

○ Bericht an den Gemeinderat

GZ: A8 – 21515/2006 - 111

Finanz- Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss
BerichtersterterIn:

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH
Ermächtigung für den Vertreter der
Stadt Graz gem. § 87 Abs 2 des Statutes der
Landeshauptstadt Graz;
Umlaufbeschluss

.....
Graz, 9.6.2011

Der von der PricewaterhouseCoopers Steiermark Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatung GmbH, Joanneumring 5/1, 8010 Graz, geprüfte Jahresabschluss der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (vormals Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.) im folgenden GBG genannt zum 31.12. 2010 soll im Rahmen eines Umlaufbeschlusses genehmigt werden.

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

Mittels Umlaufbeschluss sollen folgende Punkte behandelt werden:

1. Zustimmung zur Beschlussfassung im schriftlichen Weg
2. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2010
4. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010
5. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 42/2010, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft , Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi, die Ermächtigung zur Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses zu erteilen.

Auszug aus Soll-Ist-Vergleich 2010:

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres Soll-Ist Vergleiches 2010 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen in der Jahres G&V 2010 wie folgt dar :

	Budget Gesamtjahr bzw Dez 2010	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2010	Abweichung Budget-IST	Abweichung in %
Umsatzerlöse und sonstige Erlöse	25.406	23.858	-1.548	-6,09
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilientranchen	14.587	14.555	-32	-0,22
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	4.562	4.546	-16	-0,34
c. Fremdvermietung	1.915	2.002	86	4,50
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	4.342	2.755	-1.587	-36,55
Materialaufwand u. bezog. Leistungen	-2.389	-1.953	437	-18,28
Personalaufwand	-1.480	-1.396	84	-5,65
Sachaufwand	-6.022	-6.117	-95	1,57
EBITDA	15.515	14.392	-1.123	-7,24
Abschreibung Iffd. ohne GWGs	-6.061	-6.368	-307	5,06
Abschreibung GWGs	0	-62	-62	n.a.
Abschreibung a.o.	0	-72	-72	n.a.
EBIT	9.454	7.891	-1.563	-16,53
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	0	76.976	76.976	n.a.
Abwertung Beteiligung GUF		-71.752	-71.752	n.a.
Zinsen	-13.160	-11.690	1.470	-11,17
Ertragsteuer	702	239	-463	-65,97
Ergebnis	-3.005	1.663	4.667	-155,34
Investitionen	-30.067	-26.339	3.728	-12,40

Umsatzerlöse:

Abweichung im Bereich der sonstigen Erlöse durch geplante, aber nicht realisierte GS-Verkäufe. Realisierung des Projektes Ostbahnhaus nach 2011 verschoben.

Sachaufwand:

Reduktion des Wareneinsatzes durch Nichtverkauf von Liegenschaften bzw. Nichtumsetzung von Projekten.

Finanzergebnis/Zinsen:

Nicht budgetierte Ausschüttung der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH an die GBG i.H.v. EUR 76,97 Mio. Abwertung des Beteiligungsbuchwertes an der GUF.

Durch unter Planung liegendes Zinsniveau und Abbau von Fremdkapital (GUF-Ausschüttung) geringere Zinsbelastung.

Investitionen:

Investitionen unter Budget v.a. durch Aussetzung der Projekte P&R Puntigam, BGZ Puntigam und geringere Schulerweiterungsbauten.

Die **Beteiligung** an der GBG wurde im **Geschäftsjahr 2010** zu **100% von der Stadt Graz** gehalten.

Unternehmensgegenstand im Geschäftsjahr 2010:

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 Industrieansiedlung, 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. Als weitere Aufgabe hat die GBG das Flächenmanagement in strategischer Hinsicht für die Flächen in Nutzung der Stadt Graz zu übernehmen. Die GBG ist weiters die Bauherrengesellschaft der Stadt Graz.

Aufgrund der Neustrukturierungen im Rahmen des Projektes „Haus Graz“ erfolgte **nach dem Bilanzstichtag** die Umbenennung der Gesellschaft von Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H. in GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (Firmenbucheintrag 18.2.2011). Im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Gesellschaft wurde der Gesellschaftsvertrag, die Geschäftsordnung der Geschäftsführung und der Erweiterten Geschäftsführung sowie die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates neu verfasst.

Mit der Eintragung ins Firmenbuch wurde durch einen Abtretungsvertrag eine Beteiligung der Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH an der GBG im Ausmaß von 0,5% begründet.

Das **Stammkapital** stand im Geschäftsjahr 2010 mit ATS 1.000.000,00 zu Buche.

Mit Firmenbucheintrag vom 18.2.2011 erfolgte die Umstellung auf Euro und die Erhöhung des Stammkapitals um € 327,17 auf € 73.000,00

Die Gesellschafterstruktur stellt sich demnach seit 18.2.2011 wie folgt dar:

	absolut	Anteil am Stammkapital
Stadt Graz	€ 72.635,00	99,5%
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH	€ 365,00	0,5%

Als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer der GBG fungierten im Geschäftsjahr 2010 und bis zur Durchführung der Änderung im Firmenbuch Mag. Günter Hirner und Bernd Weiss.

Die Ausnahmeregelung im Sinne des § 241 Abs 4 UGB in Verbindung mit § 239 Abs 1 Z3 u Z4 UGB wurde angewandt (Unterlassen von Angaben über Organe und Arbeitnehmer, im besonderen Angaben über Aufwendungen für Abfertigungen und Bezüge, wenn sie weniger als 3 Personen betrifft).

Seit 18.2.2011 ist Mag. Günter Hirner der alleinige Geschäftsführer. Die Geschäftsführung wird durch zwei Prokuristen, Bernd Weiss und Dr. DI Karlheinz Fritsch unterstützt. Alle drei bilden zusammen die Erweiterte Geschäftsführung, deren Aufgaben, Rechte und Pflichten in der bezughabenden Geschäftsordnung definiert sind.

Am 22.12.2010 wurde der aus 6 Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat abberufen. Der neu gewählte Aufsichtsrat setzt sich auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 20.1.2011 und des darauffolgenden Umlaufbeschlusses vom 27.1.2011 aus 9 Personen zusammen. Die konstituierende Aufsichtsratssitzung fand am 1.2.2011 statt.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich wie bisher in der Brückenkopfgasse 1/4, 8020 Graz. Mit der Vergrößerung sind ab dem 1.1.2011 zusätzliche Standorte dazu gekommen (Kaiserfeldgasse 17 und 19, Körblergasse 19 und die Tischlerei in der Sturzgasse 5 – 7).

Die Gesellschaft ist nach wie vor im Firmenbuch beim LG f. ZRS Graz unter der Nr. FN 165279h eingetragen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres betrug 23, davon 23 Angestellte und 0 Arbeiter. Davon waren 3 Personen von der Stadt Graz dienstzugeteilt.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer mit Bescheid vom 28.10.2005 festgestellten Unternehmensgruppe iSd § 9 Abs 8 KStG 1988. Gruppenmitglieder sind die Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH und die Ostbahn House Projektgesellschaft mbH. Mit den Gruppenmitgliedern wurde eine Steuerumlagevereinbarung getroffen, welche positive und negative Steuerumlagen nach „stand alone“ – Betrachtung vorsieht. Nicht sofort zu leistende Beträge sind evident zu halten. Beim Ausscheiden eines Gruppenmitglieds ist der Stand des Evidenzkontos auszugleichen. Im Jahr 2010 hat die Steuerumlage bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (positive Steuerumlage) € 242.923,49 und bei der Ostbahn House Projekt GmbH (positive Steuerumlage) € 1.194,53 betragen.

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen im Jahr 2010 € 15.604,00.

Zu 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010

Die wesentlichen Punkte des Prüfberichtes 2010 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bilanz zum 31. Dezember 2010

	A k t i v a		P a s s i v a	
	31.12.2010 EUR	31.12.2009 TEUR	31.12.2010 EUR	31.12.2009 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	48.101,26	6	72.672,83	73
2. geleistete Anzahlungen	0,00	108	48.303.904,55	81.241
	48.101,26	112	37.000.000,00	0
II. Sachanlagen			85.376.577,38	81.314
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	399.642.415,05	366.214		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	613.308,00	330		
3. Anlagen in Bau und Anzahlungen	74.168.605,43	88.923		
	474.424.328,48	455.467		
III. Finanzanlagen			3.257.174,08	2.538
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70.000,00	71.822		
2. Beteiligungen	3.635,00	4		
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.180.185,03	2.180		
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	69.411,06	70		
	2.323.231,09	74.076		
	476.795.660,83	529.655		
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	31.829,45	0		
2. Grundstücke des Umlaufvermögens und unfertige Erzeugnisse	8.167.957,16	8.253		
	8.199.786,61	8.253		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.215.390,96	2.784		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	417.213,12	381		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	311.033,29	811		
	3.943.637,37	3.956		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	24.767.573,99	152		
	36.910.997,97	12.361		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	577.843,69	9		
D. Treuhandvermögen				
	251.774,26	252		
	514.536.276,75	542.277		
Eventualforderungen				
	7.517.241,97	0		
Eventualverbindlichkeiten				
	7.517.241,97	0		
	514.536.276,75	542.277		

7.517.241,97 0 Eventualverbindlichkeiten 7.517.241,97 0

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010

	2010	2009
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	23.473.191,17	23.148
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	46.599,85	-70
3. andere aktivierte Eigenleistungen	181.907,55	276
4. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Aus- nahme der Finanzanlagen	0,00	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	7.284,60	4
c) übrige	146.171,86	237
	153.456,46	241
5. Aufwendungen für Material	-1.952.690,65	-1.913
6. Personalaufwand		
a) Löhne	-9.479,40	0
b) Gehälter	-1.069.565,46	-1.101
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-15.869,07	-15
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozial- abgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-296.404,70	-314
e) sonstige Sozialaufwendungen	-4.739,40	-5
	-1.396.058,03	-1.435
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen	-6.501.347,90	-5.639
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-20.204,90	-17
b) übrige	-6.096.551,40	-4.411
	-6.116.756,30	-4.428
9. Zwischensumme aus Z 1 bis 8 (Betriebsergebnis)	7.888.302,15	10.180
10. Erträge aus Beteiligungen, davon aus verbundenen Unter- nehmen EUR 76.975.541,61 (Vorjahr: TEUR 2.400)	76.975.541,61	2.400
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111.745,84	112
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.255,66	39
13. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	0
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen, davon Abschreibungen EUR 71.752.643,50 (Vorjahr: TEUR 21)	-71.752.643,50	-21
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.800.220,29	-13.757
16. Zwischensumme aus Z 10 bis 15 (Finanzergebnis)	-6.464.320,68	-11.227
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.423.981,47	-1.047
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	238.760,40	287
19. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.662.741,87	-760
20. Auflösung von Kapitalrücklagen	35.337.258,13	760
21. Bilanzgewinn	37.000.000,00	0

Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Als immaterielle Vermögensgegenstände wird Software ausgewiesen. Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von EUR 5.410,73 (Vorjahr EUR 4.393,41) vorgenommen.

1.2. Sachanlagen

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt EUR 123.619.831,55 (Vorjahr EUR 110.433.517,72). Die unbebauten Grundstücke werden mit EUR 109.544.859,54 (Vorjahr EUR 104.685.370,72) ausgewiesen. In Summe ergeben sich Grundwerte in Höhe von EUR 233.164.691,09 (Vorjahr: EUR 215.118.888,44). Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke im Ausmaß von EUR 802.277,45 (Vorjahr: EUR 236.838,46) vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert.

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 6.423.937,17 (Vorjahr EUR 5.634.434,24) vorgenommen. Außerplanmäßig mußten EUR 72.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) abgeschrieben werden.

Die in Bau befindlichen Anlagen werden mit EUR 699.134,36 (Vorjahr EUR 1.159.139,57) ausgewiesen und betreffen Herstellungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Projekte P&R und BGZ Puntigam, VS Liebenau, VS St. Peter, VS Maria Grün, VS Kronesgasse, VS St. Veit sowie den Planungskosten des Projektes Bürohaus Thondorf.

Die Anzahlungen in Höhe von EUR 56.165.806,07 (Vorjahr: EUR 63.256.609,31) wurden im Zuge der Immobilientranchen IV, V, VI und VII für Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude, das Rathaus und den Lustbühel geleistet.

Die Anzahlung in Höhe von EUR 17.291.290,00 (Vorjahr: EUR 0,00) wurde im Jahr 2010 für die Immobilientranche IX geleistet. Die tatsächliche Übergabe der Immobilientranche IX erfolgt im Jahr 2011.

1.3. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH, Hauptplatz 1, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2009: EUR 77.010.541,61

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2009: EUR 880.140,25

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde noch nicht aufgestellt.

Ostbahn House Projekt GmbH, Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz

Anteil am Kapital: 100%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2009: EUR 18.922,53

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2009: EUR -3.981,75

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde noch nicht aufgestellt.

Beteiligungen:

Kunsthhaus Graz GmbH, Stigergasse 2/III, 8020 Graz

Anteil am Kapital: 5%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2009: EUR 774.654,69

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2009: EUR 0,00

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde noch nicht aufgestellt.

Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH, Andreas-Hofer-Platz 17, 8010 Graz

Anteil am Kapital: 49%

Eigenkapital lt. Jahresabschluss 31.12.2009: EUR - 6.116.619,00

Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2009: EUR - 618.469,39

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde noch nicht aufgestellt.

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.

Auf Grundlage der Mittelfristplanung der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH wird die gewährte Ausleihung in der ausgewiesenen Höhe als werthaltig erachtet.

Bei den Wertpapieren des Anlagevermögens handelt es sich zur Gänze um Anteile an österreichischen Rentenfonds.

2. Umlaufvermögen

2.1. Vorräte

2.1.1. Vorrat an Grundstücken des Umlaufvermögens

Die unter den Vorräten ausgewiesenen Grundstücke stehen mit einem Wert in Höhe von EUR 7.377.877,37 (Vorjahr EUR 7.891.164,38) zu Buche. Der ausgewiesene Buchwert betrifft unter anderem Grundstücke, die von der Stadt Graz erworben wurden. Der Ausweis der unbebauten Grundstücke, die in absehbarer Zeit veräußert werden sollen, erfolgt im Umlaufvermögen. Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke im Ausmaß von EUR 802.277,45 (Vorjahr: EUR 236.838,46) vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgliedert. Alle ausgewiesenen Grundstücke sind zu Anschaffungskosten bewertet.

2.1.2. Unfertige Erzeugnisse

Der Bestand an unfertigen Erzeugnissen unter Berücksichtigung von Anzahlungen betrug EUR 790.079,79 (Vorjahr EUR 511.164,17, angepasst, siehe Pkt I.6) und betrifft die Projekte GGZ Ersatzbettenhaus Rückbau, GKH Dachausstieg, Kindergruppe Augasse, BGZ Liebenauer Hauptstraße und Ostbahnhouse.

2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fristigkeit der Forderungen stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2010 EUR	2009 EUR	2010 EUR	2009 EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.215.390,96	2.783.529,90	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	417.213,12	361.439,43	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	311.033,29	810.789,87	0,00	0,00
Summe	3.943.637,37	3.955.759,20	0,00	0,00

Bei den Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um sonstige Forderungen.

2.2.1. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände gliedern sich in folgende Positionen:

	Summe		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2010 EUR	2009 EUR	2010 EUR	2009 EUR
Forderungen aus der Verrechnung mit Abgabenbehörden	157.487,30	499.211,50	0,00	0,00
Vorschüsse an Dienstnehmer	7.100,00	3.200,00	0,00	0,00
übrige sonstige Forderungen	146.445,99	308.378,37	0,00	0,00
Summe	311.033,29	810.789,87	0,00	0,00

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Forderungen stammen EUR 86.401,62 (Vorjahr EUR 3.030,41) aus der Abgrenzung von Erlösen, die erst im Folgejahr zahlungswirksam werden.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

3.1. Transitorische Posten

Die transitorischen Posten werden mit EUR 577.843,69 (Vorjahr EUR 8.940,10) ausgewiesen und umfassen alle Ausgaben, die erst im Folgejahr im Sinne einer periodenreinen Gewinnermittlung aufwandswirksam verrechnet werden.

4. Treuhandvermögen

Die treuhändig gehaltenen Vermögensgegenstände resultieren aus einem Unternehmensanteil und stehen zum 31.12.2010 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr EUR 251.774,26) zu Buche.

5. Eigenkapital

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

Die Eigenmittelquote beträgt per 31.12.2010 16,59%.

5.1. Kapitalrücklagen

5.1.1. Nicht gebundene Kapitalrücklagen

Unter den nicht gebundenen Kapitalrücklagen werden Zuschüsse des Alleingeschäfters Stadt Graz iHv EUR 48.303.904,55 (Vorjahr: EUR 81.241.162,68) 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.

Im Abschlussjahr gab es einen Zuschuss durch die Stadt Graz in Höhe von EUR 2.400.000,00.

Im Wirtschaftsjahr erfolgte eine Auflösung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen iHv EUR 35.337.258,13 (Vorjahr: EUR 759.439,49).

5.2. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2010 beläuft sich auf EUR 37.000.000,00 (Vorjahr EUR 0,00).

6. Rückstellungen

6.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen wurden gemäß dem Fachgutachten nach finanzmathematischen Grundsätzen gebildet. Als Rechnungszinssatz werden 4 % verwendet, wobei von einem durchschnittlichen Pensionsantrittsalter von 60 Jahren bei Frauen und 65 Jahren bei Männern ausgegangen wurde.

6.2. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen aus folgenden Positionen:

	31. 12. 2010 EUR	31. 12. 2009 EUR
Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern	41.507,73	73.047,55
Rückstellungen für Rechts- Beratungs- und Prozesskosten (darin enthaltene Prozesskostenrückstellungen)	98.631,67 (60.000,00)	72.525,00 (30.000,00)
Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	490.000,00	380.000,00
Andere sonstige Rückstellungen	5.414.624,77	5.472.175,90
Summe	6.044.764,17	5.997.748,45

Die anderen sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen eine Rückstellung für Kaufpreisanpassungen an die Stadt Graz iHv EUR 350.900,00 (Vorjahr: EUR 683.200,00) für veräußerte Liegenschaften sowie die in Pkt. 1.1.2 näher erläuterte

Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung von Leasinggebäuden in Höhe von EUR 5.056.525,38 (Vorjahr: EUR 4.598.044,20).

Im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme "Grundsatzfragen der unternehmensrechtlichen Bilanzierung von Finanzinstrumenten" (Dezember 2009) wurde im Jahresabschluss 2010 eine Drohverlust-Rückstellung aus Zinsswaps in Höhe von EUR 490.000,00 gebildet.

7. Verbindlichkeiten

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

		R e s t l a u f z e i t			
		Summe	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
		EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihen	2010	229.417.378,60	10.811.602,71	43.695.204,20	174.910.571,69
	2009	240.688.746,49	11.271.367,89	43.497.329,47	185.920.049,13
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen	2010	120.373.044,16	1.246.050,19	21.128.839,24	97.998.154,73
	2009	195.148.678,58	1.420.301,83	17.076.246,72	176.652.130,03
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2010	148.305,21	148.305,21	0,00	0,00
	2009	149.130,21	149.130,21	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2010	3.563.528,82	3.563.528,82	0,00	0,00
	2009	4.697.231,23	4.697.231,23	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2010	55.000.132,72	0,00	132,72	55.000.000,00
	2009	0,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2010	10.555.829,22	8.215.080,97	2.340.748,25	0,00
	2009	11.096.038,56	8.879.420,69	2.216.617,87	0,00
Summe	2010	419.058.218,73	23.984.567,90	67.164.924,41	327.908.726,42
	2009	451.779.825,07	26.417.451,85	62.790.194,06	362.572.179,16

7.1. Anleihen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Anleihen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 11.271.367,89 auf EUR 229.417.378,60.

7.2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - Darlehen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 74.775.634,42 auf EUR 120.373.044,16.

7.3. Erhaltene Anzahlungen

Erhaltene Anzahlungen werden in Höhe von EUR 148.305,21 (Vorjahr EUR 149.130,21, angepasst, siehe Pkt. I.6) ausgewiesen.

7.4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum 31. 12. 2010 EUR 55.000.132,72, betreffen zum überwiegenden Teil Finanzierungsverbindlichkeiten gegenüber der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH und weiters Steuerumlageverbindlichkeiten gegenüber der Ostbahn House GmbH.

7.5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

		Summe EUR	R e s t l a u f z e i t		
			bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Abgabenbehörden	2010	55.268,08	55.268,08	0,00	0,00
	2009	67.849,36	67.849,36	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern	2010	26.219,14	26.219,14	0,00	0,00
	2009	25.978,86	25.978,86	0,00	0,00
Kreditinstitute	2010	8.132.000,75	8.132.000,75	0,00	0,00
	2009	8.782.999,47	8.782.999,47	0,00	0,00
übrige Verbindlichkeiten	2010	2.342.341,25	1.593,00	2.340.748,25	0,00
	2009	2.219.210,87	2.593,00	2.216.617,87	0,00
Summe	2010	10.555.829,22	8.215.080,97	2.340.748,25	0,00
	2009	11.096.038,56	8.879.420,69	2.216.617,87	0,00

Vom Gesamtbetrag der sonstigen Verbindlichkeiten stammen EUR 8.178.929,59 (Vorjahr EUR 8.829.110,45) aus der Abgrenzung von Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

8. Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen betragen EUR 520.752,29 (im Vorjahr: EUR 522.487,30) und beinhalten im Wesentlichen ein von dritter Seite erhaltenes Dienstbarkeitsentgelt, welches über dessen voraussichtliche Laufzeit verteilt aufgelöst wird.

9. Treuhandverbindlichkeiten

Die Treuhandverbindlichkeiten stehen zum 31.12.2010 mit EUR 251.774,26 (Vorjahr EUR 251.774,26) zu Buche und resultieren aus dem Treuhandvermögen.

10. Haftungsverhältnisse

Als Haftungsverhältnisse gem. § 199 UGB werden unter der Bilanz Eventualverbindlichkeiten aufgrund einer Haftungserklärung gegenüber der Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH in Höhe von EUR 7.517.241,97 ausgewiesen. Dieser Haftung steht eine Erklärung der Gesellschafterin der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH (vormals Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H.) gegenüber, Letztere im Falle der Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten. Daher wird in gleicher Höhe eine Eventualforderung ausgewiesen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betragen EUR 23.473.191,17 (Vorjahr EUR 23.171.215,91), beziehen sich ausschließlich auf den österreichischen Markt und gliedern sich wie folgt:

	2010 EUR	2009 EUR
Miete, Pacht und Dienstbarkeiten	19.638.970,74	18.494.516,04
Baurechte	1.596.816,92	1.602.747,41
Generalunternehmer, Baubegleitung; Projektentwicklung	907.656,79	340.066,12
Grundstücksverkäufe	1.329.746,72	2.733.886,34
Summe	23.473.191,17	23.171.215,91

2. Aufwendungen für Abfertigungen

Von den in der Position "Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen" enthaltenen Aufwendungen in Höhe von EUR 15.869,07 betreffen EUR 3.751,79 (Vorjahr: EUR 3.681,24) Aufwendungen für Abfertigungen.

Aus dem Kauf diverser leasingfinanzierter Liegenschaften im Zuge der Immobilientranchen IV, V, VI und VII resultiert eine künftige finanzielle Verpflichtung in Höhe von € 44.681.980,33.

Im Rahmen der Immobilientranche IV (Schulen, Kindergärten, Amtsgebäude), der Immobilientranche V (in Bezug auf das Rathaus), der Immobilientranche VI (in Bezug auf Lustbühel) und der Immobilientranche VII (in Bezug auf die Zentralküche, Kettengasse 1 und das Orpheum YAP) hat die Gesellschaft Liegenschaften erworben, für die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zunächst Leasingfinanzierungen auf Ebene der Stadt Graz vorgenommen wurden. Die Grundstückskäufe erfolgten auf Basis von Gutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen, welche die bereits sanierten Gebäude bewerteten. Von diesen Wertansätzen wurden folgende Abschläge vorgenommen:

- a) Differenz zwischen ortsüblichem Mietzins und Baurechtszins für die Grundmietdauer des Leasinggeschäftes
- b) Restkaufpreis aus dem Grundleasinggeschäft

Der Kaufpreis wurde in weiterer Folge auf Grund und Boden und auf Anzahlung auf das sanierte Gebäude aliquot aufgeteilt. Da die Gebäude genutzt werden, wird eine Rückstellung für Wertminderung aus der Nutzung der Leasinggebäude gebildet. Die Höhe der Rückstellung entspricht dabei der ansonsten anzusetzenden Abschreibungshöhe für Gebäude. Die Rückstellung wird im Zeitpunkt des Restkaufs gegen die Anzahlung aufgerechnet. Aus der Zahlung der Restkaufpreise resultieren bis zum Jahr 2019 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 44.681.980,33 (Vorjahr EUR 47.422.367,53).

Aufgrund der Erkenntnisse der im Jahr 2008 erfolgten Betriebsprüfung werden nunmehr nur 65% der Anzahlung den Leasinggebäuden zugerechnet. Die restliche Anzahlung betrifft Grund & Boden. Die Dotierung der Rückstellung für Wertminderung 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%.

Aufgrund von bestehenden Rückverkaufsrechten an die Stadt Graz für sämtliche leasingfinanzierte Liegenschaften ist die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert.

Im Rahmen der Immobilientranche V (Sportplätze, Spielplätze, Parkanlagen) wurden unter anderem Liegenschaften der Stadt Graz erworben, für die keine Bewertungsgutachten von Sachverständigen für Immobilienwesen vorliegen. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch die zuständige Abteilung der Stadt Graz. Ausgangspunkt für die Wertermittlung waren bestehende Gutachten von im Umfeld der kaufgegenständlichen Liegenschaften liegenden Objekten. Die Wertermittlung wurde unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen von diesen Gutachtenswerten (für Widmung, Größe, Konfiguration, Lage, etc.) vorgenommen.

Auch für diese Liegenschaften ist die Werthaltigkeit durch Rückverkaufsrechte an die Stadt Graz gesichert.

Die Bewertung der Liegenschaften der Immobilien-Tranche VIII erfolgt auf Basis von Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaften. Soweit im Zuge dieser Tranche mit Baurechten belastete Liegenschaften erworben wurden, wurden darin - soweit relevant - Zinsnachteile der Grundeigentümerin (Differenz zwischen dem angemessenen und tatsächlich bezahlten Baurechtszins), unter Anwendung eines Wertfaktors wertmindernd berücksichtigt. Da der Abzug des rechnerisch sich ergebenden Zinsnachteils zu einer Unterschätzung der Verkehrswerte geführt hätte, wurde der Zinsnachteil mit einem Wertfaktor multipliziert.

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 31.12.2010 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2010 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Zu 3 - Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses

Die Bilanzsumme per 31.12.2010 beträgt € 514.536.276,75. Nach Auflösung einer nicht gebundenen Kapitalrücklage in der Höhe von € 35.337.258,13 beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2010 € 37.000.000,00.

Der Bilanzgewinn in der oben genannten Höhe soll entsprechend den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschafter

in Höhe von € 36.815.000,00 an die Stadt Graz und

in Höhe von € 185.000,00 an die Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

innen 14 Tagen ab Unterfertigung des Umlaufbeschlusses durch alle Gesellschafter ausgeschüttet werden.

Der Aufsichtsrat hat diesem Vorschlag in seiner Sitzung am 18.5.2011 zugestimmt und empfiehlt der Generalversammlung der vorgeschlagenen Verwendung zuzustimmen.

Zu 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des Beschlusses des Aufsichtsrates vom 18.5.2011 wird der Generalversammlung empfohlen den Geschäftsführern Mag. Günter Hirner und Bernhard Weiss die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 zu erteilen.

Zu 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 zu erteilen.

Im Sinne der Ausführungen des Motivenberichts 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 42/2010, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH., Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, wird ermächtigt im Rahmen eines Umlaufbeschlusses folgenden Anträgen der Geschäftsführung, zuzustimmen:

1. Zustimmung zur Art der Beschlussfassung
2. Genehmigung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2010

Der Ausschüttung des Bilanzgewinns in der Höhe von gesamt € 37.000.000,00 entsprechend den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschafter wird zugestimmt.
Dh Ausschüttung in Höhe von

Stadt Graz: € 36.815.000,00 und
Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH: € 185.000,00

Die Auszahlung ist binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Umlaufbeschlusses durch alle Gesellschafter fällig

4. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010
5. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2010

Beilagen:
Umlaufbeschluss
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

Die Bearbeiterin: _____



Mag.^a Ulrike Temmer

Für den Abteilungsvorstand:

Mag.^a Susanne Radocha

Der Finanzreferent:

Stadtrat Univ. Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher

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: