

○ Bericht an den Gemeinderat

GZ: A8 – 21515/2006 - 131

Finanz- Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss

BerichterstatteIn:

Betreff: GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH,
Ordentliche Generalversammlung am 24.5.2012;
Stimmrechtsermächtigung für den Vertreter der
Stadt Graz gem. § 87 Abs 2 des Statutes der
Landeshauptstadt Graz;

.....

Graz, 19.4.2012

Der von der Bertl Fattinger & Partner Wirtschaftsprüfung- und Steuerberatungs GmbH, ,
geprüfte Jahresabschluss der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH, im folgenden
GBG genannt, zum 31.12. 2011 soll im Rahmen einer Generalversammlung mit folgender
Tagesordnung behandelt werden:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses und zur
Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das
Geschäftsjahr 2011
3. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2011
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr
2011
5. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011
6. Allfälliges

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 Stimmabgabe in der Generalversammlung zu erteilen.

Auszug aus Soll-Ist-Vergleich 2011:

Laut des von der GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH übermittelten Jahres
Soll- Ist Vergleiches 2011 stellen sich Budget- und Ist- Zahlen in der Jahres G&V 2011 wie
folgt dar (in Tsd) :

Budget Gesamtjahr bzw Dez 2011	Ist Gesamtjahr bzw Dez 2011	Abweichung Budget-IST	Abweichung in %
--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------	--------------------

Umsatzerlöse und sonstige Erlöse	37.161	42.124	4.963	13,36
a. Mieterlös/Baurechtszins aus Immobilienbranchen	16.586	16.426	-160	-0,97
b. Mietverhältnisse Graz & graznahe Tochtergesellschaften	3.604	3.895	291	8,08
c. Fremdvermietung	2.117	2.038	-79	-3,72
Sonstige Erlöse; Erlöse Verkäufe UV; Erträge Abgang AV	14.854	19.765	4.911	33,06
Personalaufwand	-12.603	-12.805	-202	1,60
Sachaufwand, Materialaufwand und bezogene Leistungen	-9.930	-12.570	-2.640	26,59
EBITDA	14.628	16.750	2.121	14,50
Abschreibung lfd.	-7.312	-7.495	-183	2,51
EBIT	7.317	9.255	1.938	26,49
Erträge aus Beteiligungen, WP, FAV	178	171	-7	n.a.
Zinsen	-10.841	-11.221	-380	3,50
Ertragsteuer	-5	157	162	-3.093,15
Ergebnis	-3.352	-1.638	1.714	-51,13
Investitionen	-33.400	-22.007	11.393	-34,11

Umsatzerlöse, sonstige Erlöse:

Mehrerlöse aus Verkauf Projekt Ostbahnhof (1,4 Mio) und Baumanagementdienstleistungen (0,8 Mio). Ca. 1 Mio zusätzliche Erlöse im Bereich Grundstücksverkäufe. Zusätzliche Erlöse aus nicht budgetierten Umsätzen mit städtischen Tochtergesellschaften im Aufspaltungsbereich (ca 1 Mio).

Sachaufwand, Materialaufwand und bezogene Leistungen:

Gesteigerter Wareneinsatz durch zusätzlichen Verkauf von Grundstücken bzw. geänderte Kaufpreinsnachbesserungen ggü Stadt (insg. 2,7 Mio).

EBITDA:

Das EBITDA liegt um rund 2 Mio EUR über Budget, was in etwa je zur Hälfte auf überbudgetäre Grundstücksveräußerungen und überbudgetäre Leistungen für das Haus Graz zurückzuführen ist.

Investitionen:

Kaufpreiszahlung und Aktivierung für geplante IT-Tranche X wurde erst im 1. Qu. 2012 durchgeführt (10 Mio). Verzögerungen bei Bauprojekten (ca. 2 Mio)

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft nach & 221 Abs 2 UGB. Die Grenzen für die große Kapitalgesellschaft wurden zum Abschlussstichtag 2011 zum ersten Mal überschritten. Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Unternehmensgegenstand:

- a) Die Errichtung und die Erhaltung von Gebäuden, der Erwerb, die Verwertung, Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, insbesondere für öffentliche Einrichtungen (Verwaltungsstellen, Schulen, etc.) die Schaffung von Freizeit- und Erholungsgebieten, die Durchführung von allgemeinen und speziellen Strukturverbesserungen unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie

damit in Zusammenhang stehende Projektentwicklungs- und Baumanagementleistungen.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles sind insbesondere:

- Der Abschluss bzw. die Vermittlung von Kauf-, Tausch-, Pacht-, Leasing-, Miet-, Baurechts-, Bauträger-, und Darlehensverträgen, Optionen, sowie aller zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendigen Rechtsgeschäfte;
 - Grundstückszusammenlegungen bzw. Liegenschaftsteilungen;
 - Aufschließung bzw. Baureifmachung von Grundflächen;
 - Verwaltung von Liegenschaften;
 - Erbringung von Facility Services inclusive CAFM-Leistungen (Computer Aided Facility Management)
 - Erstellung von Studien und Projekten, sowie Finanzierungsplänen.
- b) Die Gründung von Gesellschaften, der Erwerb von und die Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften sowie die Übernahme der Geschäftsführung und Vertretung solcher Gesellschaften.
- c) Die Servicerung der Gesellschafterin Stadt Graz bei der Erfüllung ihrer hoheitlichen (nichtunternehmerischen) Aufgaben. Die dafür anfallenden Kosten im Rahmen der Erbringung von Facility Services werden von der Stadt Graz ersetzt. Facility Services sind insbesondere: Bewirtschaftung von Immobilien (Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement, HausarbeiterInnen-tätigkeiten usf.), Küchenservice, Werkstättenleistungen (Reparaturen, Instandhaltung usf.), Versicherungs-, Beschaffungswesen und Forstbewirtschaftung.

Die Gesellschaft erbringt ihre Leistungen primär für die Stadt Graz und deren Beteiligungen. Im Rahmen des Unternehmensgegenstandes ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Unternehmenszweckes geeignet erscheinen.

Aufgrund der Neustrukturierungen im Rahmen des Projektes „Haus Graz“ erfolgte im Geschäftsjahr 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 an Anfang des Geschäftsjahres 2011 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%

Geschäftsführer der Gesellschaft ist Mag. Günter Hirner, er vertritt seit 22.12.2010 selbständig.

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).

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. 5 weitere Personen wurden vom Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsandt.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Brückenkopfgasse 1/4, 8020 Graz. Mit der Neuorganisation 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 im Firmenbuch beim LG f. ZRS Graz unter der Nr. FN 165279h eingetragen.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahres betrug 448 (Vj.:23), davon 74 (Vj.: 23) Angestellte und 374 (Vj.: 0) Arbeiter.

Vollzeitäquivalent: 330, davon entfallen 213 auf Frauen und 117 auf Männer.

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 Projekt 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. Bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds ist der Stand des Evidenzkontos auszugleichen. Im Jahr 2011 hat die Steuerumlage bei der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH (positive Steuerumlage) € 162.257,72 (Vj.: € 242.923,49) und bei der Ostbahn House Projekt GmbH 132,72(Vj.: negative Steuerumlage € 1.194,53) betragen.

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen im Jahr 2011 € 15.000,00.

Zu TOP 2 - Genehmigung des Jahresabschlusses und zur Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2011

Die wesentlichen Punkte des Prüfberichtes 2011 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

GBG Gebäude- und Baumanagement Graz GmbH

	31.12.2010 TEUR	31.12.2010 TEUR	31.12.2010 TEUR
AKTIVA			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			73
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	39.202,00	39.202,00	48
II. Sachanlagen			48.304
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	452.008.703,42		48.304
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.181.770,00		
3. geleaste Anzählungen und Anlagen in Bau	35.203.455,07		
	488.394.019,49	488.394.019,49	37.000
III. Finanzanlagen			37.000
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70.000,00		
2. Beteiligungen	3.636,00		
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.190.185,03		
4. Wertpapiere (Wertchilo) des Anlagevermögens	69.419,46		
	2.323.231,49	2.323,231,49	0,00
	490.756.452,98	476.796	85.377
B. Umlaufvermögen			3.257
I. Vorräte			26
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	63.651,45		
2. Grundstoffe des Umlaufvermögens	1.026.315,55		
3. unfertige Erzeugnisse / noch nicht abrechenbare Leistungen	644.892,39		
	1.734.860,39	8.200	1
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			6.045
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.064.952,52		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	648.489,85		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	610.459,25		
	17.323.900,62	3.943	6.072
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			419.057
	221.511,47	24.767	
	19.280.274,48	36.910	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			521
D. TREUHANDVERMÖGEN			262
	5.605,56	578	
	251.774,26	262	
	510.294.011,28	514.536	514.536
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital			73.000,00
II. Kapitalrücklagen			48.304
nicht gebundene	47.551.132,31	47.551.132,31	48.304
III. Bilanzgewinn			37.000
davon Gewinnvortrag € 0 (Vj. TEUR 0)	0,00	0,00	37.000
	47.551.132,31	47.551.132,31	85.377
B. Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln			3.257
C. Rückstellungen			26
1. Rückstellungen für Anfertigungen	28.275,88		
2. Steuerrückstellungen	0,00		
3. sonstige Rückstellungen	5.771.821,00		
	5.800.096,88		1
D. Verbindlichkeiten			6.045
1. Anleihen			229.417
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.605.775,89		120.373
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	154.021.050,12		146
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.305,21		3.653
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.640.689,04		45.000
6. sonstige Verbindlichkeiten	55.826.337,05		10.556
davon aus Steuern € 157.409,37 (Vj. TEUR 53)	8.741.776,51		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 137.990,36 (Vj. TEUR 26)			
	451.763.835,42		419.057
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			521
F. TREUHANDVERBINDLICHKEITEN			262
	396.050,01		
	251.774,26		
	510.294.011,28		514.536
Eventualverbindlichkeiten	7.360.190,15	7.517	7.517
Eventualverbindlichkeiten	7.360.190,15	7.517	7.517

		2010 TEUR
1. Umsatzerlöse	41.304.097,22	23.473
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen	53.045,09	47
3. andere aktivierte Eigenleistungen	146.519,02	182
4. sonstige betriebliche Erträge		7
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25.000,00	146
b) übrige	<u>595.817,98</u>	<u>153</u>
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Materialaufwand	-3.592.744,76	-1.953
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-2.893.870,44</u>	<u>0</u>
	-6.486.615,20	-1.953
6. Personalaufwand inklusive Kostenersätze an die Stadt Graz		
a) Löhne	-7.906.083,92	-9
b) Gehälter	-2.738.832,28	-1.070
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche MVK	-32.983,65	-16
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.108.870,99	-296
e) sonstige Sozialaufwendungen	<u>-18.024,03</u>	<u>-5</u>
	-12.804.794,87	-1.396
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-7.494.855,51</u>	<u>-6.501</u>
	-7.494.855,51	-6.501
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-28.728,99	-20
b) übrige	<u>-6.054.039,63</u>	<u>-6.097</u>
	-6.082.768,62	-6.117
9. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)	<u>9.255.445,11</u>	<u>7.888</u>
10. Erträge aus Beteiligungen	0,00	76.976
<i>devon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (VJ: TEUR 76.976)</i>		
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	113.065,85	112
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.712,66	1
13. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1,00	0
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-0,60	-71.753
<i>davon Abschreibungen € 0,60 (VJ: TEUR 71.753)</i>		
<i>davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (VJ: TEUR 71.753)</i>		
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-11.220.544,98</u>	<u>-11.800</u>
<i>devon betreffend verbundene Unternehmen € 1.880.810,80 (VJ: TEUR 630)</i>		
16. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)	<u>-11.049.766,07</u>	<u>-6.464</u>
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-1.794.320,96</u>	<u>1.424</u>
18. Steuern vom Einkommen	157.140,44	239
19. Jahresfehlbetrag/-überschuss	<u>-1.637.180,52</u>	<u>1.663</u>
20. Auflösung von Kapitalrücklagen	1.637.180,52	35.337
21. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	<u>37.000</u>

Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Bilanz:

Aktiva	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen						
immaterielles Anlagevermögen	39	0,0	48	0,0	-9	-18,8
Sachanlagen	488.394	95,7	474.424	92,2	13.970	2,9
Finanzanlagen	2.323	0,5	2.324	0,5	-1	0,0
	490.756	96,2	476.796	92,7	13.960	2,9
Umlaufvermögen						
Vorräte	1.735	0,3	8.200	1,6	-6.465	-78,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.065	3,2	3.215	0,6	12.850	399,7
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	648	0,1	417	0,1	231	55,4
flüssige Mittel	222	0,0	24.767	4,8	-24.545	-99,1
sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungen	616	0,1	889	0,2	-273	-30,7
Treuhandvermögen	252	0,1	252	0,0	0	0,0
	19.538	3,8	37.740	7,3	-18.202	-48,2
	510.294	100,0	514.536	100,0	-4.242	-0,8

Passiva	31.12.2011		31.12.2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenmittel						
Stammkapital	73	0,0	73	0,0	0	0,0
Kapitalrücklagen	47.551	9,3	48.304	9,4	-753	-1,6
Bilanzgewinn	0	0,0	37.000	7,2	-37.000	-100,0
	47.624	9,3	85.377	16,6	-37.753	-44,2
Langfristiges Fremdkapital						
Investitionszuschüsse	4.438	0,9	3.257	0,6	1.181	36,3
Sozialkapital	29	0,0	26	0,0	3	11,5
Anleihen	207.797	40,7	218.606	42,5	-10.809	-4,9
Finanzverbindlichkeiten	170.975	33,5	176.468	34,3	-5.493	-3,1
	383.239	75,1	398.357	77,4	-15.118	-3,8
Kurzfristiges Fremdkapital						
Anleihen	10.809	2,1	10.811	2,1	-2	0,0
Bankverbindlichkeiten	40.136	7,9	1.246	0,2	38.890	>999,9
erhaltene Anzahlungen	148	0,0	148	0,0	0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.641	2,7	3.563	0,7	10.078	282,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	626	0,1	0	0,0	626	n.a.
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungen	8.047	1,6	8.736	1,7	-689	-7,9
Steuer- und sonstige Rückstellungen	5.772	1,1	6.046	1,2	-274	-4,5
Treuhandverbindlichkeiten	252	0,1	252	0,1	0	0,0
	79.431	15,6	30.802	6,0	48.629	157,9
	510.294	100,0	514.536	100,0	-4.242	-0,8

Die wichtigsten **Veränderungen** der Vermögens- und Finanzlage haben folgende Ursachen:

Der Anstieg des **Sachanlagevermögens** ist einerseits auf die Einbringung von Sachanlagen durch die Stadt Graz im Zuge der Neustrukturierung der GBG und andererseits auf den Kauf von Leasingobjekten zurückzuführen.

Die Veränderung der **Vorräte** resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von dazu gewidmeten Grundstücken und der Umgliederung ins Anlagevermögen.

Die Veränderung der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** ist vor allem auf die geänderte Geschäftstätigkeit und zu einem wesentlichen Teil auf die damit einhergehenden Forderungen an die Stadt Graz zurückzuführen. Diese Forderungen waren zum Großteil bis zum Abschluss unserer Prüfung beglichen.

Der Anstieg der **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** ist auf die Verrechnungen aus der Steuerumlage mit der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH zurückzuführen.

Die Veränderung der **aktiven Rechnungsabgrenzung** ist auf die im Vorhinein ausbezahlten Löhne und Gehälter zurückzuführen. Im Vorjahr wurden diese Forderungen unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen, im Berichtsjahr unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

Unter den **nicht gebundenen Kapitalrücklagen** werden Zuschüsse der Stadt Graz in Höhe von EUR 47.551.132,31 ausgewiesen. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.637.180,52. Die weitere Veränderung resultiert aus der Einlage weiterer Geschäftsbereiche im Berichtszeitraum.

Der **Vorjahresgewinn** wurde im Verhältnis der Anteile der Gesellschafter – d.h. in Höhe von EUR 36.815.000,00 an die Stadt Graz und mit EUR 185.000,00 an die Holding Graz - Kommunale Dienstleistungen GmbH – ausgeschüttet.

Die Veränderung der **Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln** resultiert neben der Auflösung im Wesentlichen aus dem Zugang eines Zuschusses des Land Steiermark in Höhe von EUR 1.356.050,00.

Die **Rückstellungen für Sozialkapital** erhöhen sich trotz der gestiegenen Mitarbeiteranzahl nur geringfügig, da die Abfertigungsansprüche für die von der Stadt Graz übernommenen Mitarbeiter gemäß dem Bedienstetenzuweisungsvertrag bei der Stadt Graz verbleiben. Die kurzfristigen Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube und Gleitzeitguthaben wurden an die GBG übertragen.

Der Rückgang der **Anleihen** und der **langfristigen Finanzverbindlichkeiten** liegt an den planmäßigen Tilgungen.

Der Anstieg der **kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten** ist auf das Cash Pool Konto zurückzuführen.

Die gestiegenen **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** beruhen im Wesentlichen auf den Verbindlichkeiten aus Restzahlungen für den Kauf von Leasinggebäuden.

Die Erhöhung der **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** ist durch die im Berichtsjahr getätigte Umgliederung der Zinsabgrenzungen von den sonstigen Verbindlichkeiten in diese Bilanzposition begründet. Das erhaltene Darlehen der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH ist unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

Hinsichtlich der Geldflussrechnung verweisen wir auf die Darstellung im Lagebericht.

Die wesentlichen Posten der **Geldflussrechnung** für das Geschäftsjahr 2011 lassen sich wie folgt beschreiben:

Der **Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Abschreibung Beteiligungen** beträgt TEUR 3.275 (Vorjahr: TEUR 6.120) und beinhaltet den Geldfluss aus dem Ergebnis in Höhe von TEUR 5.526 (Vorjahr: TEUR 7.860).

Der **Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit** umfasst Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 15.168 (Vorjahr: TEUR 25.499). Im Berichtsjahr erfolgten keine Einzahlungen aus Anlagenabgängen (Vorjahr: TEUR 889).

Der **Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit** betrifft einerseits die Veränderung von Anleihen und Finanzverbindlichkeiten mit TEUR 22.837 (Vorjahr: TEUR -86.047) und andererseits die im Berichtsjahr erfolgte Sacheinlage sowie einen Zuschuss der Stadt Graz. Weiters erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 37.000.

Gewinn und Verlustrechnung:

	2011		2010		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	41.304	98,1	23.473	98,4	17.831	76,0
Bestandsveränderungen	53	0,1	47	0,2	6	12,8
aktivierte Eigenleistungen	147	0,3	182	0,8	-35	-19,2
sonstige betriebliche Erträge	621	1,5	153	0,6	468	305,9
Betriebsleistung	42.125	100,0	23.855	100,0	18.270	76,6
Materialaufwand	-6.487	-15,4	-1.953	-8,2	-4.534	232,2
Personalaufwand	-12.805	-30,4	-1.396	-5,9	-11.409	817,3
Abschreibungen	-7.495	-17,8	-6.501	-27,3	-994	15,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.083	-14,4	-6.117	-25,6	34	-0,6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-32.870	-78,0	-15.967	-67,0	-16.903	105,9
ordentliches Betriebsergebnis	9.255	22,0	7.888	33,0	1.367	17,3
Finanzergebnis	-11.049	-26,2	-6.464	-27,1	-4.585	70,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.794	-4,3	1.424	6,0	-3.218	-226,0
Ertragsteuern	157		239		-82	
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-1.637		1.663		-3.300	
Veränderung von Rücklagen	1.637		35.337		-33.700	
Jahresgewinn	0		37.000		-37.000	

Die Veränderungen der Ertragslage sind wesentlich von der geänderten Geschäftstätigkeit abhängig.

Die wichtigsten **Veränderungen** haben folgende Ursachen:

Der Anstieg der **Umsatzerlöse** resultiert vor allem mit TEUR 13.345 aus den Erlösen der eingebrachten Bereiche der Aufspaltung (Hausverwaltung, Facility & Service, Werkstätten). Zusätzlich weisen die Erlöse aus Kundenaufträgen (z.B. Projektverkauf TMA Ostbahn House) und aus Grundstücksverkäufen wesentliche Steigerungen auf.

Die Veränderung der **sonstigen betrieblichen Erträge** beruht insbesondere auf Erträgen aus Personalverrechnungen und Dienstbarkeitsentgelten.

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen **Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen** lassen sich vor allem durch die höhere Rückstellungsdotierung für Kaufpreisanpassungen, welche aus dem Verkauf von Grundstücken resultiert, die im Zuge der Tranche I übernommen worden sind, und durch die aus der Projektabwicklung bedingten sowie aus dem neuen Aufspaltungsbereich Reinigung resultierenden höheren Fremdleistungen erklären.

Die Veränderung des **Personalaufwands** ist durch die gestiegene Mitarbeiteranzahl bedingt.

Im **Finanzergebnis** des Vorjahres sind Beteiligungserträge von der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH in Höhe von TEUR 76.976 sowie Aufwendungen aus der ausschüttungsbedingten Abschreibung von Finanzanlagen mit TEUR 71.753 enthalten. Im Berichtsjahr liegen keine vergleichbaren Erträge vor, wodurch das Finanzergebnis in Summe niedriger als im Vorjahr ausfällt.

Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist auszuführen, dass sich im Zuge der Anpassung des Rechnungswesens an die Bilanzierungsmethoden der Holding Graz-Kommunale Dienstleistungen GmbH im Jahr 2011 die Form der Darstellung gegenüber dem Vorjahr verändert hat (zB Umgliederung von Rechnungsabgrenzungsposten zu den sonstigen Forderungen, Abgang der geringwertigen Wirtschaftsgüter nach deren Ausscheiden und nicht im Jahr der Anschaffung, Ausweis der Zinsabgrenzung für das Darlehen der Grazer Unternehmensfinanzierungs GmbH). Dies hatte jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Des Weiteren ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen im Geschäftsjahr 2011 nur eingeschränkt gegeben, da sich der Geschäftsumfang des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr wesentlich vergrößert hat.

Weitere Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung liegen als Anlage dem gegenständlichen Stück bei.

Die GBG hat sich im Gesellschaftsvertrag, Präambel Pkt. 7, verpflichtet jährlich einen **Corporate Governance Bericht** im Sinne des Artikel 1 des Unternehmensrecht-Änderungsgesetz 2008 iVm § 243 (b) UGB in der Fassung des AktRÄG 2009 vorzulegen. Dieser liegt als integrierender Bestandteil dieser Beschlussfassung bei.

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 31.12.2011 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Es wurde ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Zu TOP 3 - Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses

Die Bilanzsumme per 31.12.2011 beträgt € -1.637.180,52. Nach Auflösung einer nicht gebundenen Kapitalrücklage in der Höhe von € 1.637.180,52 beträgt der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2011 € 0,00.

Der Bilanzausschuss hat am 29.3.2012 die Bilanzausschusssitzung abgehalten und den Jahresabschluss 2011 vorgeprüft. Der Aufsichtsrat, dem der Bericht des Bilanzausschusses unterbreitet wurde, hat in seiner Sitzung am 29.3.2012 nach Prüfung sowohl den Jahresabschluss als auch den Prüfbericht einstimmig zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Generalversammlung den Prüfbericht und den Jahresabschluss zu beschließen. Der Bilanzgewinn in Höhe von € 0,00 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Zu TOP 4 - Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und des Beschlusses des Aufsichtsrates vom 29.3.2012 wird der Generalversammlung empfohlen dem Geschäftsführer Mag. Günter Hirner die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 zu erteilen.

Zu TOP 5 - Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der vorstehenden Ausführungen wird der Generalversammlung empfohlen den Mitgliedern des Aufsichtsrates die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 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 in der am 24.5.2012 stattfindenden Generalversammlung insbesondere folgenden Anträgen zuzustimmen:

1. Genehmigung des Jahresabschlusses und Kenntnisnahme des Lageberichts und des Corporate Governance Berichtes für das Geschäftsjahr 2011
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2011
Der Bilanzgewinn in Höhe von € 0,00 wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011
4. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Beilagen:

- Tagesordnung
- Corporate Governance Bericht
- Anlagenspiegel
- Erläuterungen zu Bilanz und GuV
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011
- Vollmacht

Die Bearbeiterin:


Mag.^a Ulrike Temmer

Der Abteilungsvorstand:


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 Schriftföhrerin:

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 Schriftföhrerin: