

A 8 –21515/2006-68
Grazer Bau- und Grünland-
sicherungsges.m.b.H.;
Stimmrechtsermächtigung für den Vertreter
der Stadt Graz gem § 87 Abs 2 des
Statutes der Landeshauptstadt Graz;

Graz, 25.6.2009

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:

BerichterstellerIn:

.....

**B e r i c h t
a n d e n
G e m e i n d e r a t**

Der von PricewaterhouseCoopers Steiermark Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatung GmbH, Joanneumring 5/1, 8010 Graz, geprüfte Jahresabschluss der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft mbH (im folgenden GBG) zum 31.12. 2008 soll im Rahmen einer Generalversammlung genehmigt werden.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft nach & 221 Abs 2 UGB und daher zur Wirtschaftsprüfung verpflichtet.

In der Generalversammlung der GBG, der Termin ist noch nicht bekannt soll nachstehende Tagesordnungspunkte behandelt werden:

1. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2008
3. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2008
4. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 41/2008, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft , Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, die Ermächtigung zur Stimmabgabe zu erteilen.

Die Beteiligung an der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. wird zu 100% von der Stadt Graz gehalten.

Zum Zeitpunkt der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008 fungieren Mag. Günter Hirner und Bernhard Weiss als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer.

Die Gesellschaft ist seit dem 12.2. 1998 im Firmenbuch beim LG f. ZRS Graz unter der Nr. FN 165279 h eingetragen, beim FA Graz-Stadt wird sie unter der Steuernummer 988/8824, Team 23, geführt.

Zu TOP 1 - Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008

Die wesentlichen Punkte des Prüfberichtes 2008 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Die Haupttätigkeit der Gesellschaft liegt im Ankauf, in der Verwaltung und Bewirtschaftung sowie der Verwertung von Immobilien im Eigentum der Gesellschaft, insbesondere für den (sozialen) Wohnbau, die Betriebs- und Industriensiedlung, die Errichtung von Einkaufs- und Gewerbeparks, die Errichtung öffentlicher Einrichtungen, die Schaffung von Freizeit- und Erholungsgebieten, die Durchführung von allgemeinen und speziellen Strukturverbesserungen unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes.

Vermögenslage

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
immaterielle Vermögensgegenstände	7	0,0	2	0,0	5	250,0
Sachanlagen	426.930	82,5	398.739	79,4	28.191	7,1
Finanzanlagen	74.097	14,3	74.059	14,7	38	0,1
Anlagevermögen	501.034	96,8	472.800	94,1	28.234	6,0
Vorräte	9.292	1,8	7.215	1,4	2.077	28,8
Kundenforderungen	3.804	0,7	3.311	0,7	493	14,9
Konzernforderungen	2.199	0,4	1.355	0,3	844	62,3
sonstige Forderungen + RAP	582	0,1	16.958	3,4	-16.376	-96,6
flüssige Mittel	251	0,1	583	0,1	-332	-56,9
Umlaufvermögen + RAP	16.128	3,1	29.422	5,9	-13.294	-45,2
Treuhandvermögen	252	0,1	252	0,0	0	0,0
Summe Aktiva	517.414	100,0	502.474	100,0	14.940	3,0
Stammkapital	73	0,0	73	0,0	0	0,0
Rücklagen	82.000	15,9	81.520	16,2	480	0,6
Eigenkapital	82.073	15,9	81.593	16,2	480	0,6
Investitionszuschüsse	2.645	0,5	2.730	0,6	-85	-3,1
Rückstellungen für Abfertigungen	18	0,0	14	0,0	4	28,6
langfristige Verbindlichkeiten	405.494	78,4	372.526	74,1	32.968	8,8
langfristiges Fremdkapital	405.512	78,4	372.540	74,1	32.972	8,9
sonstige Rückstellungen	4.906	0,9	6.206	1,2	-1.300	-20,9
Bankverbindlichkeiten	10.048	1,9	24.850	5,0	-14.802	-59,6
Lieferantenverbindlichkeiten	1.172	0,2	4.663	0,9	-3.491	-74,9
sonstige Verbindlichkeiten + RAP	10.806	2,1	9.640	1,9	1.166	12,1
Treuhandverbindlichkeiten	252	0,1	252	0,1	0	0,0
übriges Fremdkapital	27.184	5,2	45.611	9,1	-18.427	-40,4
Fremdkapital insgesamt	432.696	83,6	418.151	83,2	14.545	3,5
Summe Passiva	517.414	100,0	502.474	100,0	14.940	3,0

1. Die Erhöhung der Sachanlagen ergibt sich im Wesentlichen aus dem Kauf von Liegenschaften der Stadt Graz (Liegenschaftspaket VII) in Höhe von TEUR 16.708 und den Zugängen im Rahmen der Erweiterungsbauten für das Projekt Campus Buildings und Feuerwache Süd.
2. Der Anstieg der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf von zwei Liegenschaften in Höhe von TEUR 2.455.
3. Der Anstieg der Konzernforderungen betrifft im Wesentlichen die Erhöhung der Forderung gegenüber der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, um die Steuerumlage 2008 (TEUR 892).
4. Die Verringerung der sonstigen Forderungen betrifft im Wesentlichen den Abgang der Forderung gegenüber dem Geriatrischen Krankenhaus II, Graz, in Höhe von TEUR 15.828
5. Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 40.345 einerseits und andererseits aus einer Abnahme der langfristigen Anleihen in Höhe von TEUR 8.583. Außerdem erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um ein Förderdarlehen des Landes Steiermark iHv TEUR 1.206.
6. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich in Folge von Darlehenstilgungen um TEUR 14.802 auf TEUR 10.048 verringert.
7. Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten ergibt sich im Wesentlichen aus der Haftungsprovision an die Stadt Graz (TEUR 940) und einer Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt Graz-Stadt in Höhe von TEUR 212.

Finanzlage

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt durch eine Geldflussrechnung entsprechend dem Fachgutachten KFS/BW 2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder.

	2008	2007
	TEUR	TEUR
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-880	-8.188
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Investitionsbereiches	3.818	5.153
3. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Investitionsbereiches	-5	-3
4. +/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge, soweit nicht Posten 6 bis 8 betreffend	-479	-74
5. Geldfluss aus dem Ergebnis	2.454	-3.112
6. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (netto)	16.304	-3.232
7. +/- Zunahme/Abnahme von Rückstellungen (ohne Steuerrückstellungen)	-1.316	2.812
8. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-970	4.415
9. Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16.472	883
10. +/- Zahlungen/Rückzahlungen von Ertragsteuern	-4	-5
11. Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	16.468	878
12. + Einzahlungen aus Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	83	16
13. - Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-33.807	-108.029
14. - Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzanlagen	-35	0
15. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-33.759	-108.013
16. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	31.762	115.392
17. - Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-14.803	-9.258
18. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	16.959	106.134
19. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Z 11, 15 und 18)	-332	-1.001
20. + Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	583	1.584
21. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	251	583

Ertragslage

		2008		2007		Veränderung	
		TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	1	24.067	98,2	19.500	98,6	4.567	23,4
Bestandsveränderung		146	0,6	79	0,4	67	84,8
aktivierte Eigenleistungen		284	1,2	201	1,0	83	41,3
Betriebsleistung		24.497	100,0	19.780	100,0	4.717	23,8
Materialaufwand	2	-3.388	-13,8	-1.769	-8,9	-1.619	-91,5
Rohertrag		21.109	86,2	18.011	91,1	3.098	17,2
sonstige betriebliche Erträge	3	3.568	14,6	278	1,4	3.290	-
Personalaufwand		-1.174	-4,8	-872	-4,4	-302	-34,6
Abschreibungen		-5.187	-21,2	-5.274	-26,7	87	1,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	4	-3.368	-13,8	-5.866	-29,7	2.498	42,6
Betriebsergebnis		14.948	61,0	6.277	31,7	8.671	138,1
Zinsensaldo	5	-15.943	-65,1	-14.576	-73,7	-1.367	-9,4
sonstiges Finanzergebnis		115	0,5	111	0,6	4	3,6
Finanzergebnis		-15.828	-64,6	-14.465	-73,1	-1.363	-9,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-880	-3,6	-8.188	-41,4	7.308	89,3
Ertragsteuern		867	3,5	774	3,9	93	12,0
Jahresfehlbetrag		-13	-0,1	-7.414	-37,5	7.401	99,8
Veränderung Rücklagen		13	0,1	7.414	37,5	-7.401	-99,8
Jahresgewinn = Bilanzgewinn		0	0,0	0	0,0	0	-

1. Der Anstieg der Umsatzerlöse ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenen Erlösen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 1.665) und höheren Umsätzen aus der Vermietungstätigkeit gegenüber der Stadt Graz (TEUR 2.292) sowie aus Erlösen aus Generalunternehmer- und Baubegleitungstätigkeiten (TEUR 587).
2. Der Anstieg des Materialaufwandes ergibt sich durch eine Erhöhung des Wareneinsatzes für Grundstücke und Projekte des Umlaufvermögens und steht mit dem Anstieg der Umsatzerlöse in Zusammenhang.
3. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Ergebnissen bzw. Korrekturen aufgrund der Betriebsprüfung (TEUR 2.967) sowie aus gestiegenen Erträgen aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Wertberichtigungen (TEUR 344).
4. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergibt sich im Wesentlichen durch eine Verringerung der Forderungswertberichtigungen, der Wertminderung aus der Nutzung von Leasinggebäuden, der Haftungsprovision an die Stadt Graz sowie der Entsorgungskosten.
5. Die Erhöhung des Zinsensaldos resultiert sowohl aus der Erhöhung der Zinsen für Kredite, Darlehen und Anleihen als auch aus dem Anstieg der sonstigen Zinsen.

Bilanz zum 31. Dezember 2008

		31.12.2008		31.12.2007	
		EUR	TEUR	EUR	TEUR
Aktiva					
A. Anlagevermögen					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	7.123,67	2		
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	344.211.424,08	318.145		
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.700,70	359		
3.	Anlagen in Bau und Anzahlungen	82.368.148,09	80.235		
		426.930.272,87	398.739		
III.	Finanzanlagen				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	71.822.300,00	71.788		
2.	Beteiligungen	20.784,00	21		
3.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.180.185,03	2.180		
4.	Wertpapiere des Anlagevermögens	73.467,30	70		
		74.096.736,33	74.059		
		501.034.132,87	472.800		
B. Umlaufvermögen					
I.	Vorräte				
1.	Grundstücke des Umlaufvermögens	9.129.151,05	7.117		
2.	noch nicht abrechenbare Leistungen	162.838,55	98		
		9.291.989,60	7.215		
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.803.590,24	3.311		
2.	Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.198.750,78	1.355		
3.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	569.634,12	16.945		
		6.571.975,14	21.611		
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	251.097,32	583		
		16.115.062,06	29.409		
		12.940,92	13		
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
D. Treuhandvermögen					
		251.774,26	252		
		517.413.910,11	502.474		
Passiva					
A. Eigenkapital					
I.	Stammkapital (ATS 1.000.000)	72.672,83	73		
II.	Kapitalrücklagen				
1.	nicht gebundene	82.000.602,17	81.520		
2.	Bilanzgewinn, davon Gewinnvortrag EUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)	0,00	0		
		82.073.275,00	81.593		
		2.645.293,00	2.730		
B. Subventionen und Investitionszuschüsse					
C. Rückstellungen					
1.	Rückstellungen für Abfertigungen	18.161,81	14		
2.	Steuerrückstellungen	20.906,00	0		
3.	sonstige Rückstellungen	4.885.362,11	6.206		
		4.924.429,92	6.220		
D. Verbindlichkeiten					
1.	Anleihen	249.235.952,55	257.696		
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.099.805,08	139.680		
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.171.533,80	4.663		
4.	sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern EUR 251.145,01 (Vorjahr: TEUR 35), davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 24.071,48 (Vorjahr: TEUR 14)	11.925.096,63	9.593		
		427.432.388,06	411.632		
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
F. Treuhandverbindlichkeiten					
		251.774,26	252		
		517.413.910,11	502.474		

Der Jahresabschluss der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H. wurde für das Geschäftsjahr 2008 unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs.2 UGB) aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2008 oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Als **immaterielle Vermögensgegenstände** wird Software ausgewiesen. Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurde planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 2.717,24 (Vorjahr EUR 2.362,59) vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** beträgt zum **31.12.2008 EUR 426.930.272,87** (Vorjahr EUR 398.739.337,09) und wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher angelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibung wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:
Betriebs- und Geschäftsgebäude: zwischen 22 und 50 Jahre

Investitionen in fremde Gebäude
sowie Grundstückseinrichtungen: zwischen 5 und 10 Jahren

Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung: zwischen 4 und 13 Jahren

Die selbsterstellten Anlagen wurden zu Herstellungskosten auf Basis der Einzelkosten zuzüglich angemessener Material- und Fertigungsgemeinkosten aktiviert. Aufwendungen für Sozialeinrichtungen sowie für Abfertigungen und betriebliche Altersversorgung wurden nicht in die Herstellungskosten eingerechnet. Direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Aufgrund der Erkenntnisse der im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten Betriebsprüfung wurden nunmehr nur 65% der Anzahlung den Leasinggebäuden zugerechnet. Die restliche Anzahlung betrifft Grund und Boden. Die Dotierung der Rückstellung für Wertminderungen entspricht der Höhe nach der ansonsten anzusetzenden Abschreibung auf Basis der Anzahlung. Dementsprechend kam es zu einer Kürzung der Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude im Ausmaß von 35%. Die Korrektur der bisherigen

Rückstellungsdotierung der Jahre 2006 und 2007 um 35% wurde unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen am Konto „Auflösung Rückstellung für Wertminderung aufgrund BR“ erfasst.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 103.526.780,97 (Vorjahr EUR 100.219.492,87). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 98.045.905,80 (Vorjahr EUR 86.555.331,11) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte von EUR 201.572.686,77 (Vorjahr EUR 186.774.823,98). Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke im Ausmaß von EUR 2.449.704,85 (Vorjahr EUR 6.933.330,08) vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert. Alle ausgewiesenen Grundstücke sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 5.206.401,04 (Vorjahr EUR 5.150.667,80) vorgenommen.

Aufgrund der Erkenntnisse der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr durchgeführten Betriebsprüfung kam es zu Korrekturen der Abschreibungen diverser Gebäude in den Jahren 2004 bis 2007. Diese Korrekturen im Ausmaß von EUR -22.133,57 wurden unter den Abschreibungen ausgewiesen und resultieren aus den folgenden Anpassungen von:

Anschaffungskosten: Durch die nachträgliche Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen bei den Objekten VS Eisteich, VS Berliner Ring, Hilmteichstrasse 110, Murfeld, und HS Krones sowie der nachträglichen Aktivierung von Vertragserrichtungskosten der Immobilientranche IV kam es im Zeitraum 2004 bis 2007 zu zusätzlichen Abschreibungen im Ausmaß von EUR 26.554,93.

Durch die Anschaffungskostenminderung des Objekts Opernhaus kam es zu einer Kürzung der Abschreibung der Jahre 2004 bis 2007 im Ausmaß von EUR -48.688,50.

Die nachträgliche Aktivierung der Instandhaltungsaufwendungen bzw. der Vertragserrichtungskosten im Gesamtausmaß von EUR 371.608,62 wurde im abgelaufenen Wirtschaftsjahr als Zugang im Sachanlagevermögen erfasst. Die damit verbundene Aufwandskorrektur im selben Ausmaß wurde unter den sonstigen Erlösen am Konto 'Korrekturen Vorjahre aufgrund BP' erfasst.

Neben der oben genannten zusätzlichen Abschreibungen kam es bei den Objekten Brandhof, Opernhaus, Schauspielhaus und Bürgergasse zu einer Kürzung der Abschreibungen für die Jahre 2004 bis 2007 aufgrund einer Verlängerung der Nutzungsdauer von 25 Jahren auf 33,33 Jahre.

Die Korrektur der Abschreibung wurde im abgelaufenen Wirtschaftsjahr als Zugang bei den genannten Objekten erfasst. Die damit verbundene Aufwandskorrektur im Ausmaß von EUR 1.366.281,67 wurde unter den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen am Konto 'Korrekturen Vorjahre aufgrund BP' erfasst.

Die in Bau befindlichen Anlagen werden mit EUR 2.522.652,29 (Vorjahr EUR 4.905.784,12) ausgewiesen und betreffen Herstellungsaufwendungen in

Zusammenhang mit der Sanierung diverser Objekte (Hermann Löns Gasse, Reiherstadlgasse, Rechbauerstrasse), Aufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Projekte Messequadrant Fröhlichgasse, P&R Fölling, P&R und BGZ Puntigam, VS Waltendorf, Feuerwehrjugend Alte Poststrasse 412, Stadion City Liebenau sowie den Planungskosten des Projektes Bürohaus Thondorf.

Die Anzahlung in Höhe von EUR 16.708.218,02 (Vorjahr EUR 0,00) wurde im Jahr 2008 für die Immobilientranche VII geleistet. Die tatsächliche Übergabe der Immobilientranche VII erfolgt im Jahr 2009.

Die Anzahlungen in Höhe von EUR 62.528.931,58 (Vorjahr EUR 75.329.549,99) wurden im Zuge der Immobilientranchen IV, V, VI und VII für Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude, das Rathaus und den Lustbühel geleistet.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** betragen EUR 71.822.300 (Vorjahr EUR 71.787.300). Die Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH (GBG) hält 100% der Anteile an der im Jahr 2005 gegründeten Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, Hauptplatz 1, 8010 Graz, mit einem Stammkapital von EUR 35.000. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2005 wurde der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH ein Großmutterzuschuss der Stadt Graz in Höhe von EUR 71.752.300 zugeführt. Weiter hält die GBG 100% Anteil am Kapital der Ostbahn House Projekt GmbH, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz, die am 16.4.2008 gegründet wurde, ebenfalls mit einem Stammkapital von EUR 35.000.

Als **Beteiligung des Anlagevermögens** werden einerseits die 5%ige Beteiligung an der Kunsthaus Graz GmbH sowie die 49%ige Beteiligung an der Innovationspark Graz-Puchstrasse GmbH ausgewiesen.

Die Ausleihungen des Anlagevermögens betreffen ein langfristiges, nachrangiges Darlehen der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH an die Innovationspark Graz-Puchstrasse GmbH im Nominale von EUR 2.180.185,03, welches im Geschäftsjahr 2001 begeben wurde.

Die unter den **Vorräten des Umlaufvermögens** iHv EUR 9.291.989,60 (Vorjahr EUR 7.214.642,56) sind zum Einen Grundstücke des Umlaufvermögens mit einem Wert iHv EUR 9.345.843,30 (Vorjahr EUR 6.992.711,72) ausgewiesen, zum Weiteren sind hier unfertige Erzeugnisse unter Berücksichtigung von Anzahlungen iHv EUR -216.692,25 (Vorjahr EUR 123.936,19) und die noch nicht abrechenbaren Leistungen iHv EUR 162.838,55 (Vorjahr EUR 97.994,65) berücksichtigt.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betragen zum 31.12.2008 EUR 3.803.590,24 (Vorjahr EUR 3.311.058,46).

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2008	2007	2008	2007
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.803.590,24	3.311.058,46	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.198.750,78	1.355.487,82	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	569.634,12	16.944.826,97	0,00	0,00
Summe	6.571.975,14	21.611.373,25	0,00	0,00

Die **sonstigen Forderungen** gliedern sich in folgende Positionen:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2008	2007	2008	2007
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	497.505,31	702.455,64	0,00	0,00
Vorschüsse an Dienstnehmer	5.600,00	4.190,00	0,00	0,00
übrige sonstige Forderungen	66.528,81	16.238.181,33	0,00	0,00
Summe	569.634,12	16.944.826,97	0,00	0,00

Das **Stammkapital** steht unverändert mit **EUR 72.672,83** zu Buche.

Die **Eigenkapitalquote** beträgt per 31.12.2008 **15,86%**.

Unter den nicht gebundenen Kapitalrücklagen werden Zuschüsse des Alleingeschafters Stadt Graz iHv EUR 82.000.602,17 (Vorjahr EUR 81.520.041,67) ausgewiesen. In diesem Posten ist ein im Jahr 2005 geleisteter Großmutterzuschuss von der Stadt Graz an die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH iHv EUR 71.752.300,00 enthalten.

Die **sonstigen Rückstellungen** bestehen aus folgenden Positionen:

	31. 12. 2008	31. 12. 2007
	EUR	EUR
Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern	20.662,09	35.643,26
Rückstellungen für Rechts- und Beratungskosten	32.500,00	35.979,17
Andere sonstige Rückstellungen	4.832.200,02	6.134.335,34
Summe	4.885.362,11	6.205.957,77

Die anderen sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Kaufpreinsnachbesserungen an die Stadt Graz iHv EUR 1.339.700,00 (Vorjahr EUR 1.398.199,82) für veräußerte Liegenschaften sowie die Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung von Leasinggebäuden in Höhe von EUR 3.433.556,52 (Vorjahr EUR 3.511.686,72).

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** gemäß § 225 Abs. 6 und § 237 Z 1 a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

		Summe	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber	2008	249.235.952,55	8.570.583,76	43.871.035,73	196.794.333,06
Kreditinstituten - Anleihen	2007	257.695.651,23	8.447.419,75	41.417.074,03	207.831.157,45
Verbindlichkeiten gegenüber	2008	165.099.805,08	1.477.114,70	13.116.574,70	150.506.115,68
Kreditinstituten - Darlehen	2007	139.680.360,82	16.402.036,29	9.116.941,16	114.161.383,37
Verbindlichkeiten aus	2008	1.171.533,80	1.171.533,80	0,00	0,00
Lieferungen und Leistungen	2007	4.662.976,62	4.662.976,62	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2008	11.925.096,63	10.719.182,38	1.205.914,25	0,00
	2007	9.593.025,13	9.593.025,13	-0,00	0,00
Summe	2008	427.432.388,06	21.938.414,64	58.193.524,68	347.300.448,74
	2007	411.632.013,80	39.105.457,79	50.534.015,19	321.992.540,82

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten – Anleihen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 8.459.698,68 auf EUR 249.235.952,55.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten – Darlehen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 25.419.444,26 auf EUR 165.099.805,08.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

		Summe	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
			EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden	2008	251.145,01	251.145,01	0,00	0,00
	2007	35.002,14	35.002,14	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern	2008	24.071,48	24.071,48	0,00	0,00
	2007	13.902,76	13.902,76	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Dienstnehmern	2008	65,57	65,57	0,00	0,00
	2007	103,94	103,94	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2008	940.380,94	940.380,94	0,00	0,00
	2007	0,00	0,00	0,00	0,00
Kreditinstitute	2008	9.452.307,79	9.452.307,79	0,00	0,00
	2007	9.540.423,29	9.540.423,29	0,00	0,00
übrige Verbindlichkeiten	2008	1.257.125,84	51.211,59	1.205.914,25	0,00
	2007	3.593,00	3.593,00	0,00	0,00
Summe	2008	11.925.096,63	10.719.182,38	1.205.914,25	0,00
	2007	9.593.025,13	9.593.025,13	0,00	0,00

Die **Treuhandverbindlichkeiten** stehen zum 31.12. 2008 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008	2007
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	24.067.391,50	19.500
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	145.783,56	79
3. andere aktivierte Eigenleistungen	284.214,71	201
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	5.617,22	5
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.342.946,19	7
c) übrige	2.220.025,44	266
	3.568.588,85	278
5. Aufwendungen für Material	-3.388.076,23	-1.769
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-899.580,84	-683
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-14.748,73	0
c) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-255.246,94	-187
d) sonstige Sozialaufwendungen	-4.441,33	-2
	-1.174.017,84	-872
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.186.984,71	-5.153
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-121
	-5.186.984,71	-5.274
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen	-9.311,58	-21
b) übrige	-3.359.194,27	-5.845
	-3.368.505,85	-5.866
9. Zwischensumme aus Z 1 bis 8 (Betriebsergebnis)	14.948.393,99	6.277
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	112.024,45	112
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129.329,10	291
12. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	3.181,17	0
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon Abschreibungen EUR 0 (Vorjahr: TEUR 1)	0,00	-1
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.072.908,91	-14.867
15. Zwischensumme aus Z 10 bis 14 (Finanzergebnis)	-15.828.374,19	-14.465
16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-879.980,20	-8.188
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	867.465,70	774
18. Jahresfehlbetrag	-12.514,50	-7.414
19. Auflösung von Kapitalrücklagen	12.514,50	7.414
20. Bilanzgewinn	0,00	0

Die **Umsatzerlöse** betragen **EUR 24.067.391,50** (Vorjahr EUR 19.500.429,72) und gliedern sich wie folgt:

	2008 EUR	2007 EUR
Miete und Pacht	18.041.276,17	15.756.032,22
Baurechte	1.580.337,35	1.550.491,17
Generalunternehmer, Baubegleitung; Projektentwicklung	1.139.616,00	552.630,33
Grundstücksverkäufe	3.306.161,98	1.641.276,00
Summe	24.067.391,50	19.500.429,72

Aufgrund der im Abschlussjahr erfolgten Betriebsprüfung kommt es für das Jahr 2005 zu einer Körperschaftsteuernachzahlung in Höhe von EUR 20.906,00. Die Ergebnisse der Betriebsprüfung sind bereits bei der Erstellung des Jahresabschlusses 2008 eingeflossen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres betrug 18, davon 18 Angestellte und 0 Arbeiter. Davon waren 3 Personen von der Stadt Graz dienstzugeteilt.

Soll-Ist Vergleich 2008:

Im Vergleich zum Budget 2008 zeigt der Jahresabschluss formell ein um etwa 3 Mio EUR verbessertes Jahresergebnis (Jahresfehlbetrag 0 M EUR anstatt lt Budget -3 Mio EUR). Dies resultiert aber im Wesentlichen aus Aktivierungen und sonstigen buchhalterisch positiven Effekten aus der BP (+3 Mio EUR, siehe Punkt 3, Seite 5).

Das Finanzergebnis ist unter Plan, was insbesondere durch geringere Zahlungen an die Stadt Graz für Grundstücksverwertungen kompensiert wurde.

Statt geplanter 5 Mio EUR Grundstücksveräußerungen sind im Ist 2008 nur 3,3 Mio EUR ausgewiesen.

Bestätigungsvermerk

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2008 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.Jänner bis 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Zu TOP 2 - Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses

Im Wirtschaftsjahr erfolgte eine Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen zur Verlustabdeckung iHv EUR 12.514,50 (Vorjahr EUR 7.413.696,32). Daher ergibt sich ein **Bilanzgewinn** für das Jahr 2008 von **EUR 0,00** (Vorjahr EUR 0,00). Vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates, die Sitzung findet am 16.6.2009 statt, wird der Generalversammlung empfohlen der vorgeschlagenen Verwendung zuzustimmen.

Zu TOP 3 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2008

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung, vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates, die Sitzung findet am 16.6.2009 statt, empfohlen den Geschäftsführern Mag. Günter Hirner und Bernhard Weiss die Entlastung für das Geschäftsjahr 2008 zu erteilen.

Zu TOP 4 - Entlastung des Aufsichtsrates

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird der Generalversammlung, vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates, die Sitzung findet am 16.6.2009 statt, empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2008 zu erteilen.

Im Sinne der Ausführungen im Motivenbericht stellt der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss den

A n t r a g

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 41/2008, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H., Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher wird ermächtigt in der

Generalversammlung, der Termin ist noch nicht bekannt, folgenden Anträgen der Geschäftsführung, vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates, die Sitzung findet am 16.6.2009 statt, zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Art der Beschlussfassung
2. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008
3. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2008
4. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2008

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Mag. Ulrike Temmer

Mag. Dr. Karl Kamper

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüsç

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsschusses am

.....

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: