSS		112.964,77	15.802,90

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015
der Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Wohnungsbaugenehmigungen 2015 auf Rekordkurs*

Im Jahr 2015 wurden in Sachsen-Anhalt 4.647 zum Bau freigegebene Hochbauverfahren in Wohn- und Nichtwohngebäude registriert. Das entsprach einem Plus von 397 Bauvorhaben bzw. 9,4 Prozent gegenüber 2014.

Die bedeutendste Sparte innerhalb des Wohnungsbaus bildet der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen 2.323 Wohnungen entstehen sollen (+ 15,2 %). Die Genehmigungen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern nahm um 9,4 % zu.

2. Wohnungsbestand nach 13 Jahren erstmals wieder gestiegen *

In Sachsen-Anhalt gab es am Jahresende (2015) 1.285.675 Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand erstmals seit dem Jahr 2001 wieder gestiegen, wenn auch nur geringfügig.

Auffällig ist die allmähliche Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes. Zum einen steigt die Zahl der Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, was sich möglicherweise aus dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen erklärt; zum anderen steigt auch die Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, welche speziell auf den Neubau von Ein- und Zwei-Familien-Häusern zurückzuführen ist.

3. VdW/VdWg - Mitgliedsunternehmen stellen sich den Herausforderungen*

Die Mitgliedsunternehmen werden ihre Strategie als Antwort auf den demografischen Wandel konsequent fortsetzen.

Sie werden die Gesamtverschuldung weiter abbauen. Sowohl Investitionen in die Zukunft als auch der Schuldenabbau sind seit Jahren wichtige Leitstrategien der Wohnungswirtschaft.

Sie werden weiter in zukunftsfähige Wohnungsquartiere und in den Stadtbau investieren (2015 - 2020 ca. 2,7 Mrd. €) und in der Folge Arbeitsplätze stabilisieren und schaffen.

Die Mitgliedsunternehmen werden gutes und preiswertes Wohnen nachhaltig sichern.

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben. Die Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt hat allein in Maßnahmen der energetischen Sanierung in den letzten 20 Jahren über 6 Mrd. € investiert. Der energetische Zustand der Gebäude ist gut und der durchschnittliche Energieverbrauch je Wohnung beträgt nur 75 % im Vergleich zu den Wohnungen in den alten Bundesländern.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz steigen stetig. Der Anpassungsprozess im Bereich des Wohnens ist eine Daueranforderung, verbunden mit hohen Investitionskosten. Gleichzeitig werden die mietrechtlichen Rahmenbedingungen zu Lasten der Wohnungseigentümer verschärft und sollen gerade bei der Modernisierung weiter verschärft werden. Am Ende führt fehlende Wirtschaftlichkeit zur Unterlassung notwendiger Modernisierungen.

Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. (Sofortinformation 04/16 und 09/16)

Die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen und deren Integration ist eine nationale Aufgabe. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist wichtig, dass die Integration von Ausländern mehr ist als Wohnen. Kommunale Wohnungsunternehmen werden auch in Zukunft freie Wohnungen an ausländische Mitbürger vermieten, aber hierbei ihre jeweiligen gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beachten. Ein wesentliches Ziel bei der Unterbringung muss die Wahrung des sozialen Friedens in den Wohngebieten sein.

4. Umsatzentwicklung / Geschäftsumfang

Die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH (kurz IWG mbH) verwaltet Wohnungen in der Stadt Ilsenburg und der Gemeinde Veckenstedt. Gegenstand der Unternehmenstätigkeit der IWG mbH war auch im Geschäftsjahr 2015 die sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit Wohnraum. Die optimale Vermietung und damit die Vermeidung von Leerstand war im Wirtschaftsjahr 2015 die dominierende Aufgabe aller Mitarbeiter und der Geschäftsführung. Unsere hohe Vermietungsquote sicherte dem Unternehmen weiterhin die Mieteinnahmen, die zum Erhalt der Liquidität benötigt wurden.

Besondere Aufmerksamkeit wurde deshalb auf die Sicherung der Mieteinnahmen gelenkt. Dieses wurde auch durch Mieterbetreuung zur Unterstützung bei Anträgen an die Wohngeldstelle und das Sozialamt, Information und Hilfe bei sozialer Auffälligkeit und Krankheit sowie Regelungen zur Mietschuldbegleichung erreicht.

Am 31. Dezember 2015 verwaltete die Gesellschaft an eigenen Beständen 601 Wohnungen (Vorjahr: 601), 5 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 5), 533 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 533).

Die Umsatzerlöse von insgesamt 2.549,2 T€ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 27,8 T€. Die Veränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	+ 20,5 T€
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	+ 7,4 T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	- 0,1 T€

Die Erhöhung der Erlöse aus Hausbewirtschaftung (+ 20,5 T€) ist hauptsächlich zurückzuführen auf die jährliche Erhöhung durch Modernisierung (21,3 T€) abzüglich der Erhöhung von Erlösschmälerungen aus Leerstand.

In 2015 wurden zwei Grundstücke im Bereich Wienbreite veräußert (Erlöse: 72,6 T€).

Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit in Höhe von 13,8 T€ beinhalten die Verwaltungstätigkeit des Unternehmens für die Eigentumswohnungen und Fremdverwaltung. Zum 01.01.2015 hat ein Eigentümer die Verwaltung seiner Eigentumswohnung selbst übernommen.

Durch die im Geschäftsjahr und in den vergangenen Jahren regelmäßig in großem Umfang durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verfügt fast der gesamte Wohnungsbestand (601 WE) über eine zeitgemäße und moderne Ausstattung.

Zum 31.12.2015 war folgender Stand zu verzeichnen:

- 333 modernisierte Wohnungen und Neubau (55,4 %),
- 253 teilmodernisierte Wohnungen (42,1 %),
- 15 unsanierte Wohnungen (2,5 %)

Die Leerstandsquote betrug zum Stichtag 31.12.2015 8,2 % (49 WE). Diese setzte sich wie folgt zusammen:

Schwer vermietbarer Wohnraum	18 WE
Unbewohnbarer Wohnraum	1 WE

Instandsetzung/Modernisierung	4 WE
Normaler Mieterwechsel	22 WE
Geplante Veräußerung	4 WE

Schwer vermietbarer und unbewohnbarer Wohnraum sind hauptsächlich im Bereich Pulvermühle vorhanden.

Die Erlösschmälerung für Wohnungen, Gewerbe und sonstige Einheiten insgesamt betrug im Jahr 2015 141,9 T€ (2014: 137,2 T€).

Der höchste Mietausfall ist für das Wohngebiet Pulvermühle mit 49,2 T€ zu verzeichnen. Die Häuser sind von schlechter Bausubstanz; Neuvermietungen werden nicht angestrebt. Nach und nach kündigen die Mieter die Vertragsverhältnisse, um in andere Wohngebiete zu ziehen oder eine kleinere Wohnung anzumieten. Dasselbe trifft für das Objekt Alte Schmiedestraße 1 zu (Mietausfall: 10,4 T€); das Gebäude steht leer. Für das Objekt Hochofenstraße 31 - 31 b (Mietausfall: 8,5 T€) sind langfristig Umbau- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Die Ursachen für die Mietausfälle in den Wohnbereichen Mahrholzberg, Karlstraße und Am Tiergarten liegen vorwiegend im Mieterwechsel bzw. Vermietungsschwierigkeiten.

Für den modernisierten Wohnungsbestand ist die Nachfrage unverändert und ausreichend, wobei der Bedarf stärker zu kleineren Wohnungen tendiert. Die im Wirtschaftsjahr erzielten Mieteinnahmen erlauben voraussichtlich auch in der Zukunft eine kostendeckende Bewirtschaftung.

Mit Beschluss 5/05/2014 entschied der Aufsichtsrat den Ankauf des bebauten Grundstücks Ilsetal 4 in Ilsenburg von der Stadt Ilsenburg zum Verkehrswert von 9,5 T€. Am 27.10.2015 wurde unser Unternehmen als Eigentümer im Grundbuch von Ilsenburg eingetragen. Auf diesem Grundstück werden fünf Wohneinheiten geschaffen; dabei wird das vorhandene Gebäude genutzt und ein zweites Wohnhaus mit 4 Wohnheiten errichtet. Die bis zum 31.12.2015 angefallenen Kosten in Höhe von 94,5 T€ waren als Bauvorbereitungskosten zu buchen.

Zum Geschäftsumfang der IWG mbH gehörte auch die Betreuung von 38 Wohneinheiten in Fremdverwaltung (per 31.12.2015; Vorjahr: 41 Wohneinheiten). Grundlage sind bestehende Verwaltungsverträge mit den Eigentümern der Grundstücke. Zum 31.12.2015 wurde die Verwaltung von dem Grundstück Schloßstraße 2 (3 WE) gekündigt. Der Eigentümer hatte die Immobilie verkauft.

Die IWG mbH ist Hauptgesellschafter der Tochtergesellschaft Ilsenburger Freizeit-Bau GmbH. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 26,0 T€ und ist im Handelsregister entsprechend ausgewiesen. Die Ilsenburger Freizeit-Bau GmbH - als Errichter und Betreiber der Harzlandhalle - hat das Geschäftsjahr zum 31.12.2015 mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis, nach Verlustausgleich durch die Stadt Ilsenburg, abgeschlossen. Die große Resonanz der Harzlandhalle fördert den Bekanntheitsgrad der Stadt Ilsenburg und ist ein Stabilisator für die Wirtschaft. Mit Beschluss des Aufsichtsrates hat die IWG mbH 2011 eine einmalige Bürgschaft in Höhe von 50 T€ für ein Darlehen der Tochtergesellschaft übernommen. Die Bürgschaft gilt fünf Jahre. Das Darlehen wird benötigt für den Bau von Parkplätzen an der Harzlandhalle.

Laufende Investitionen

Im Berichtsjahr wurden

für laufende Instandsetzung und Modernisierung 404,2 T€ (Vorjahr: 513,1 T€) und
für laufende Instandhaltungen unserer Wohnanlagen 196,7 T€ (Vorjahr: 173,0 T€)

zugewendet.

Im Jahr 2015 wurden am Wohngrundstück Mahrholzberg 29 drei Balkone angebaut; diese Baumaßnahme war mit 22,4 T€ im Anlagevermögen zu aktivieren. Aktiviert wurde auch die Ablösung der Ausgleichsbeträge für Grund und Boden für das Sanierungsgebiet Stadtkern in Höhe von 30,7 T€.

Schwerpunkte in der Werterhaltung (Instandsetzung) 2015 waren:

- Mahrholzberg 29: Bäder, Heizungen, Strangsanierung
- Mahrholzberg 56: Malerarbeiten im Treppenhaus
- Mahrholzberg 23 - 31: Anbau von Vordächern
- Hochofenstraße 17: Arbeiten an Dach und Fassade
- Vogelgesang 13: Heizungseinbau, Malerarbeiten

Für die laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten in Höhe von 196,7 T€ wie folgt:

▪ Trockenlegung Mauerwerk, Putz- und Fußbodenarbeiten	1,5 T€
▪ Reparaturarbeiten Dachdecker	9,3 T€
▪ Reparaturarbeiten Sanitär	6,7 T€
▪ Reparaturarbeiten Tischler	13,7 T€
▪ Heizungsinstallationen	33,1 T€
▪ Elektroinstallationen	10,7 T€
▪ Maler- und Fußbodenarbeiten	51,8 T€
▪ Abrissarbeiten	20,0 T€
▪ Sonstige	49,9 T€

6. Finanzierungsmaßnahmen / Sicherheitsgeschäfte

Im Berichtsjahr 2015 hat das Unternehmen keine weiteren Kredite aufgenommen.

IWG Zinsen und Tilgung zum 31.12.2015

	Anfangsbestand 01.01.2015 in T€	Abgang in T€	Zugang in T€	Tilgung 2015 in T€	Endbestand 31.12.2015 in T€	Zinsen 2015 in T€
Hypo Real Estate	374,7	0,0	0,0	13,2	361,5	17,9
LFI	1.013,7	0,0	0,0	19,4	994,3	25,2
Vereinigte Volksbank	2.587,5	0,0	0,0	90,7	2.496,8	90,9
DKB	730,4	0,0	0,0	75,6	654,8	33,3
Harzsparkasse	1.718,4	0,0	0,0	107,1	1.611,3	74,0
abgelaufene Zins- und Tilgungsleistungen	13,6	13,6	13,6	0,0	13,6	
	6.438,3	13,6	13,6	306,0	6.132,3	241,3

Die gesamten Kredite in Höhe von 6.132,3 T€ sind dinglich gesichert. Die Zinsbindung liegt je nach Kredit in einem Zeitraum von 2015 bis 2024, die Zinssätze liegen derzeit zwischen 1,32 und 5,49 %.

Nach eingehender Prüfung sehen Geschäftsführung und Aufsichtsrat keine Risiken aus Finanzierungsmaßnahmen und Sicherheitsgeschäften für die Gesellschaft.

7. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt verändert (für die Teilzeitbeschäftigte bestand ein befristetes Arbeitsverhältnis bis zum 31.10.2015):

	31.12.2015	31.12.2014
Geschäftsführer	1,0	1,0
Kaufmännische Angestellte	2,4	2,5
Sekretärin	1,0	1,0
Regiehandwerker	2,0	3,0
	6,4	7,5

Die Löhne und Gehälter einschließlich sozialer Abgaben setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015 in T€	31.12.2014 in T€
kaufmänn. Abteilung	262,3	271,3
Regieabteilung	93,8	131,2
sonstige	2,9	1,7
	359,0	404,2

Die angefallenen Personalkosten beinhalten die Erhöhung gemäß TVöD, die Auflösung und Bildung von Urlaubsrückstellungen sowie Rückstellungen zur Erstellung des Jahresabschlusses.

8. Umweltschutz

Im Ergebnis der starken Investitionstätigkeit der letzten 20 Jahre ist der energetische Standard der Wohnquartiere in Ostdeutschland im Allgemeinen und in Sachsen-Anhalt im Besonderen wesentlich verbessert worden und im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern gut. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes haben seit 1990 durch Modernisierung eine Energieeinsparung von 31 % erreicht (Bundesdurchschnitt 18%).

Die IWG mbH ist weiterhin bereit, wirtschaftlich tragbare Anstrengungen für die Modernisierung des Gebäudebestandes zu unternehmen.

9. Risikomanagement

Die IWG mbH hat ein Risikofrüherkennungssystem auf der Grundlage des Risikomanagements der Wohnungswirtschaft entwickelt. Um eine dauerhafte und personenunabhängige Funktionsfähigkeit des RMS zu gewährleisten, sind sämtliche Maßnahmen in einem Risiko-Handbuch zu dokumentieren.

- Einhaltung des Schwellenwertes/Kreditgrenze von 12.782,0 T€
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat über alle wichtigen geschäftlichen Aktivitäten
- Ablauforganisationen mit Verantwortlichkeiten, Aufgaben und Terminen.
- Monatliche betriebswirtschaftliche Auswertung mit Risikoanalyse
- Erstellung von Finanz- und Wirtschaftsplänen bezogen auf 1 Jahr / 1 - 5 Jahre
- Erstellung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Abrissplänen bezogen auf das Geschäftsjahr
- Kapitaldienstübersichten einschließlich Angabe von Bindungsfristen
- Zusammenstellung des Versicherungsschutzes einschließlich externer Versicherungsprüfung

II. Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,3	0,0	0,7	0,0	-0,4
Sachanlagen	10.746,6	76,2	11.073,7	77,6	-327,1
Finanzanlagen	26,0	0,2	78,6	0,6	-52,6
	10.772,9	76,4	11.153,0	78,2	-380,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	688,3	4,9	742,0	5,3	-53,7
Forderungen und sonstige Vermögensbestände	203,2	1,4	59,3	0,4	143,9
Liquide Mittel	2.442,7	17,3	2.298,6	16,1	144,1
	3.334,2	23,6	3.099,9	21,8	234,3
Bilanzsumme	14.107,1	100,0	14.252,9	100,0	-145,8
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	7.015,4	49,7	6.902,5	48,4	112,9
Rückstellungen	43,5	0,3	42,2	0,3	1,3
Fremdkapital	6.132,3	43,5	6.438,3	45,2	-306,0
	13.191,2	93,5	13.383,0	93,9	-191,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	38,0	0,3	37,3	0,3	0,7
Verbindlichkeiten	877,9	6,2	832,6	5,8	45,3
	915,9	6,5	869,9	6,1	46,0
Bilanzsumme	14.107,1	100,0	14.252,9	100,0	-145,8

Im Geschäftsjahr hat sich die Bilanzsumme um 145,8 T€ auf 14.107,1 T€ vermindert.

Die Sachanlagen (10.746,6 T€) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 327,1 T€.

Die Zu- und Abgänge setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Zugänge:	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22,4
Grundstückskosten (Sanierungsgebiet)	30,7
Bauvorbereitungskosten Ilsetal 4	80,8
Abgänge:	
Planmäßige Abschreibungen	470,8
Bauvorbereitungskosten Am Tiergarten 1 - 5	2,9
	-327,1

Die Zugänge von 146,6 T€ beinhalten u. a. die Aktivierung der Errichtung von 3 Balkonen für die Wohnungen in Ilsenburg, Mahrholzberg 29, die Ablösung des Ausgleichsbetrages für Grund und Boden im Sanierungsgebiet, die Bauvorbereitungskosten für Ilsetal 4 und den Kauf des ES Servers.

Die erhöhten planmäßigen Abschreibungen von 470,8 T€ (Vorjahr: 428,9 T€) beinhalten periodenfremde Abschreibungen für Korrekturen früherer Jahre von 48,5 T€.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 143,9 T€. Hier handelt es sich um stichtagsbedingte Größen.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung der Forderung	31.12.2015	31.12.2014	Abweichung
	in T€		
aus Vermietung	13,4	30,6	-17,2
aus Lieferungen + Leistungen	6,5	6,0	0,5
sonstige Vermögensgegenst.	183,3	22,7	160,6
	203,2	59,3	143,9

Für die Position „Forderungen aus Vermietung“ wurden im Berichtsjahr Abschreibungen von 14,9 T€ vorgenommen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Auflösung der Bausparverträge (164,7 T€), aus Steuern (10,8 T€), Sicherheitseinhalten (4,0 T€) und Zinserstattung (2,4 T€).

Die flüssigen Mittel (ohne Bausparguthaben) zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	2015	2014
	in T€	
Stand 01. Januar	2.061,4	2.076,8
Veränderung des Liquiditätssaldos	304,4	-15,4
Stand 31. Dezember	2.365,8	2.061,4

Die im Berichtsjahr durchgeführten laufende Instandhaltung von 600,9 T€ wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Die liquiden Mittel erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um 304,4 T€. Die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

III. Finanzlage

Das Unternehmen hat ein Stammkapital in Höhe von 153,4 T€ zu verzeichnen.

Gewinnrücklagen bestehen in Höhe von 10.188,2 T€. Der Verlustvortrag verringerte sich auf 3.439,1 T€. Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses in Höhe von 113,0 T€ ergab sich eine Eigenkapitalausstattung von 7.015,4 T€ (Vorjahr: 6.902,5 T€). Die Eigenmittelquote betrug 49,73 % (Vorjahr: 48,43 %).

Die Finanzierung wurde durch langfristige Darlehen von Regional- und Großbanken mit einer Gesamtverbindlichkeit zum Bilanzstichtag von 6.132,3 T€ sichergestellt. Da in 2015 keine neuen Darlehen

aufgenommen wurden, resultiert die Verminderung gegenüber dem Vorjahr nur aus der jährlichen Tilgung sowie der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen zum 31.12.2015.

Die erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten betragen 798,4 T€. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (40,6 T€) gegenüber Kreditoren wurden im Januar des Folgejahres ausgeglichen.

Zum 31. Dezember 2015 verfügte die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von Tsd. € 2.365,8. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2 0 1 5	2 0 1 4
	Tsd. €	Tsd. €
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	113,0	15,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	471,2	429,3
Zu-/Abnahme von langfristigen Rückstellungen	-0,5	-13,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	14,4	-17,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	2,9	0,0
Vereinfachter Cashflow	601,0	414,4
Veränderung sonstiger Aktiva	71,7	64,3
Veränderung sonstiger Passiva	34,3	13,7
Zinsaufwendungen	243,1	260,6
Zinserträge	-16,8	-24,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	933,3	728,1
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-306,0	-296,2
Gezahlte Zinsen	-241,3	-258,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-547,3	-554,8
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-146,6	-203,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	52,6	0,9
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzmitteldisposition	-4,4	-10,7
Erhaltene Zinsen	16,8	24,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-81,6	-188,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	304,4	-15,4
Stand 31. Dezember	2.365,8	2.061,4

Nach der Finanzplanung 2016 bis 2019 (Stand: 06.10.2015) ergibt sich in den einzelnen Planjahren jeweils eine ausgeglichene Liquidität. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft im Rahmen ihrer Planung eigenfinanzierte Investitionen in das Anlagevermögen in einer Bandbreite von 12,0 bis 30,0 T€ p. a. sowie Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung von T€ 825,1 bis 979,1 T€ p. a. ansetzt.

Die Liquidität des Unternehmens war und ist jederzeit gegeben.

IV. Ertragslage

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst folgendes Bild:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen in Tausend €
	in Tausend €	in %	in Tausend €	in %	
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	2.462,8	98,2	2.442,3	98,4	20,5
Sonstige Erträge	99,3	4,0	111,4	4,5	-12,1
+/- Bestandsveränderungen	-53,7	-2,2	-71,8	-2,9	18,1
Gesamtleistung	2.508,4	100,0	2.481,9	100,0	26,5
Aufwendungen für					
Hausbewirtschaftung	1.215,6	48,5	1.284,1	51,7	-68,5
Personalaufwendungen	359,0	14,3	404,2	16,3	-45,2
Abschreibungen	471,1	18,8	429,3	17,3	41,8
Zinsaufwendungen	243,1	9,7	260,6	10,5	-17,5
Übrige Aufwendungen	123,4	4,9	112,8	4,5	10,6
Gesamtkosten	2.412,2	96,2	2.491,0	100,3	-78,8
Geschäftsergebnis	96,2	3,8	-9,1	-0,3	105,3
Zins- und					
Beteiligungsergebnis	16,8		24,9		-8,1
Jahresfehlbetrag/-überschuss	113,0		15,8		97,2

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2015 beträgt 113,0 T€. Die Erlöse und Kosten der Hausbewirtschaftung wurden in Pkt. 3 dargelegt.

Die Position Zinserträge beinhaltet in dem Betrag von 16,8 T€ hauptsächlich die Zinsen für Festgelder.

Die übrigen Aufwendungen in Höhe von 123,4 T€ erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 10,6 T€; beinhaltet sind hauptsächlich die Kosten für die Wartung der Geschäftsausstattung, Prüfungs- und Steuerberatung, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten, Raumkosten für die Geschäftsstelle sowie Kosten und Gebühren für Telefon, Büromaterial und Ähnliches. In 2015 fielen auch Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 14,1 T€ an.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen (Nettokaltmieten zuzüglich Aufwendungszuschüsse) betrug im Berichtsjahr 13,1 % (Vorjahr: 14,2 %) und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen 29,5 % (Vorjahr: 30,2 %).

V. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Da sich die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen bedeutenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben könnten.

Die Ilsenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH ist weiterhin bemüht, leer stehenden Wohnraum schnellstens wieder zu vermieten. Dazu gehört die Erhöhung des Ausstattungsgrades (Teilmodernisierung). Hilfsmittel sind u. a. Flyer, Homepage, Mieterflyer und Mund-zu-Mund-Propaganda. Dadurch bleibt die IWG mbH wettbewerbsfähig.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Nach dem 31.12.2015 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für das Wirtschaftsjahr 2015 zu verzeichnen.

VII. Voraussichtliche Entwicklung

Schwerpunkte des Neubaus 2016:

- o Ilsetal 4 - Ausbau des vorhandenen Gebäudes 5 WE
- o Ilsetal 4 - Neubau des zweiten Gebäudes 4 WE

Schwerpunkte der Modernisierung, Instandsetzung für 2016 im Stadtbereich sind:

- o Am Tiergarten 1 - 5 - WDVS, Sanierung der Balkone
- o Mahrholzberg 33 - Einbau von Heizthermen, Strangsanierung
- o Versteckter Winkel 4 - Anbringung von Windschutz für Balkone
- o Stahlwerkstraße 15 - Erneuerung des Dachausstiegs/Balkon
- o Mahrholzberg 54 - Anbau eines Balkonturms (4 Ebenen)

Weiterhin hat die Gesellschaft das Ziel, den Leerstand möglichst gering zu halten

- a) durch das Angebot von modernem Wohnraum und
- b) die Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes mit entsprechender Serviceleistung.

Die soziale Verantwortung zur Absicherung von preiswertem und modernem Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung wird von der IWG mbH auch in den kommenden Jahren gewährleistet.

Für das Geschäftsjahr 2016 rechnet die Gesellschaft bei solider Vermögens- und Finanzlage mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis. Diese Prognose des ausgeglichenen Ergebnisses erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die Ausgaben für Instandhaltung das tragbare Maß nicht überschreiten.

Ilsenburg, 21.04.2016


Sven Röthing
Geschäftsführer

Röber Hess Pimme GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bericht

**über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2015**

und

**des Lageberichts
für das Geschäftsjahr**

2015

der

Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH

Harzburger Straße 24

Ilseburg

1. Ausfertigung
Exemplar Nr.: 6/8

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

- 42 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 2. Mai 2016 dem als Anlage beigefügten Jahresabschluss der Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH, Ilseburg, zum 31. Dezember 2015 und dem als Anlage beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 gesetzlichen Vertreter 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.

Röber Hess Pimme GmbH

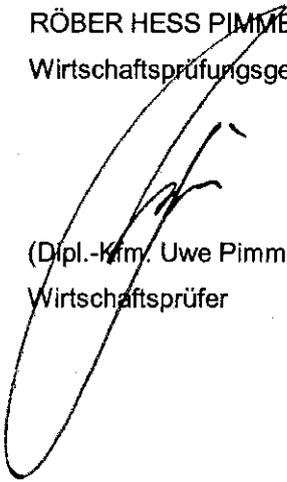
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- 22 -

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Leipzig, 2. Mai 2016

RÖBER HESS PIMME GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Dipl.-Kfm. Uwe Pimme)
Wirtschaftsprüfer



Röber Hess Pimme GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- 23 -

7. Schlussbemerkung

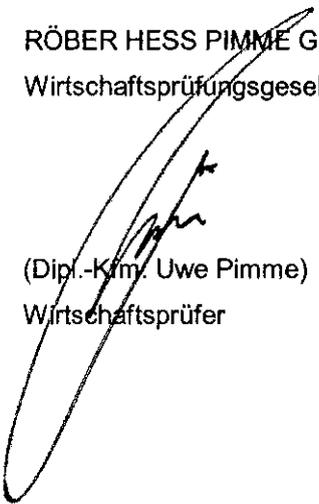
43 Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

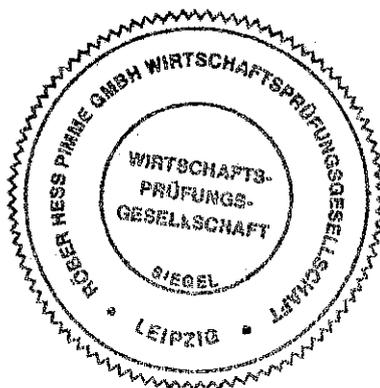
Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Leipzig, 2. Mai 2016

RÖBER HESS PIMME GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Dipl.-Kfm. Uwe Pimme)
Wirtschaftsprüfer



BILANZ

Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH
 Betrieb Kongress- und Freizeitzentrum
 Ilseburg

zum

31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	54.837,00		56.308,00	II. Jahresüberschuss		0,00	0,00
2. technische Anlagen und Maschinen	85.638,00		96.442,00	B. Rückstellungen			
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.739,00</u>		<u>1.247,00</u>	sonstige Rückstellungen		15.286,00	20.457,00
		142.214,00	153.997,00	C. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	231.065,22		268.135,25
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.195,01		2.425,04
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.455,54		14.229,33	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>24.754,64</u>		<u>23.943,70</u>
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>439,35</u>		<u>3.178,48</u>			259.014,87	294.503,99
		13.894,89	17.407,81	D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.933,00	6.900,00
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks							
		140.842,98	170.896,18				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
		6.282,00	5.560,00				
		<u>303.233,87</u>	<u>347.860,99</u>			<u>303.233,87</u>	<u>347.860,99</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

 Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH
 Ilseburg

	2015 Euro	2014 Euro
1. Umsatzerlöse	<u>169.132,25</u>	<u>148.096,60</u>
2. Gesamtleistung	169.132,25	148.096,60
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	500,00	0,00
b) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>48,00</u>	<u>8,00</u>
	548,00	8,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	67.066,40	68.128,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>16.298,76</u>	<u>16.381,73</u>
	83.365,16	84.510,61
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	15.037,41	15.263,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen		
aa) Raumkosten	52.817,70	52.786,85
ab) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	13.937,55	13.716,21
ac) Reparaturen und Instandhaltungen	25.190,70	20.249,48
ad) Werbe- und Reisekosten	6.137,29	5.595,88
ae) verschiedene betriebliche Kosten	<u>46.881,63</u>	<u>40.391,55</u>
	144.964,87	132.739,97
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108,89	280,45
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>5.706,55</u>	<u>6.595,74</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	79.284,85-	90.724,27-
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1,00	5,42
11. sonstige Steuern	<u>12.220,28</u>	<u>12.220,28</u>
	12.221,28	12.225,70
12. Erträge aus Verlustübernahme	91.506,13	102.949,97
13. Jahresüberschuss	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilseburg

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 der Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH

I. Grundlagen des Unternehmens

I.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde am 14.05.1998 notariell in Wernigerode gegründet und im Handelsregister, mit HRB 10 997 am 08.09.1998 eingetragen. Mit Einführung der elektronischen Registerführung im August 2006 erhielt die Gesellschaft die Nummer HRB 110 997.

Zur Absicherung der Auszahlung und Bestätigung der Fördermittel wurde mit der UR-Nr. 1448/2000 vom 20.07.2000 der Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH von der Stadt Ilseburg für die Harzlandhalle das Erbbaurecht bestellt und mit Urkunde Nr. 38/2002 vom 14.01.2002 in die neuen Flurstücke 217 + 219 der Flur-Nr. 4 eingetragen. Im Rahmen der Eintragung einer Baulast (Bau der zusätzlichen 78 Parkplätze) kam es mit Bescheid vom 10.02.2011 zur Vereinigung der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 217, 218, 219 und 220.

Die Harzlandhalle ist die viertgrößte Mehrzweckhalle im Land Sachsen-Anhalt, in der mit ihrer Ausstattung der Schul- und Vereinssport, aber auch bedeutende internationale Sportveranstaltungen und kulturelle Großevents mit breitem Spektrum durchgeführt werden. Durch das große Einzugsgebiet ist stets eine gute Auslastung gesichert. Im Geschäftsjahr 2015 fanden insgesamt 122 Veranstaltungen mit ca. 50.300 Besuchern statt, was im langjährigen Durchschnitt liegt.

Die Schulen, Vereine und Pächter nutzen die Harzlandhalle entsprechend ihren Verträgen. Die kulturellen und sportlichen Veranstaltungen werden sehr gut von den Bürgern aus Ilseburg, dem Landkreis Harz und den im Umfeld gelegenen Städten und Gemeinden aus Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Thüringen angenommen.

Die Harzlandhalle ist montags bis freitags von 7.30 – 22.00 Uhr für den Schul- und Vereinssport und am Wochenende von 9.00 – 21.00 Uhr für Vereine und Sportwettkämpfe vergeben und sehr gut ausgelastet. Alle anderen Veranstaltungen werden zusätzlich in anderen Räumlichkeiten oder zu Lasten der normalen Nutzung organisiert und abgesichert. Eine deutliche Erhöhung der Zahl der Großveranstaltungen ist aus diesem Grunde nicht möglich.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilseburg

I.2 Forschung und Entwicklung

Forschungs- und Entwicklungsleistungen werden von der Gesellschaft nicht erbracht.

II. Wirtschaftsbericht**II.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Nach den Aussagen des Bundesministeriums für Wirtschaft im Dezember 2015 bleibt die deutsche Wirtschaft auf Expansionskurs. Die Industrie startete positiv in das Jahresschlussquartal und hat begonnen, ihre Schwächephase des dritten Quartals zu überwinden. Nach drei Monaten mit rückläufiger Nachfrage zogen die Auftragseingänge zuletzt wieder etwas an. Impulse kamen sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Auch das Geschäftsklima in der Industrie erholte sich im November deutlich. Insbesondere die Geschäftserwartungen haben sich nunmehr drei Monate in Folge merklich verbessert. Die günstige Entwicklung am Arbeitsmarkt hält an, unterstützt durch den moderaten wirtschaftlichen Aufschwung. Nach wie vor ist der private Konsum die tragende Wachstumssäule.

Die Marktsituation stützt auch die Vermarktung der Harzlandhalle. Ein günstiges wirtschaftliches Umfeld erhöht die Chancen, die Auslastung der Halle entsprechend auf hohem Niveau zu halten.

II.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 konnte die Gesellschaft mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis abschließen.

Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

	Plan (in Euro)	Ist (in Euro)
Einnahmen aus Sportunterricht	29.000,00	29.794,34
Benutzergebühren – Vereine/Gruppen	10.000,00	9.905,50
Werbung / Sponsorenverträge	20.000,00	17.493,92
Einnahmen aus Veranstaltungen	86.000,00	88.386,76
Vermietung Gewerberäume	500,00	433,44
Versorgungsleistungen	4.500,00	4.364,00
Zuschuss der Stadt Ilseburg	120.000,00	91.506,13
Sonstige Einnahmen	13.000,00	18.754,29
Summe der Einnahmen	<u>283.000,00</u>	<u>260.638,38</u>

Die Bestätigung der vollen Vorsteuerabzugsfähigkeit wirkte sich günstig auf die Kostenentwicklung aus.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilsenburg

Das zurückliegende Geschäftsjahr entsprach im Wesentlichen den Planungen und ist als zufriedenstellend zu bezeichnen.

Die Umsatzerlöse stiegen um TEUR 148 auf TEUR 169.

Die Personalkosten sind mit TEUR 83 fast auf Vorjahresniveau geblieben.

Die sonstigen Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stiegen um TEUR 12 auf TEUR 145.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR -7 auf TEUR -6 verbessert. Dabei sind die Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten tilgungsbedingt gesunken.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um rd. TEUR 11 gestiegen.

II.3 Lage

Die Lage des Unternehmens ist nach wie vor geprägt von unserem operativen Geschäft.

II.3.1 Ertragslage

Unsere wesentlichen Ergebnisquellen stellt die Vermarktung der Harzlandhalle dar.

Unsere Auslastungs- und Beschäftigungslage ist als gut zu bezeichnen.

II.3.2 Finanzlage

Unsere **Finanzlage** ist als sehr stabil zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Unsere Kapitalstruktur hat sich konstant gehalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten machen 76,2 % der Bilanzsumme aus. Der Rückgang dieser Verbindlichkeiten um rd. TEUR -37,1 resultiert aus der laufenden Tilgung.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilsenburg

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 1,1 % der Bilanzsumme. Sämtliche Verbindlichkeiten können stets innerhalb der Zahlungsziele beglichen werden.

Unsere umfangreichen Investitionstätigkeiten sind abgeschlossen. Für die Zukunft sind lediglich Ersatz-Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Langfristige Anlagen sind durch unser Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten gedeckt. Die kurzfristigen Forderungen und die Bankbestände übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Die **Liquiditätslage** ist im abgelaufenen Geschäftsjahr zufriedenstellend und ausreichend gewesen. Die Gesellschaft ist weiterhin von der Liquiditätsunterstützung durch die Stadt Ilsenburg abhängig.

II.3.3 Vermögenslage

Die **Vermögenslage** unserer Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Die Struktur unseres kurz- und langfristig gebundenen Vermögens und unserer Verbindlichkeiten halten wir aufgrund der allgemeinen rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen stabil.

Für die Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH war das Jahr 2015 das fünfzehnte volle Geschäftsjahr mit Finanzeinnahmen. Die Liquidität war zu jeder Zeit gegeben.

Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von Euro 26.000,00, welches in voller Höhe eingezahlt ist.

Weiterhin besteht ein langfristiges Darlehen der DG Hyp. Zum 31.12.2015 betrug die Restschuld noch Euro 149.853,69. Darüber hinaus wurde für den Bau der zusätzlichen 78 Parkplätze im September 2011 bei der Vereinigten Volksbank e.G. ein weiteres Darlehen über Euro 50.000,00 aufgenommen. Die Laufzeit bis zur vollständigen Tilgung beträgt 5 Jahre. Hier lag die Restschuld zum 31.12.2015 noch bei Euro 8.951,73. Im Jahr 2014 wurde noch ein Betriebsmittelkredit bei der Harzer Volksbank e.G. in Höhe von Euro 80.000,00 aufgenommen. Die Zinsfestschreibung gilt für 5 Jahre. Die Restschuld betrug zum 31.12.2015 noch Euro 72.259,80.

Das jeweilige Defizit des Geschäftsjahres wird durch einen Zuschuss der Stadt Ilsenburg ausgeglichen. Den vereinnahmten Zuschüssen der Stadt Ilsenburg liegt eine Vereinbarung mit der Stadt Ilsenburg vom 20.09.1999 zugrunde.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilseburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilseburg

Der Anspruch auf die jährlichen Zuschüsse bezieht sich auf die jeweils anfallenden üblichen Bewirtschaftungskosten. Somit weist die Gesellschaft immer ein ausgeglichenes Jahresergebnis aus.

Die Nutzungsrechte an dem Grundstück der Harzlandhalle werden durch einen Erbbaurechtsvertrag sichergestellt. Die Restlaufzeit beträgt 35 Jahre.

II.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eine Unternehmenssteuerung auf Basis von Kennzahlen erfolgt nicht. Wir ziehen für unsere interne Unternehmenssteuerung keine Kennzahlen wie Umsatz pro Mitarbeiter, Umsatzrendite und den cash flow heran.

Maßgeblich ist der Auftrag, für die Stadt Ilseburg die Harzlandhalle zu verwalten und zu bewirtschaften.

Unsere wirtschaftliche Lage kann insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

IV. Prognosebericht

Um die positive Entwicklung des Unternehmens zu unterstützen, werden wir weiterhin in Zukunft die Auslastung der Harzlandhalle als Ziel unserer Geschäftstätigkeit haben.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik geplant.

Die Bewirtschaftungskostenplanung für das Jahr 2016 ist erstellt und liegt der Stadt Ilseburg vor.

Die Betreuung der Harzlandhalle hat auch im Jahr 2015 gezeigt, dass sich das Nutzungskonzept bewährt.

Mit den durchgeführten Sport- und Kulturveranstaltungen, deren Besucher aus einem Umkreis von über 100 km aus den Ländern Sachsen-Anhalt, Thüringen und Niedersachsen kommen, sind die Harzlandhalle und Ilseburg im Bekanntheitsgrad gestiegen. Dies bildet auch in diesem Jahr die Grundlage, die Einnahmen positiv zu entwickeln. Die gute Resonanz der Harzlandhalle wirkt sich auch positiv auf Wirtschaft, Tourismus, Gastronomie und Handel in Ilseburg aus.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilsenburg

Für das Geschäftsjahr 2016 konnten für 41 Großveranstaltungen Verträge abgeschlossen bzw. die Termine fixiert werden. Darunter ist auch eine hochlukrative Produktpräsentation eines deutschen Autokonzerns. Somit ist abzusehen, dass das Ergebnis des Jahres 2016 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen wird. Da auch die Buchungen und Reservierungen für das Jahr 2017 schon gut sind, ist davon auszugehen, dass die Veranstaltungshäufigkeit und somit die Ertragssituation in den nächsten Jahren stabil bleibt.

Wir beurteilen die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens positiv. Die Chancen der Auslastung der Harzlandhalle bieten hierfür ein entsprechendes Potential.

Die Umsatzerlöse 2015 betragen TEUR 169, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2015 beträgt TEUR -79. In unserer Planung gehen wir von einer weiteren Unterstützung durch die Stadt Ilsenburg aus. Ziel ist weiterhin die Minimierung des negativen Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und damit eine Reduzierung der in Anspruch zu nehmenden Zuschüsse der Stadt Ilsenburg. Insgesamt erwarten wir, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2016 leicht über dem aus dem Jahr 2015 liegt.

Wir werden vor dem Hintergrund der Unterstützung durch die Stadt Ilsenburg auch zukünftig immer in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

V. Chancen- und Risikobericht

V.1 Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Aus gesamtwirtschaftlichen Risiken kann eine Abschwächung der Konjunktur eintreten, dadurch kann die wirtschaftliche Situation unserer Kunden / Nutzer beeinträchtigt werden. Daraus können für uns dann erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen.

Ertragsorientierte Risiken

Wettbewerbsrisiken bestehen nach unserer Auffassung nicht. Wir gehen davon aus, unsere Vermarktungsaktivitäten weiterhin konstant halten zu können.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilsenburg

Risiken sind in einer umfassenden wirtschaftlichen Verschlechterung der Rahmenbedingungen zu sehen, die sowohl ertrags- als auch liquiditätswirksame Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesellschaft haben könnte.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der stabilen Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation unseres Unternehmens vor dem Hintergrund der Bezuschussung durch die Stadt Ilsenburg sind Liquiditätsrisiken derzeit nicht erkennbar.

Die Liquiditätslage ist sehr zufriedenstellend; es sind keine Engpässe zu erwarten.

V.2 Chancenbericht

Die Betreuung der Harzlandhalle hat auch im Jahr 2015 gezeigt, dass sich das Nutzungskonzept bewährt. Mit den durchgeführten Sport- und Kulturveranstaltungen sind die Harzlandhalle und Ilsenburg bei potentiellen Kunden und Nutzern bekannt. Dies bildet auch weiterhin die Grundlage, die Einnahmen positiv zu entwickeln.

V.3 Gesamtaussage

Risiken der künftigen Entwicklung sehen wir weiterhin in den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund unserer finanziellen Stabilität sehen wir uns für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Zudem besteht eine langjährige Zusammenarbeit mit einem Großteil der Kunden.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich die Gesellschaft überwiegend mittels Kreditlinien verschiedener Banken.

LAGEBERICHT zum 31.12.2015

Ilsenburger-Freizeit-Bau GmbH
Ilsenburg

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

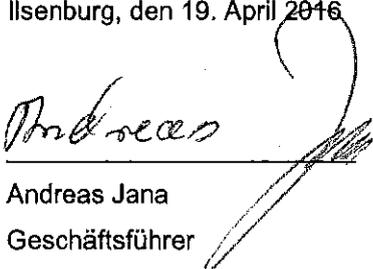
Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko wird für jedes nennenswerte Handelsgeschäft ein Liquiditätsplan erstellt, der einen Überblick über die Geldaus- und -einzüge vermittelt.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Debitorenmanagement. Darüber hinaus informieren wir uns vor Eingehung einer neuen Geschäftsbeziehung stets über die Bonität unserer Kunden.

VII. Bericht über Zweigniederlassungen

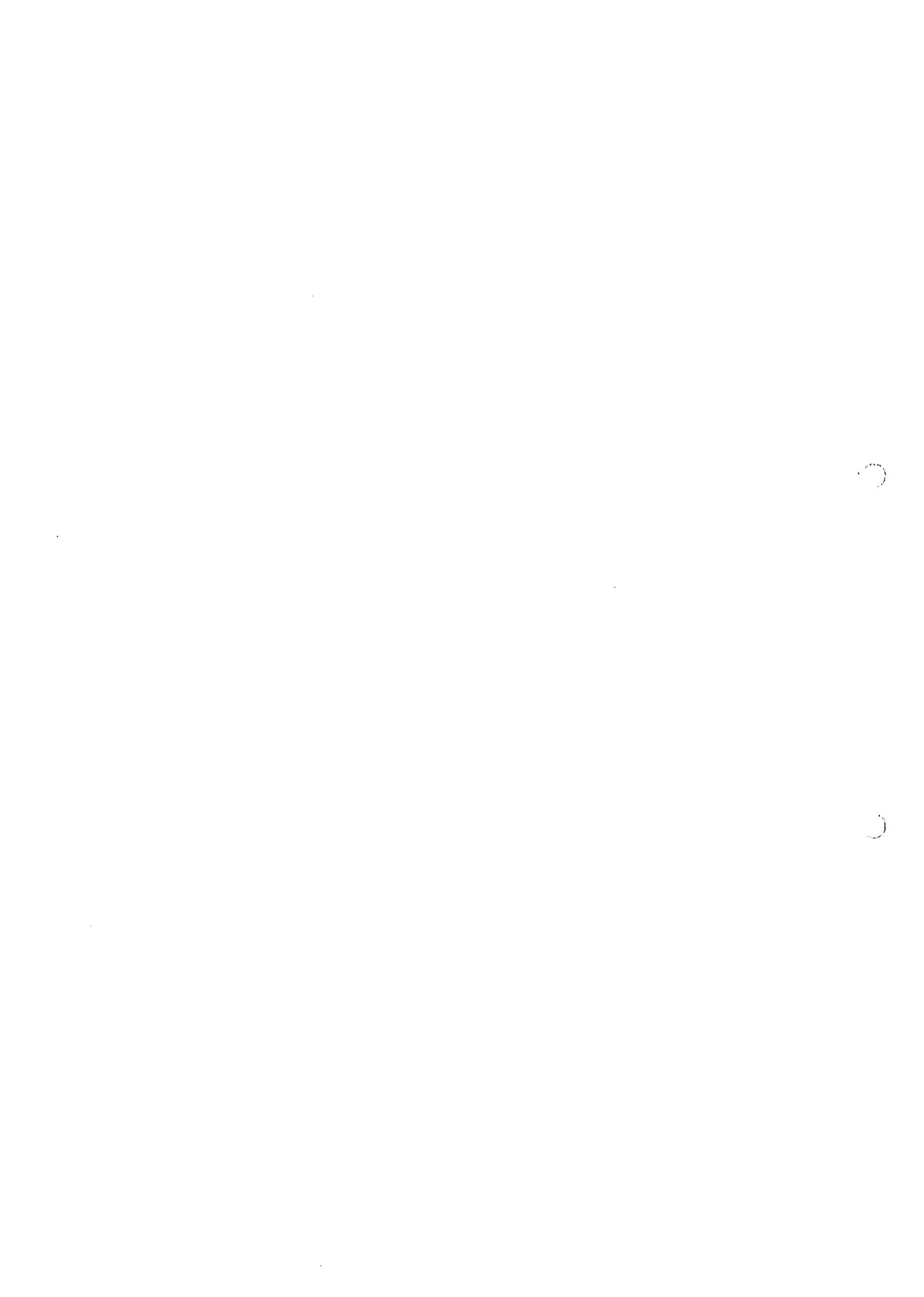
Zweigniederlassungen werden von der Gesellschaft nicht unterhalten.

Ilsenburg, den 19. April 2016



Andreas

Andreas Jana
Geschäftsführer



Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2015

und des

Lageberichtes 2015

der Firma

Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH

mit Sitz in

Wernigerode

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir am 18. August 2016 dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH, Wernigerode, zum 31. Dezember 2015 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
An die Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB 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 vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft 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 gesetzlichen Vertreter 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 Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Goslar, den 18. August 2016

HARZER WP-GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
G o s l a r

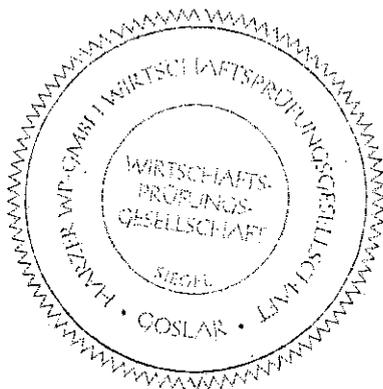
Dipl.-Kfm. Kai-Bodo Prange
Wirtschaftsprüfer"

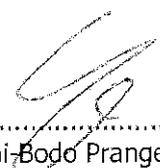
Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 der Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW 450) erstattet.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb des Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Goslar, den 18. August 2016

HARZER WP-GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
G o s l a r



Dipl.-Kfm.

Kai-Bodo Prange
Wirtschaftsprüfer

BILANZ

Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH
Wernigerode

zum

31. Dezember 2015

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro		Euro	31.12.2015 Euro	31.12.2014 Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		25.600,00	25.600,00
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.008,00	5.223,50	II. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				andere Gewinnrücklagen		31.271,35	25.970,29
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	143.489,42		190.001,92	III. Jahresüberschuss		1.147,28	5.301,06
2. technische Anlagen und Maschinen	9.386,00		10.904,00	B. Sonderposten mit Rücklageanteil		209,59	407,15
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.872,50		32.342,00	C. Rückstellungen			
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.940,75		2.342,00	sonstige Rückstellungen		26.403,06	28.467,25
		186.688,67	235.589,92	D. Verbindlichkeiten			
B. Umlaufvermögen				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	352.785,17		436.848,36
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	9.136,31		153.287,35
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.473,44		29.259,49	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.122,67		55.680,16
2. sonstige Vermögensgegenstände	6.270,22		69.471,51	4. sonstige Verbindlichkeiten	20.488,37		20.287,48
II. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiro-guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		47.743,66	98.731,00	- davon aus Steuern Euro 12.318,09 (Euro 9.700,49)		407.532,52	666.103,35
		261.795,97	416.804,68	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 732,19 (Euro 710,78)			
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		9.072,50	4.500,00
		501.236,30	756.349,10			501.236,30	756.349,10

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH

Wernigerode

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	%	Euro	%
1. Umsatzerlöse	<u>581.783,15</u>	100,00	<u>735.805,34</u>	100,00
2. Gesamtleistung	581.783,15	100,00	735.805,34	100,00
3. sonstige betriebliche Erträge				
a) ordentliche betriebliche Erträge				
sonstige ordentliche Erträge	2.068,86	0,36	734,38	0,10
b) Erträge aus der Herabsetzung der Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	10.418,40	1,42
c) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	277,17	0,05	0,00	0,00
d) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>5.847,31</u>	1,01	<u>1.793,56</u>	0,24
	8.193,34	1,41	12.946,34	1,76
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	211.246,70	36,31	208.467,64	28,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>46.467,91</u>	7,99	<u>49.455,62</u>	6,72
	257.714,61	44,30	257.923,26	35,05
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	58.511,92	10,06	58.971,09	8,01
6. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen				
aa) Raumkosten	73.118,34	12,57	81.672,48	11,10
ab) Grundstücksaufwendungen	938,34	0,16	792,52	0,11
ac) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	13.329,68	2,29	13.067,26	1,78
ad) Reparaturen und Instandhaltungen	20.786,06	3,57	3.179,55	0,43
ae) Werbe- und Reisekosten	2.521,73	0,43	2.896,53	0,39
af) verschiedene betriebliche Kosten	134.891,49	23,19	277.683,75	37,74
b) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Pauschalwertberichtigung zu Forderungen	62,21	0,01	14.083,47	1,91
c) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>335,00</u>	0,06	<u>1.174,44</u>	0,16
	245.982,85	42,28	394.550,00	53,62
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.095,96	0,19	166,83	0,02
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.498,39	3,70	25.944,14	3,53
Übertrag	<u>7.364,68</u>		<u>11.530,02</u>	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Innovations- und Gründerzentrum im Landkreis Harz GmbH

Wernigerode

	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro	%
Übertrag	7.364,68		11.530,02	
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00	11,58	0,00
10. sonstige Steuern	<u>6.217,40</u>	1,07	<u>6.217,38</u>	0,84
	<u>6.217,40</u>	1,07	<u>6.228,96</u>	0,85
11. Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich	1.147,28	0,20	5.301,06	0,72
12. Jahresüberschuss	<u>1.147,28</u>	0,20	<u>5.301,06</u>	0,72

Innovations- und Gründerzentrum
im Landkreis Harz GmbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens

Im Mittelpunkt der Arbeit stehen das Betreiben des Innovations- und Gründerzentrums Wernigerode, einschließlich der Außenstelle Blankenburg (Harz), die Initiierung von Existenzgründungen sowie die Beratung und Qualifizierung von Existenzgründern. Das wirtschaftliche Betreiben und die Weiterentwicklung des touristischen Internetportals www.harztourist.de als wesentliches Produkt des Servicebüros Harz ist ein weiterer Schwerpunkt der unternehmerischen Aktivitäten der Gesellschaft.

Hinzu kommt eine breit gefächerte Projektarbeit bzw. Projektträgerschaft, die thematisch auf die oben genannten Geschäftsfelder sowie auf innovative Entwicklungen neuer Produkte, Verfahren und Dienstleistungen ausgerichtet ist und überwiegend im öffentlichen Interesse steht. Der wirtschaftsfördernde Charakter der Arbeit der Gesellschaft im Hinblick auf den Betrieb des Innovations- und Gründerzentrums wird somit uneingeschränkt fortgesetzt.

Das besondere Augenmerk in der Arbeit des Innovations- und Gründerzentrums richtet sich unvermindert auf das Existenzgründungsgeschehen in der Region. Aufgrund des zunehmenden Erfahrungsschatzes in diesem Bereich spielt die Gesellschaft im Harzkreis eine zentrale Rolle im Existenzgründungsgeschehen. In der Vorgründungsphase, während der Gründung der Unternehmen und in der Nachgründungsphase stehen die Mitarbeiter des Innovations- und Gründerzentrums als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Mit den gründungsrelevanten Behörden wie den gewerblichen Kammern, der Bundesagentur für Arbeit, den berufsständischen Vereinigungen und weiteren gründungsrelevanten Institutionen hat die Gesellschaft in den letzten Jahren eine enge Zusammenarbeit aufgebaut. Der durch die Gesellschaft entwickelte hohe Qualitätsstandard im Hinblick auf die Wissensvermittlung sowie die Beurteilung der Eignung von Existenzgründern und der Tragfähigkeit ihrer Vorhaben erfährt durch die Agentur für Arbeit Anerkennung und Wertschätzung.

2. Wirtschaftsbericht

Die Mietauslastung der Gebäude lag im Geschäftsjahr 2015 bei 81,10 %. Die Höhe der Mieteinnahmen im Jahr 2015 belief sich auf ca. 156 TEUR. Die Mindereinnahmen im Gegensatz zum Vorjahr in Höhe von rd. 19 TEUR sind auf die verschiedenen Auszüge zurückzuführen.

Die KoBa Harz, Mieterin des Gebäudes Außenstelle Blankenburg, hat ihr Mietverhältnis zum 30.06.2015 gekündigt. Das Gebäude steht seit diesem Zeitpunkt leer. Alle Versuche einer Wiedervermietung schlugen bisher fehl. Allein durch diesen Leerstand entstanden Mindereinnahmen in Höhe von rd. 10 TEUR. Um dauerhafte finanzielle Belastungen von der Gesellschaft fernzuhalten, wird seit Ende des Jahres 2015 parallel nach einem Käufer für das Gebäude gesucht.

Weitere Auszüge aus den Gebäuden in Wernigerode haben ebenfalls zur Minderung der Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt rd. 9 TEUR geführt. Die betroffenen Gewerbeflächen konnten inzwischen weitestgehend wieder vermietet werden.

Die Gesellschaft ist im Landkreis Harz Maßnahmeträgerin für die Landesrichtlinie zur Qualifizierung von Gründungswilligen und jungen Unternehmen. Die neue Landesrichtlinie ego.-Wissen 2014-2020 wurde am 15.04.2015 veröffentlicht. Eine Antragsstellung bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt war ab ca. Mitte Mai 2015 möglich. Das IGZ-Team hat nachfolgend mit Hochdruck an der Erstellung der umfangreichen Antragsunterlagen gearbeitet. Nur so konnte der Antrag am 15.06.2015 vollständig an die Investitionsbank Sachsen-Anhalt versendet werden. Der vorzeitige Maßnahmebeginn wurde zum 01.07.2015 erteilt. Seit dem 20.10.2015 liegt der Zuwendungsbescheid der Investitionsbank Sachsen-Anhalt vor, mit dem dann auch Rechtssicherheit erlangt werden konnte. Ungeachtet der zahlreichen zeitlichen Verzögerungen ist es in 2015 gelungen zwei Nachgründungsqualifizierungskurse mit insgesamt 30 Teilnehmern/Teilnehmerinnen zu beginnen und zwei Vorgründungsqualifizierungskurse mit insgesamt 15 Teilnehmern/Teilnehmerinnen erfolgreich abzuschließen.

Aufgrund des, im Vergleich zu anderen Landkreisen, großen Bedarfs an Gründungsbegleitung im Harzkreis waren bis zum 31.12.2014 zwei Mitarbeiterinnen in der Begleitung von Gründungswilligen und jungen Unternehmen tätig. Aufgrund der Förderlücke im ersten Halbjahr 2015 und der Verschlechterung der Förderbedingungen in der neuen EU-Strukturfondsperiode konnten seit 01.01.2015 nur noch 1,65 Mitarbeiterinnen weiter beschäftigt werden. Trotzdem wurden im Jahr 2015 222 Gründungswillige unterstützt und 96 Gründungen begleitet. Der Anteil der Unternehmensnachfolgen am Gesamtergebnis, welche als sehr beratungsintensiv einzuschätzen sind, liegt immerhin bei 38 Gründungswilligen und davon 30 erfolgreich begleiteten Übernahmen. Mit einem bestätigten Finanzierungsvolumen im Jahr 2015 in Höhe von rd. 2,25 Mio. EUR konnte das Vorjahresergebnis (2,17 Mio. EUR) sogar noch übertroffen werden.

Die Geschäftsführerin erfüllte für die Gesellschaft auch im Jahr 2015 die Aufgabe der Regionalmanagerin für die Planungsregion Harz. Bis Mai 2015 gehörte die Verwendungsnachweisführung für die geförderte Projektphase von 2004 bis 2013 zu den Aufgaben des Regionalmanagements. Des Weiteren wurde gemeinsam mit den zur Planungsregion Harz gehörenden Landkreisen Harz und Mansfeld-Südharz ein neues Regionalbudgetprojekt mit Thema „Tourismuswirtschaftliche Untersuchung zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Erholungswegeinfrastruktur der Harzregion (Sachsen-Anhalt) unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen Finanzierungsmöglichkeiten“ entwickelt. Zu den weiteren Aufgaben gehörte die Erarbeitung der Projektskizze, die Koordinierung und Abstimmung innerhalb der Projektgruppe sowie die Vorbereitung des Antrages.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Servicebüros Harz im Jahr 2015 gestaltet sich weiter stabil. Es konnte erneut ein Überschuss erwirtschaftet werden. Die Besucherzahl lag im Jahr 2015 bei 1,65 Mio. Besuchern. Damit konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 7,8 % erreicht werden. Die Erstellung von „Zeitraffer-Einspielungen“ durch die Nutzung der neuen Kamertechnik wurde in 2015 umgesetzt. Die Brockenbilder werden unter anderem den Kommunen der Harzregion kostenlos als Link angeboten oder auf Wunsch aufbereitet und gegen Entgelt im eigenen Content zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft fungiert weiterhin als Eigentümerin und Betreiberin von drei Schaukästen an den Rastplätzen der B6 im Landkreis Harz und ist daraus folgend für die Pflege, Wartung und Instandhaltung der Schaukästen verantwortlich. Die Endmontage der Schaukästen erfolgte Anfang Januar 2015. Eine besondere Bedeutung hat die touristische Internetplattform www.harztourist.de für die Erprobung von internetbasierten Produkten und Dienstleistungen sowie für die Initiierung von innovativen Projektideen im touristischen Bereich. Die Unternehmensdatenbank www.unternehmen-harz.de dient unter anderem der Nutzung zu wirtschaftsfördernden Zwecken. Partner sind derzeit die Stadt Wernigerode, der Landkreis Harz und die Stadt Blankenburg (Harz). Ziel ist es, weitere Kommunen und Verwaltungsgemeinschaften zu beteiligen. Für Unternehmen und insbesondere für Existenzgründer/innen der Region ist die Unternehmensdatenbank eine gute Möglichkeit, sich mit ihrem Firmen-Portfolio zu präsentieren.

Am 19.01.2015 wurde die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Projekten des Wissens- und Technologietransfers erlassen. Die Geschäftsführerin fungiert für die Gesellschaft als Beraterin. Erbracht werden Innovationsberatungsdienste und innovationsunterstützende Dienstleistungen. Das Unternehmen Loetec Elektronische Fertigungssysteme GmbH hat

zum Thema „Untersuchungen zur Entwicklung eines variablen Direktantriebes für Wischersysteme zum Einsatz in Schienenfahrzeugen“ einen Projektantrag gestellt. Nach Erhalt des Zuwendungsbescheides durch die Investitionsbank konnte ein entsprechender Beratervertrag mit dem Unternehmen geschlossen werden. Die Bearbeitung des Themas läuft bis 30.06.2016.

Das Innovations- und Gründerzentrum tätigte in 2015 insgesamt Investitionen (inkl. geringwertiger Wirtschaftsgüter) in Höhe von 9.395,17 EUR. Die Investitionen betreffen die Errichtung der Schaukästen an der B6, das Brandschutzkonzept für den Altbau und den Technik- und EDV-Bereich.

Die Darlehensverbindlichkeiten betragen zum 31.12.2015 insgesamt 352.785,17 EUR. Hinzu kommen sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 20.488,37 EUR und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 25.122,67 EUR. Erhaltene Anzahlungen belaufen sich auf 9.136,31 EUR. Die verstärkte Senkung der Darlehensverbindlichkeiten ist auf die geleistete Sondertilgung in Höhe von 30.000,00 EUR zurückzuführen.

Zum Jahresende 2015 bestanden offene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 41.473,44 EUR. Wegen Uneinbringlichkeit wurden Forderungen in Höhe von 62,21 EUR abgeschrieben.

Im Hinblick auf die personelle Besetzung ist anzumerken, dass die Geschäftsführung der Gesellschaft seit 2012 ausschließlich aus einer Geschäftsführerin besteht. Für den Fall der Abwesenheit der Geschäftsführerin wurde einer Mitarbeiterin die entsprechende Handlungsvollmacht erteilt. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren 7,25 (im Vorjahr 8) Angestellte neben der Geschäftsführerin beschäftigt. Die in Altersteilzeit befindliche Mitarbeiterin ist zum 31.03.2015 planmäßig aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Die Personalentwicklung wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	2014					2015				
	31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	Ø	31.03.	30.06.	30.09.	31.12.	Ø
(in Vollzeit Beschäftigte)										
Geschäftsführerin	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Verwaltungs- und Projektmanagerin (ab 09.12.2015 in Mutterschutz)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Gründungsbegleitung Wernigerode/Halberstadt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Gründungsbegleitung Quedlinburg/Halberstadt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
(in Teilzeit Beschäftigte)										
Buchhalterin (durchschnittlich 14 Std. pro Woche)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Projektmanagerin Tourismus (32 Std. pro Woche)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Projektmanagerin ego.-Wissen (30 Std. pro Woche)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,25
Hausmeister Wernigerode geringf.-beschäftigt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Hausmeister Blankenburg geringf.-beschäftigt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Studentin geringf.-beschäftigt	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,25
Studentin geringf.-beschäftigt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	0,75
(in Altersteilzeit-Freizeitphase)										
Mitarbeiterin Servicebüro Harz (35 Std. pro Woche)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,25
Gesamt	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	9,00	9,00	10,00	9,50

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das laufende Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von 1.147,28 EUR. Der Jahresüberschuss soll nach Beschluss der Gesellschafterversammlung einer sonstigen Gewinnrücklage zur Verwendung für die Instandhaltung der Gebäude zugeführt werden.

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2015 über ein buchmäßiges Eigenkapital in Höhe von 58.018,63 EUR.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich nicht ergeben.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Ziel der Geschäftsführung ist es, ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen. Nach derzeitiger Beurteilung der Geschäftslage ist diese Vorgabe auch in 2016 realisierbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Zukunft mit einem kontinuierlichen Instandhaltungsbedarf an den Gebäuden zu rechnen ist, wird es erforderlich, soweit Überschüsse erwirtschaftet werden können, für die Durchführung solcher Maßnahmen Rücklagen zu bilden. Eine deutliche Steigerung der Mieteinnahmen ist nicht zu erwarten. Die Konzentration der Landkreisverwaltung und daraus folgende Umstrukturierungen bei den Eigenbetrieben führten in 2015 zu Auszügen aus den Gebäuden in Wernigerode und Blankenburg. In Wernigerode konnte der daraus resultierende Leerstand durch strategisches Handeln und eine engagierte Akquise weitgehend ausgeglichen werden. Die Außenstelle in Blankenburg konnte trotz vielfacher Bemühungen bisher nicht wieder vermietet werden. Seit Ende des Jahres wird parallel mit Unterstützung der Harzsparkasse ein Käufer für das Gebäude gesucht.

Unter diesen Voraussetzungen haben die Einnahmen aus Projektarbeit für die Erreichung eines ausgeglichenen Ergebnisses auch in Zukunft eine hohe Bedeutung. Der Fokus in der Projektarbeit liegt deshalb weiter auf der Betreuung des gesamten, sehr komplexen Existenzgründungsgeschehens im Landkreis Harz. Aber auch die Trägerschaft von und die Mitarbeit an innovativen und touristischen Projekten sowie Regionalentwicklungsprojekten und öffentlich geförderten Maßnahmen des Landkreises Harz, seiner Kommunen und Unternehmen sind von großer Bedeutung.

Nachfolgend wird die mittelfristige Finanzplanung des Unternehmens für den Perspektivzeitraum bis 2020 dargestellt:

Position	IST 2015	2016 vorauss.	2017	2018	2019	2020
	€	€	€	€	€	€
Mieteinnahmen Wernigerode	143.210	147.000	145.000	145.000	145.000	145.000
Mieteinnahmen Blankenburg	10.012	0	0	0	0	0
sonstige Mieteinnahmen	2.813	1.000	2.500	2.500	2.500	2.500
Erlöse/Erträge Strom, Gas, Wasser, Abw.	53.715	48.000	48.000	48.000	48.000	48.000
Erlöse Telefon	7.159					
Erlöse Kopien	64	100	100	100	100	100
Erlöse Papierentsorgung	619	750	750	750	750	750
Erlöse Service WR	3.252	1.500	2.000	2.000	2.000	2.000
Erlöse Service Blankenburg	739	0	0	0	0	0
Sonstige Erlöse	0	0	0	0	0	0
Erlöse/Erträge Projekte/Verträge allg.	48.663	135.000	45.000	25.000	25.000	25.000
Erlöse/Erträge Regionalmanagement	22.357	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Einnahmen Gründungsberatg Jego.-Piloten	62.344	70.000	70.000	70.000	70.000	70.000
Erlöse SBH	46.392					
Erträge aus Herabsetzung EWB zu Ford.	0	0	0	0	0	0
Erträge Auflösung von Rückstellungen	277	0	0	0	0	0
Erträge Existenzgründerqualifizierung	180.444	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000
Versicherungsentschädigungen	2.608	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Erträge Erstattung U1	3.239					
Erstattung Mutterschutz	0	3.900	0	0	0	0
Erträge Mahngebühren	0	0	0	0	0	0
Zinserträge	1.096	150	150	150	150	150
sonstige betriebliche Erträge	2.069					
Grundstückserträge	0	0	0	0	0	0
außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Erträge abgeschr. Forderungen	0	0	0	0	0	0
Summe Erträge	591.072	679.400	583.500	563.500	563.500	563.500

Position	IST 2015	2016	2017	2018	2019	2020
	€	vorauss. €	€	€	€	€
Lohnkosten und Sozialabgaben in Summe	-257.985					
Abschreibungen in Summe	-58.512	-60.000	-57.000	-35.000	-35.000	-35.000
Heizung in Summe	-28.507	-28.000	-28.000	-20.000	-20.000	-20.000
Strom in Summe	-24.345	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000
Wasser in Summe	-1.012	-1.000	-1.000	-800	-800	-800
Wartungskosten	-836					
Abwasser in Summe	-3.431	-3.400	-3.500	-3.100	-3.100	-3.100
Reinigung und Straßenreinigung in Summe	-10.427	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500
Instandhaltg. betriebliche Räume Summe	-4.561	-4.000	-4.000	-15.000	-15.000	-15.000
sonstige Raumkosten	0	-200	-200	-200	-200	-200
Versicherungen Summe	-11.963	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500
Beiträge/Gebühren/Mahngebühren	-1.366	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Reparat. u. Instandh. Summe, Grundstauw.	-18.940	-10.000	-4.000	-15.500	-18.000	-20.000
Werbekosten + Dekoration+Repräsentation	-869	-1.300	-1.300	-1.300	-1.300	-1.300
Spenden	-335					
Bewirtung + Geschenke	-297	-300	-300	-300	-300	-300
Serviceleistungen	-686	-700	-700	-700	-700	-700
Reisekosten/Tagungs- u. Seminargebühren	-669	-1.000	-750	-750	-750	-750
EDV-Kosten	-5.535	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500
Porto	-766	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
Kosten Telefon/Internet in Summe	-5.337	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500
Bürobedarf/Zeitschriften/Bücher i. Summe	-1.571	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Rechts- und Beratungskosten i. Summe	-1.591	-1.500	-1.200	-1.200	-1.200	-1.200
Abschluss- und Prüfungskosten Summe	-5.750					
Servicebüro	-5.208	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500	-5.500
Kosten Projekte/Verträge allg.	-41.113	-92.000	-18.500	0	0	0
Kosten Regionalmanagement	-849	-900	-500	-500	-500	-500
Kosten ego.-Piloten / Gründungsberatung	-6.233	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000
Kosten Existenzgründerqualifizierung	-61.038	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Werkzeuge + Kleingeräte	0	-200	-200	-200	200	-200
sonstige betriebl. Aufwendungen	-317	-300	-300	-300	-300	-300
Nebenkosten des Geldverkehrs	-1.021	-1.100	-1.100	-1.000	-1.000	-1.000
Abfallgebühren in Summe	-877					
Sitzungsgelder AR	-200	-500	-500	-500	-500	-500
Abgänge Sachanlagen	0	0	0	0	0	0
Einstellung in EWB zu Forderungen	0	-4.000	-1.500	-1.500	-1.500	-1.500
Forderungsverluste	-62	-1.000	-500	-500	-500	-500
außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
periodenfremde Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
Steuern v. Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0
Zinsaufwendungen	-21.498	-18.300	-15.000	-12.500	-10.500	-8.000
Grundsteuer	-6.217					
Summe Aufwendungen	-589.925	-677.900	-582.250	-562.250	-562.350	-562.250
Über-/Unterdeckung (vor Verlustausgleich)	1.147	1.500	1.250	1.250	1.150	1.250
Verlustausgleich der Gesellschafter	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss vor Verwendung	1.147	1.500	1.250	1.250	1.150	1.250

Hinsichtlich der Personalentwicklung ist die Geschäftsführung bestrebt, den Bestand an Stammpersonal stabil zu halten. Ergänzend ist die Gesellschaft dauerhaft auf geringfügig Beschäftigte angewiesen. Dies trifft insbesondere auf die Hausmeistertätigkeiten zu. Zusätzliche Projektmitarbeiter/innen sollen weiterhin in erforderlichem Umfang befristet für die entsprechenden Projektlaufzeiten eingesetzt werden.

Von der Harzsparkasse wurde der Gesellschaft die Möglichkeit einer jährlichen Sondertilgung bis zu einer Höhe von 30.000,00 EUR eingeräumt. Bei einer stabilen Liquidität ist dies eine gute Mög-

lichkeit, Darlehenskosten zu senken. Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Zinsniveaus für Guthaben auf dem Kapitalmarkt handelt es sich um eine geeignete Maßnahme, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft weiter zu stabilisieren. Des Weiteren werden durch regelmäßiges Kostencontrolling immer wieder Einsparpotenziale definiert und nach Möglichkeit umgesetzt. Die Gesamtausgaben der Gesellschaft können in Zukunft nur durch eine Kombination aus Mieteinnahmen, einem angemessenen Engagement der Gesellschaft in Projektarbeit und einem qualitativ hochwertigen Dienstleistungsportfolio gedeckt werden.

Aufbauend auf dem derzeitig angebotenen, umfassenden Leistungsspektrum bleibt es demnach erklärtes Ziel, durch die Entwicklung eigener innovativer Seminarangebote und Gewinnung neuer Projektpartner sowie durch die Entwicklung von innovativen Projektansätzen und deren Umsetzung das Angebot in Zukunft noch vielfältiger und in hoher Qualität zu gestalten. Das strategische Ziel, durch die Initiierung und Umsetzung von technologieorientierten Projekten neue Ansatzpunkte für Existenzgründungen und Ansiedlungen sowie für die Entwicklung und Sicherung ansässiger Unternehmen zu schaffen, besteht unverändert fort.

Die Vergabe von Fördermitteln ist in zunehmendem Maße an die Einhaltung von immer mehr Formalien gebunden. Auch die Nachweisführung bei der Bearbeitung und Umsetzung der Projekte geht mit einem immer größeren personellen Aufwand einher. Die Einhaltung der Vorgaben ist sehr wichtig, da anderenfalls finanzielle Einbußen und rechtliche Konsequenzen drohen. Nach dem Ende der Strukturfondsperiode 2013 wurden die für die Gesellschaft relevanten Förderrichtlinien in 2015 erlassen. Diese sind nach jetzigem Kenntnisstand, insbesondere im Bereich ego.-Wissen, mit einem weiter angestiegenen formalen Aufwand verbunden. Das betrifft die Vergabe, die Teilnehmerunterlagen und die Kursabrechnung.

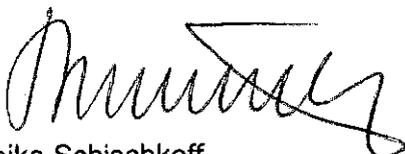
Spezielle Risiken aus einzelnen Projekten, Finanzierung oder Personal werden derzeit nicht gesehen. Im Bereich der Investitionen ist darauf hinzuweisen, dass für den Altbau ein Brandschutzkonzept erstellt werden musste, dessen Umsetzung einen nicht unerheblichen Investitionsbedarf hervorrufen wird. Bei dem Leerstand der Außenstelle in Blankenburg sieht die Geschäftsführung das Risiko einer dauerhaften finanziellen Belastung der Gesellschaft. Um einen wirtschaftlichen Schaden von der Gesellschaft fernzuhalten ist in absehbarer Zeit unbedingt eine Wiedervermietung beziehungsweise ein Verkauf der Immobilie zu erzielen. Um dies zu erreichen, ist eine Unterstützung der Gesellschafter unbedingt erforderlich.

Im Rahmen des Risikomanagements ist die Geschäftsführung bestrebt, durch sorgfältige Beobachtung der gesamtwirtschaftlichen und der brachenbezogenen Entwicklung negative Auswirkungen auf das Unternehmen zu erkennen und zu bewerten und hierauf aufbauend Maßnahmen zur Risikovermeidung und -kompensation zu ergreifen.

Mit Hilfe der Erstellung von Umsatz- und Ergebnisplanungen sowie der Analyse von Plan-/Ist-Abweichungen werden Fehlentwicklungen im Unternehmen erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Wernigerode, den 21.07.2016

Innovations- und Gründerzentrum
Im Landkreis Harz GmbH



Heike Schischkoff
Geschäftsführerin

B e r i c h t

über die Prüfung des Jahresabschlusses
und des Lageberichtes
zum 31. Dezember 2015

der Firma

Ilseburger
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Ilseburg

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer durchgeführten Prüfung des beigefügten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 mit der Bilanzsumme € 762.741,60 und einem Jahresfehlbetrag von € 28.225,25 sowie des Lageberichts 2015 haben wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gegeben:

An die Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

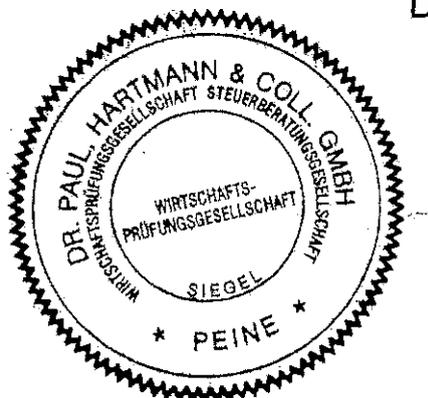
„Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH** für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. 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 abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 121 GO LSA unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeiten und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartung 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 gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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 gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags, insbesondere den Vorschriften des § 121 Abs. 1 GO LSA und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.“

Peine, 25. April 2016



DR. PAUL, HARTMANN & COLL. GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(D. J. J. J.)
Wirtschaftsprüfer

Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Ilsenburg
Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Stand am 31.12.2015 €	Stand am 31.12.2014 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	239.727,00	248.791,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00	1,00
	<u>239.728,00</u>	<u>248.792,00</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
<u>I. Vorräte</u>		
Bauland verkaufsfähige Industrieflächen	36.922,00	49.804,00
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Sonstige Vermögensgegenstände	849,99	1.845,65
<u>III. Guthaben bei Kreditinstituten</u>	484.741,85	666.068,66
	<u>522.513,84</u>	<u>717.718,31</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	499,76	552,18
	<u><u>762.741,60</u></u>	<u><u>967.062,49</u></u>

PASSIVA

	Stand am 31.12.2015 €	Stand am 31.12.2014 €
A. EIGENKAPITAL		
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>	25.000,00	25.000,00
<u>II. Kapitalrücklage</u>	1.059.406,85	1.066.909,85
<u>III. Verlustvortrag</u>	-773.646,95	-874.469,32
<u>IV. Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-28.225,25	100.822,37
	<u>282.534,65</u>	<u>318.262,90</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	23.700,00	186.954,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
<u>1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	2.897,65	8.236,59
<u>2. Sonstige Verbindlichkeiten</u>	453.609,00	453.609,00
	<u>466.506,65</u>	<u>461.845,59</u>
	<u><u>762.741,60</u></u>	<u><u>967.062,49</u></u>



Ilsenburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Ilsenburg

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015	2014
	€	€
1. Umsatzerlöse	32.436,00	405.624,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	13.187,21	537,59
	<u>45.623,21</u>	<u>406.161,59</u>
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	23.557,49	228.998,00
Rohergebnis	22.065,72	177.163,59
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	9.064,00	9.065,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	39.374,02	65.511,57
	<u>-26.372,30</u>	<u>102.587,02</u>
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	568,51	861,45
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00
	<u>568,51</u>	<u>861,45</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-25.803,79	103.448,47
9. Sonstige Steuern	2.421,46	2.626,10
10. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-28.225,25</u>	<u>100.822,37</u>

**ILSENBURGER GRUNDSTÜCKS-
ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH****HARZBURGER STR. 24
38871 ILSENBURG****Lagebericht zum 31. Dezember 2015**
=====**A. Geschäftsverlauf**

Die Ilseburger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (IGG) hat nach Eintragung in das Handelsregister zum 25. Juni 2003 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen, um ihren Gesellschaftszweck zu erreichen und die Liegenschaft der ehemaligen Kupferhütte Ilseburg und die nicht mehr benötigten ehemaligen Werksflächen der Ilseburger Grobblech GmbH (ILG) einer gewerblich-industriellen Folgenutzung als Industriepark zuzuführen.

Nach Abschluss der von der IGG durchgeführten Erschließungsmaßnahmen im Industriepark Ilseburg wurden bis zum Bilanzstichtag ein wesentlicher Teil der erschlossenen Baugrundstücke der IGG, insbesondere an neue mittelständische Investoren, veräußert. Im laufenden Kalenderjahr wurden von den nur noch wenigen verkaufsfähigen erschlossenen Baugrundstücken der IGG insgesamt 2.703 m² an verschiedene Investoren veräußert.

Die Liquiditätsslage der Gesellschaft ist im Geschäftsjahr 2015 stets gut gewesen. Die Vermögensstruktur zum 31.12.2015 ist durch einen Anteil des Anlagevermögens von 31,5 % in der Bilanzsumme gekennzeichnet. Die verkaufsfähigen erschlossenen Baugrundstücke betragen 4,8 %. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 0,1 % und die flüssigen Mittel 63,5 % der Bilanzsumme.

Die Kapitalstruktur zum 31.12.2015 ist durch einen Anteil vom Eigenkapital an der Bilanzsumme von 37,1 % gekennzeichnet. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten entsprechen 59,9 % und die sonstigen Rückstellungen 3,0 %.

B. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Für das folgende Geschäftsjahr 2016 soll die Veräußerung der noch vorhandenen verkaufsfähigen erschlossenen Baugrundstücke der IGG im Industriepark Ilseburg erfolgen.

Da die IGG im Industriepark Ilseburg nur noch wenige dieser Baugrundstücke besitzt, wird von der IGG angestrebt, zeitnah auch für die Folgejahre eine wirtschaftlich tragbare Lösung für die Gesellschaft, ggf. auch im Rahmen einer Verschmelzung mit einer anderen Gesellschaft der Stadt Ilseburg, zu finden.

C. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Keine

Ilseburg, im April 2016



.....
Dipl.-Ing. Bernd Glöckner
Geschäftsführer