

# J A H R E S A B S C H L U S S

für das Sondervermögen

**K E M P F E N H A U S E N**

## **Inhaltsverzeichnis**

- Bilanz 2017 -
- Gewinn- und Verlustrechnung 2017 -
- Erläuterungen zur Jahresbilanz -
- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung -
- Gegenüberstellung Erfolgsplan zu Jahresabschluss
- Anhang für das Geschäftsjahr 2017
- Anlagennachweis lt. § 4 Abs. 1 KHBV -

Konstituierter Regiebetrieb Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München  
Berg

Träger: Landeshauptstadt München

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE

	<u>31.12.2017</u> EUR	<u>31.12.2016</u> TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.936.084,18	6.040
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>16.345,00</u>	<u>17</u>
	5.952.429,18	6.057
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.000,00	3
2. Forderungen gegen den Träger der Einrichtung	<u>1.438.747,90</u>	<u>1.241</u>
	1.440.747,90	1.244
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<u>84,65</u>	<u>0</u>
	<u>7.393.261,73</u>	<u>7.301</u>

PASSIVSEITE

	<u>31.12.2017</u> EUR	<u>31.12.2016</u> TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Festgesetztes Kapital	2.472.472,21	2.472
II. Kapitalrücklage	127.226,29	127
III. Gewinnvortrag	3.762.754,02	3.623
IV. Jahresüberschuss	<u>100.176,36</u>	<u>140</u>
	6.462.628,88	6.362
<b>B. SONDERPOSTEN AUS ZUWENDUNGEN ZUR FINANZIERUNG DES ANLAGEVERMÖGENS</b>		
Sonderposten aus öffentlichen Fördermitteln für Investitionen		
1. Sonderposten Konjunkturpaket II	859.395,83	884
2. Sonderposten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<u>27.666,67</u>	<u>29</u>
	887.062,50	913
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	15.102,00	7
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.468,35	11
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 12.468,35 EUR (Vorjahr 11 TEUR)		
2. Sonstige Verbindlichkeiten	16.000,00	8
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 0,00 EUR (Vorjahr 0 TEUR)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 16.000,00 EUR (Vorjahr 8 TEUR)		
	<u>28.468,35</u>	<u>19</u>
	<u><u>7.393.261,73</u></u>	<u><u>7.301</u></u>

Konstituierter Regiebetrieb Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München  
Berg

Träger: Landeshauptstadt München

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> TEUR
1. Umsatzerlöse	313.014,44	316
2. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	22.198,78	14
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>43.155,34</u>	<u>48</u>
	65.354,12	62
3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	25.650,00	26
4. Abschreibungen	104.908,00	105
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>67.452,52</u>	<u>34</u>
6. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	100.949,80	141
7. Sonstige Steuern	<u>773,44</u>	<u>1</u>
8. <b>Jahresüberschuss</b>	<u><u>100.176,36</u></u>	<u><u>140</u></u>

Konstituierter Regiebetrieb Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt  
München  
Berg

Träger: Landeshauptstadt München

**Aufgliederungen  
und  
Erläuterungen  
der Posten  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2017**

**BILANZ**
**AKTIVSEITE**

**A. Anlagevermögen** 5.952.429,18 EUR  
Vorjahr 6.057.337,18 EUR

**Sachanlagen** 5.952.429,18 EUR  
Vorjahr 6.057.337,18 EUR

**1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken** 5.936.084,18 EUR  
Vorjahr 6.039.596,18 EUR

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	4.114.317,97	4.217.829,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.821.766,21	1.821.766,21
	5.936.084,18	6.039.596,18

Der Posten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	EUR
Stand 1.1.2017	6.039.596,18
Abschreibung	<u>103.512,00</u>
Stand 31.12.2017	<u>5.936.084,18</u>

**2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung**

	<u>16.345,00 EUR</u>
Vorjahr	17.741,00 EUR

Der Posten entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	EUR
Stand 1.1.2017	17.741,00
Abschreibung	<u>1.396,00</u>
Stand 31.12.2017	<u>16.345,00</u>

**B. Umlaufvermögen**

	<u>1.440.747,90 EUR</u>
Vorjahr	1.243.688,12 EUR

**1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	<u>2.000,00 EUR</u>
Vorjahr	2.800,00 EUR

**2. Forderungen gegen den Träger der Einrichtung**

	<u>1.438.747,90 EUR</u>
Vorjahr	1.240.888,12 EUR

Es handelt sich um Forderungen gegen die Landeshauptstadt München (Sonderkasse).

C. Rechnungsabgrenzungsposten

	<u>84,65 EUR</u>
Vorjahr	0,00 EUR

**PASSIVSEITE**

<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>	<u>6.462.628,88 EUR</u> Vorjahr 6.362.452,52 EUR
<b>I.</b>	<b>Festgesetztes Kapital</b>	<u>2.472.472,21 EUR</u> Vorjahr 2.472.472,21 EUR
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>	<u>127.226,29 EUR</u> Vorjahr 127.226,29 EUR
<b>III.</b>	<b>Gewinnvortrag</b>	<u>3.762.754,02 EUR</u> Vorjahr 3.623.105,91 EUR
		EUR
	Stand 1.1.2017	3.623.105,91
	Jahresüberschuss 2016	<u>139.648,11</u>
	Stand 31.12.2017	<u><u>3.762.754,02</u></u>
<b>IV.</b>	<b>Jahresüberschuss</b>	<u>100.176,36 EUR</u> Vorjahr 139.648,11 EUR

**B. Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens**

Vorjahr 887.062,50 EUR  
912.712,50 EUR

	1.1.2017 EUR	Auflösung wegen		Einstellung EUR	31.12.2017 EUR
		Abschreibung EUR	Abgang EUR		
Sonderposten Konjunkturpaket II	884.245,83	24.850,00	0,00	0,00	859.395,83
Sonderposten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<u>28.466,67</u>	<u>800,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>27.666,67</u>
	<u>912.712,50</u>	<u>25.650,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>887.062,50</u>

Die erfolgswirksame Auflösung (Abschreibung) erfolgte über die Nutzungsdauer der begünstigten Vermögensgegenstände.

**C. Rückstellungen**

Vorjahr 15.102,00 EUR  
6.902,00 EUR

**Sonstige Rückstellungen**

Vorjahr 15.102,00 EUR  
6.902,00 EUR

	1.1.2017 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2017 EUR
Rückstellungen für Instandhaltung	0,00	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
Rückstellung für Bauleitkosten	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
Andere sonstige Rückstellungen					
• Abschluss- und Prüfungskosten	<u>6.902,00</u>	<u>6.902,00</u>	<u>0,00</u>	<u>6.902,00</u>	<u>6.902,00</u>
	<u>6.902,00</u>	<u>6.902,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.102,00</u>	<u>15.102,00</u>

<b>D.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>		<u>28.468,35 EUR</u>
		Vorjahr	18.958,28 EUR
<b>1.</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<u>12.468,35 EUR</u>
		Vorjahr	10.958,28 EUR
<b>2.</b>	<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		<u>16.000,00 EUR</u>
		Vorjahr	8.000,00 EUR

Unter dem Posten sind erhaltene Kautionen erfasst.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

<b>1. Umsatzerlöse</b>		313.014,44 EUR
	Vorjahr	316.323,81 EUR
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR
Erträge aus Erbbaurechtsvertrag	272.872,52	259.384,52
Miet- und Pachterträge		
• Mieterträge aus Wohnen und Gewerbe	25.116,92	33.628,29
• Nutzungsentgelte	15.025,00	23.311,00
	<u>40.141,92</u>	<u>56.939,29</u>
	<u>313.014,44</u>	<u>316.323,81</u>
<b>2. Materialaufwand</b>		65.354,12 EUR
	Vorjahr	62.044,88 EUR
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	EUR	EUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	22.198,78	13.891,12
Aufwendungen für bezogene Leistungen	43.155,34	48.153,76
	<u>65.354,12</u>	<u>62.044,88</u>

Die Erhöhung der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ist auf die erhöhten Aufwendungen für Schmutzwasser zurückzuführen.

**3. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten**

	<u>25.650,00 EUR</u>
Vorjahr	25.650,00 EUR

<u>2017</u>	<u>2016</u>
EUR	EUR

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus öffentlicher Förderung zur Finanzierung von Investitionen

• Auflösung Sonderposten KPII	24.850,00	24.850,00
• Auflösung Sonderposten Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	800,00	800,00
	<u>25.650,00</u>	<u>25.650,00</u>

**4. Abschreibungen**

	<u>104.908,00 EUR</u>
Vorjahr	105.219,00 EUR

**5. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

	<u>67.452,52 EUR</u>
Vorjahr	34.475,92 EUR

<u>2017</u>	<u>2016</u>
EUR	EUR

Verwaltungsbedarf

• Porti, Postfach- und Bankgebühren, Kleinfrachten	16,00	276,48
• Fernsprech-, Rundfunk- und Fernsehgebühren	2.428,21	5.549,55
• Reisekosten, Fahrgelder, Spesen	2.403,15	1.904,74
• Öffentlichkeitsarbeit, Werbung	749,52	587,99
• Sonstiger Verwaltungsaufwand	10.554,59	13.791,11
	16.151,47	22.109,87

Übertrag	16.151,47	22.109,87
----------	-----------	-----------

	<u>2017</u> EUR	<u>2016</u> EUR
Übertrag	16.151,47	22.109,87
Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung		
• Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	<u>48.573,25</u>	<u>10.392,29</u>
	48.573,25	10.392,29
Mieten	600,00	600,00
Bewachungsdienst	1.945,76	783,96
Sonstiger Betriebs- und Raumbedarf	<u>182,04</u>	<u>589,80</u>
	<u>67.452,52</u>	<u>34.475,92</u>

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendung ist vor allem auf die Rückzahlung der Bauleitkosten und auf den Wasserschaden zurückzuführen.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

	<u>0,00 EUR</u>
Vorjahr	172,54 EUR

**7. Sonstige Steuern**

	<u>773,44 EUR</u>
Vorjahr	758,44 EUR

**8. Jahresüberschuss**

	<u>100.176,36 EUR</u>
Vorjahr	139.648,11 EUR

Gegenüberstellung der Ansätze im Erfolgsplan 2017  
zum Jahresabschluss 2017  
Sondervermögen Schloss Kempfenhausen

Position Nr.	Erträge/Aufwendungen	Jahresabschluss EURO	Erfolgsplan EURO	Abweichungen (+) mehr (-) weniger EURO
1.	Umsatzerlöse	313.014,44	307.750	5.264
2.	Materialaufwand	65.354,12	73.500	-8.146
	Zwischenergebnis	247.660,32	234.250	13.410
3.	Erträge aus der Auflösung aus Sonderposten	25.650,00	25.650	0
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	104.908,00	105.000	-92
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	67.452,52	37.270	30.183
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0	0
7.	Steuern	773,44	770	3
8.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	100.176,36	116.860,00	-16.684

Die wesentlichen Abweichungen des Jahresabschlusses zu den Ansätzen des Erfolgsplanes werden nachstehend erläutert:

Position 1 Umsatzerlöse

Die Mieterträge aus Nutzungsentgelten sind ggü. dem Plan um 8 T€ niedriger aufgrund einer kurzfristigen Absage einer Fortbildungsreihe des POR. Trotz niedriger Nutzungsentgelte konnten 5 T€ mehr erwirtschaftet werden, da der Erbbauzins in 2017 um 13 T€ turnusmäßig erhöht wurde.

Position 2 Materialaufwand

Durch Neuausschreibung der Hausmeisterleistungen konnten 8 T€ Einsparungen umgesetzt werden.

Position 5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus der Abrechnung von Bauleitkosten für die Jahre 2014 bis 2017 durch das Baureferat (13 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Wasserschaden (10 T€), Aufwendungen für Bauunterhaltsleistungen (9 T€).

Konstituierter Regiebetrieb Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der  
Landeshauptstadt München  
Berg

Träger: Landeshauptstadt München

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

### Vorwort

Das Sondervermögen wird als Regiebetrieb gem. Art. 88 Abs. 6 BayGO geführt. Der Regiebetrieb ist ein rechtlich, organisatorisch und wirtschaftlich unselbständiger Teil der Kommunalverwaltung der Landeshauptstadt München. Die Geschäftstätigkeit des Regiebetriebes umfasst die Verwaltung des Anwesens Schloss Kempfenhausen, Berg in Bayern.

### **1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in sinngemäßer Anwendung der Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt (Art. 86 Nr. 2, 88 Abs. 6, 107 Abs. 1 BayGO).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des HGB. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach § 265 HGB erweitert. Die Erweiterungen betreffen Posten der Bilanz (Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung des Anlagevermögens) sowie Posten der Gewinn- und Verlustrechnung (Erträge aus der Auflösung von Sonderposten).

Bei der Bewertung wurde von der Fortsetzung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen.

## Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten und soweit abnutzbar abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Gebäude werden linear über 40 Jahre, sonstige Anlagegüter linear über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entsprechen den Nominalwerten.

Die Sonderposten betreffen Zuschüsse zur Finanzierung des Anlagevermögens. Sie werden entsprechend der Nutzungsdauer des geförderten Anlagevermögens aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Betrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **2. Angaben zu den Posten der Bilanz**

### **2.1 Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagegitter) ist ausgehend von den historischen Anschaffungskosten dargestellt.

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die Anlage III Seite 8 und 9 zu diesem Anhang verwiesen.

### **2.2 Forderungen und Verbindlichkeiten**

Es bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR). Dabei handelt es sich um Forderung mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Gemäß § 265 Abs. 3 HGB bestehen Forderungen gegen den Träger der Einrichtung in Höhe von 1.439 TEUR (Vorjahr: 1.241 TEUR). Es handelt sich um ein Verrechnungskonto.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR). Dabei handelt es sich um Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen nicht.

Unter dem Posten sonstige Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 16.000,00 EUR (Vorjahr: 8 TEUR) erfasst.

Für die ausgewiesenen Verbindlichkeiten (Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten) liegen keine Sicherheiten vor.

### 2.3 Sonstige Rückstellungen

Unter den sonstigen Rückstellungen sind vor allem Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung ausgewiesen.

### 2.4 Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es gibt keine angabepflichtigen Sachverhalte zu den Haftungsverhältnissen sowie zu den sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

## 3. Angaben zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen die Erträge aus einem Erbbaurechtsvertrag und sonstige Mieteinnahmen.

### 3.2 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten ausschließlich die Zinsaufwendungen aus dem bei dem Träger des Regiebetriebs - Bayerische Landeshauptstadt München - eröffneten Cash-Management-Konto.

3.3 Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung

Es liegen keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung vor.

4. Sonstige Angaben

4.1 Gremien und Beschlüsse

Zuständige Gremien des Schlosses Kempfenhausen sind:

- Oberbürgermeister der Landeshauptstadt München,
- Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München,
- Gesundheitsausschuss der Landeshauptstadt München,
- Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München.

Leiterin des Schlosses Kempfenhausen war im Berichtsjahr Frau Stephanie Jacobs, berufsmäßige Stadträtin.

Der Träger des Schlosses Kempfenhausen ist die Landeshauptstadt München. Es bestehen geschäftliche Beziehungen zu Unternehmen, welche immer wiederkehrend für die gewöhnlichen Geschäftsabläufe notwendig sind.

4.2 Abschlussprüferhonorare

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für Abschlussprüfungsleistungen 6.902,00 EUR aufgewendet.

4.3 Vorgänge besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4.4 Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Leitung des Schlosses Kempfenhausen wird der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vorschlagen, den Jahresüberschuss in Höhe von 100.176,36 EUR und den Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

München, den 25. März 2018

Stephanie Jacobs  
berufsmäßige Stadträtin

## Anlagegitter zum 31. Dezember 2017

Bilanzposten: A. Anlagevermögen	Entwicklung der Anschaffungswerte		
	Anfangs- stand EUR	Zugang EUR	Endstand EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	770,80	0,00	770,80
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.719.953,22	0,00	6.719.953,22
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.702,21	0,00	89.702,21
	<u>6.809.655,43</u>	<u>0,00</u>	<u>6.809.655,43</u>
	<u>6.810.426,23</u>	<u>0,00</u>	<u>6.810.426,23</u>

Entwicklung der Abschreibungen				
Anfangsstand EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	Endstand EUR	Restbuchwerte 31.12.2017 EUR	Restbuchwerte 31.12.2016 EUR
770,80	0,00	770,80	0,00	0,00
680.357,04	103.512,00	783.869,04	5.936.084,18	6.039.596,18
71.961,21	1.396,00	73.357,21	16.345,00	17.741,00
752.318,25	104.908,00	857.226,25	5.952.429,18	6.057.337,18
753.089,05	104.908,00	857.997,05	5.952.429,18	6.057.337,18