

# 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 2014 -
- Gewinn- und Verlustrechnung 2014 -
- Erläuterungen zur Jahresbilanz -
- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung -
- Gegenüberstellung Erfolgsplan zu Jahresabschluss
- Anhang für das Geschäftsjahr 2014
- Anlagennachweis lt. § 4 Abs. 1 KHBV -

Jahresabschluss

Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München, Berg  
Bilanz zum 31. Dezember 2014

**AKTIVSEITE**

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken	4.424.859,97	4.171.321,97
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohnbauten auf fremden Grundstücken	2,00	2,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.821.766,21	1.821.766,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00
5. Einrichtungen und Ausstattungen	7.017,28	7.711,28
	<u>6.253.646,46</u>	<u>6.000.802,46</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.200,00	4.084,10
2. Forderungen an Träger	829.569,85	1.086.516,35
3. Sonstige Vermögensgegenstände	300,00	300,00
	<u>832.069,85</u>	<u>1.070.900,45</u>
	<u>7.085.716,31</u>	<u>7.071.702,91</u>

**PASSIVSEITE**

	31.12.2014 €	31.12.2013 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Festgesetztes Kapital	2.472.472,21	2.472.472,21
II. Kapitalrücklage	127.226,29	127.226,29
III. Gewinnvortrag	3.470.918,91	3.335.417,85
IV. Jahresüberschuss	35.155,96	135.501,06
	<u>6.105.773,37</u>	<u>6.070.617,41</u>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>	964.012,50	969.662,50
<b>C. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	3.808,00	3.808,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.746,81	7.615,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	9.375,63	0,00
	<u>12.122,44</u>	<u>7.615,00</u>
	<u>7.085.716,31</u>	<u>7.071.702,91</u>

**Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München, Berg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2 0 1 4	2013	
	€	€	
1. Sonstige betriebliche Erträge	<u>E</u> 299.731,85	312.687,37	
2. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	9.634,57	25.279,81	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>46.950,80</u>	<u>47.395,08</u>	A
	56.585,37	72.674,89	
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	71.769,65	62.223,63	A
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	137.242,12	44.282,50	A B
	<u>34.134,71</u>	<u>133.506,35</u>	
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>E</u> 1.779,69	2.753,15	
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>35.914,40</u>	<u>136.259,50</u>	
7. Sonstige Steuern	758,44	758,44	
8. Jahresüberschuss	<u>35.155,96</u>	<u>135.501,06</u>	

31.12.2014

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESBILANZ ZUM 31.12.2014

**Aktivseite**

**7.085.716,31 €**

Für das ehemalige städtische Krankenhaus Kempfenhausen wurde im Jahr 1984 dem "Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke GmbH" ein Erbaurecht bis zum Jahr 2034 eingeräumt. Das dem Sondervermögen Kempfenhausen verbliebene, nicht mit dem Erbaurecht belastete Grundstück mit Gebäude beinhaltet das Schloss Kempfenhausen mit Nebengebäude sowie eine Kapelle.

Im Einzelnen stellen sich die Jahresbilanz zum 31.12.2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung 2014 wie folgt dar:

<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>	<b><u>6.253.646,46 €</u></b>
I. <u>Sachanlagen</u>	
<u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebsbauten auf fremden Grundstücken</u>	
1. <u>auf fremden Grundstücken</u>	<b><u>4.424.859,97 €</u></b>

(KGr. 01; KUGr. 050, 053)

Der Bestand errechnet sich wie folgt:

Stand zum 01.01.2014	4.171.321,97 €
- Abschreibungen 2014	-96.725,65 €
+ Zugänge	350.263,65 €
	<hr/>
Restbuchwert zum 31.12.2014	<b><u>4.424.859,97 €</u></b>

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohnbauten auf fremden Grundstücken 2,00 €

(KGr. 03, KUGr. 052; 053, soweit nicht unter 1.)

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 1.821.766,21 €

(KGr. 04)

Der Ausweis resultiert aus der Bestellung des Erbbaurechts für die MS-Gesellschaft, Grundstück Fl.St. Nr. 16/1.

4. Technische Anlagen 7.017,28 €

(KGr. 06)

Der Bestand errechnet sich wie folgt:

Stand zum 01.01.2014 7.711,28 €

- Abschreibungen 2014 -694,00 €  
+ Zugänge 2014 (Einrichtung nach Umbau) 0,00 €

Restbuchwert zum 31.12.2014 7.017,28 €

5. Einrichtungen und Ausstattungen 1,00 €  
(KGr. 07)

6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau 0,00 €  
(KGr. 08)

Der Bestand errechnet sich wie folgt:

Stand zum 01.01.2014 0,00 €  
- Abschreibungen 2014 0,00 €

Restbuchwert zum 31.12.2014 0,00 €

**B. Umlaufvermögen** 832.069,85 €

I. Forderungen und sonstige  
Vermögensgegenstände

1. Forderungen an Gesellschafter bzw. 829.569,85 €

den Krankenhausträger

(KUGr. 160)

Stand 01.01.2014	1.066.516,35 €
Erbbauzins 2014	263.547,41 €
Abgänge 2014	-502.273,60 €

Forderung an Stadtkasse (Guthabenzins)	<u>1.779,69 €</u>
	<u><u>829.569,85 €</u></u>

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u> (KUGr. 163)	<u><u>2.500,00 €</u></u>
--	--------------------------

Mietforderung Stand zum 01.01.2014 + Zugänge (Miete Rittersaal)	4.384,10 € 2.500,00 €
- Abgänge	<u>-4.384,10 €</u>

Mietforderung Stand zum 31.12.2014	<u><u>2.500,00 €</u></u>
------------------------------------	--------------------------

**Passivseite** **7.085.716,31 €**

**A. Eigenkapital** **6.105.773,37 €**

1. Gezeichnetes/festgesetztes Kapital **2.472.472,21 €**

(KUGr. 200)

Eigenkapital (ohne Wertverzehr)

2.472.472,21 €

Stand 31.12.2014 (unverändert)

2. Kapitalrücklagen

127.226,29 €

(KUGr. 201)

Eigenkapital (mit Wertverzehr)

Stand 01.01.2014

127.226,29 €

Abgang durch Bilanzverlust

0,00 €

Stand 31.12.2014

127.226,29 €

3. Gewinnvortrag

3.470.918,91 €

(KUGr. 203)

4. Jahresüberschuss 2014

35.155,96 €

Eigenkapital Stand 31.12.2014

6.105.773,37 €

B. Sonderposten für Investitionszuschüsse  
zum Anlagevermögen

964.012,50 €

(KUGr. 281)



Stand zum 01.01.2014 989.662,50 €

Zuführung 0,00 €  
- Abschreibung -25.650,00 €

Stand zum 31.12.2014 964.012,50 €

weitere Erläuterung:  
KP II 933.945,83 €  
Denkmalschutz 30.066,67 €  
964.012,50 €

**C. Rückstellungen** 3.808,00 €

(KUGr. 281)

Stand zum 01.01.2014 3.808,00 €

Verbrauch 2014 3.808,00 €

Auflösung 2014 0,00 €

Zuführung wegen Abschlussprüfung 2014 3.808,00 €

sonst. Zuführung 0,00 €

Stand zum 31.12.2014 3.808,00 €

**D. Verbindlichkeiten** 12.122,44 €

**1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** 2.746,81 €

Stand zum 01.01.2014 7.615,00 €

Auflösung	7.615,00 €
Zuführung	2.746,81 €
Stand zum 31.12.2014	<u>2.746,81 €</u>

2. Sonstige Verbindlichkeiten 9.375,63 €

Stand zum 01.01.2014	0,00 €
Auflösung	0,00 €
Zuführung	9.375,63 €
Stand zum 31.12.2014	<u>9.375,63 €</u>

(KGr. 32 u. 37)

**Erläuterungen zur Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**zum 31.12.2014**

---

Nachstehend werden einige ausgewählte Positionen  
erläutert:

---

1. Sonstige betriebliche Erträge 299.731,85 €

Die GuV-Position setzt sich aus folgenden  
Ertragsarten zusammen:

Erträge für das dem "Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke GmbH" eingeräumte Erbbaurecht	263.547,41 €
--	--------------

Sonstige Mieteinnahmen 30.655,94 €

Sonstige periodenfremde Erträge 5.528,50 €

299.731,85 €

2. **Materialaufwand** **56.585,37 €**

Im einzelnen:

a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe  
Wasser, Energie, Brennstoffe 9.634,57 €

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen 46.950,80 €

56.585,37 €

3. **Abschreibungen** **71.769,65 €**

a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des  
Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf  
aktivierte Aufwendungen für die Inangsetzung und  
Erweiterung des Geschäftsbetriebes 97.419,65 €

b) Auflösung Sonderposten KPII -24.850,00 €

Auflösung Sonderposten Denkmalschutz -800,00 €

71.769,65 €

4. **Sonstige betriebliche Aufwendungen** **137.242,12 €**

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

Abstimmung Baureferat Umbaukosten 2008-2014,	98.640,47 €
Verwaltungsaufwand	15.859,10 €
Zentrale Dienste	2.380,00 €
Instandhaltungskosten	16.278,45 €
Abgaben / Versicherungen	0,00 €
periodenfremder Aufwand	<u>4.084,10 €</u>
	<u>137.242,12 €</u>

5. **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** **1.779,69 €**

Zinsertrag aus VVS-Konto bei der Stadtkasse	1.779,69 €
Zinsertrag für Forderungen	<u>0,00 €</u>
	<u>1.779,69 €</u>

Das Jahresergebnis setzt sich zusammen aus:

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>35.914,40 €</b>
Steuern	<u>-758,44 €</u>
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag:</b>	<b><u>35.155,96 €</u></b>

Gegenüberstellung der Ansätze im Erfolgsplan 2014  
zum Jahresabschluss 2014  
Sondervermögen Schloss Kempfenhausen

Position Nr.	Erträge/Aufwendungen	Jahresabschluss EURO	Erfolgsplan EURO	Abweichungen (+) mehr (-) weniger EURO
1.	Sonstige betriebliche Erträge	299.731,85	276.600	23.132
2.	Materialaufwand	56.585,37	38.700	17.885
	Zwischenergebnis	243.146,48	237.900	5.246
3.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	71.769,65	108.000	-36.230
4.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	137.242,12	108.450	28.792
5.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.779,69	500	1.280
6.	Steuern	758,44	770	-12
7.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	35.155,96	21.180	13.976

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

Position 1: Sonstige betriebliche Erträge

Erfreulicherweise konnte eine Steigerung der sonstigen Mieteinnahmen um 23.132 € erzielt werden.

Position 2: Materialaufwand

Im Wirtschaftsplan ist der „Materialaufwand“ mit ca. 39 T€ geplant, das Jahres-Ist beträgt ca. 57 T€ was zu einer Überschreitung von 18 T€ führt. Die Leistungen gegenüber Dritten waren mit lediglich 1 T€ geplant. Tatsächlich erfolgte jedoch die Buchung der Hausmeisterkosten von 35 T€ im Materialaufwand. Diese Kosten waren im Plan im Instandhaltungsbereich bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen veranschlagt worden. Die Zuordnung der Hausmeisterkosten zum Materialaufwand erfolgte bereits seit dem Jahresabschluss für das Jahr 2013. Eine Anpassung im Plan war noch nicht erfolgt. Diese Aufwandserhöhung wurde z.T. kompensiert durch eine Minderung der Gaskosten aufgrund energetischer Verbesserungen (geplant 16 T€, Ist 8 T€).

### Position 3: Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die „Abschreibungen auf Sachanlagen“ lagen im Geschäftsjahr um ca. 36 T€ unter dem Plan. Im Erfolgsplan waren die Abschreibungen für die gesamte Baumaßnahme enthalten. Diese war jedoch zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht vollständig abgeschlossen und aktiviert. Außerdem gab es Korrekturen und damit Verschiebungen vom Anlagebereich in den Aufwandsbereich i.H.v. 99 T€, weil Rechnungen falschen Positionen zugeordnet waren. Dies wirkte sich mindernd auf die Abschreibungen aus.

### Position 4: Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ liegt eine deutliche Planüberschreitung um ca. 29 T€ vor. Die Abweichung begründet sich im Wesentlichen dadurch, dass, wie bereits bei den Abschreibungen erläutert, Buchungen im Anlage- und Unterhaltsbereich korrigiert werden mussten. Diese führten zu höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

### Position 5: Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Gegenüber der Wirtschaftsplan Aufstellung konnten mehr Zinsen erwirtschaftet werden.

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2014**

### **Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München**

#### **Vorwort**

Im Vermögen 2014 des Referates für Gesundheit und Umwelt befindet sich das 8,7815 ha große Anwesen Schloss Kempfenhausen, das die Landeshauptstadt München im Jahr 1973 für den Betrieb des Städt. Krankenhauses Kempfenhausen erwarb. 1984 wurde das Krankenhaus aufgelöst und die medizinischen Abteilungen im neu eröffneten Städt. Krankenhaus München-Bogenhausen integriert.

Im Jahre 1985 wurde zwischen der Landeshauptstadt München und dem Behandlungszentrum Kempfenhausen für Multiple Sklerose Kranke GmbH ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Danach wird der MS-GmbH bis zum Jahre 2034 eine Teilfläche von 6,3 ha einschließlich der Krankenhausgebäude zur Nutzung überlassen.

Die restliche, nicht mit Erbbaurecht belastete Teilfläche von 2,4815 ha verblieb der Landeshauptstadt München zur eigenen Nutzung. Auf diesem Grundstücksareal befindet sich das Schloss Kempfenhausen einschließlich der Nebengebäude sowie eine Kapelle. Die im Nebengebäude befindliche Wohnung ist derzeit vermietet. Mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten, welche im Mai 2010 begonnen wurden und im Juli 2012 ihren Abschluss fanden, entstand ein zeitgemäßes Seminar-Zentrum. Auch wird es standesamtliche Trauungen sowie kulturelle Veranstaltungen im Rittersaal geben. Darüber hinaus ist das 3. Obergeschoss zum 01.05.2014 vermietet worden. Auf dem Anwesen sind 18 Parkplätze (davon zwei barrierefrei) für die Nutzer des Anwesens bereitgestellt.

## **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Wir erstellen unseren Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches analog zu den großen Kapitalgesellschaften. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Buchhaltung wurde im Geschäftsjahr von BFP Management GmbH, Engelhardstraße 6, 81639 München, erstellt. Der Abschluss wurde aus der Buchhaltung entwickelt.

## **II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Gebäude werden linear über 40 Jahre, sonstige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens linear über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände entsprechen den Nominalwerten.

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.



### **III. Erläuterungen zum Jahresabschluss**

#### **1. Anlagevermögen**

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

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf die Anlage zu diesem Anhang verwiesen.

#### **2. Forderungen und Verbindlichkeiten**

Debitoren und Kreditoren werden über Kontokorrentkonten in der Nebenbuchhaltung geführt und sind durch Offene-Posten-Listen per 31. Dezember 2014 nachgewiesen.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

#### **3. Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

#### **4. Sonstige Rückstellungen**

Unter den sonstigen Rückstellungen sind die Rückstellungen für Jahresabschlussaufstellung und -prüfung ausgewiesen.

#### **5. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Einnahmen aus einem Erbbaurechtsvertrag und sonstige Mieteinnahmen. Periodenfremde Erträge sind in Höhe von 6 T€ enthalten.

#### **6. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 18 T€ sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 115 T€. Darüber hinaus periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4 T€.

#### **7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten ausschließlich die Zinserträge aus dem bei der Trägerin des Regiebetriebs – Bayerische Landeshauptstadt München – eröffneten Cash-Management-Konto.

## **IV. Sonstige Angaben**

### **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.

Leitung des Schlosses Kempfenhausen war im Berichtsjahr Regina Ilg. Die Verwaltung leitet Oliver Materna.

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

### **2. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Leitung des Schlosses Kempfenhausen wird der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vorschlagen, den Jahresüberschuss und den Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Abschlussprüferhonorare

Für Prüfungsleistungen mussten in 2014 3.808,00 € aufgewendet werden.

München, den 24.05.2015



Stephanie Jacobs  
Berufsm. Stadträtin



Regina Ilg  
Referat für Gesundheit und Umwelt  
Controlling und Strategie

Sondervermögen Schloss Kempfenhausen der Landeshauptstadt München, Berg  
Anlagennachweis 2014

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus folgender Aufstellung:

Bilanzposten	Entwicklung der Anschaffungswerte				Entwicklung der Abschreibungen				Restbuchwert (Stand am 31.12.2014) €
	Anfangs- stand €	Zugänge €	Abgänge €	Endstand €	Anfangs- stand €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Entnahme für Abgänge €	Endstand €	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
- Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerb- liche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	770,80	0,00	0,00	770,80	770,80	0,00	0,00	770,80	0,00
Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Betriebsbauten einschließlich der Betriebs- bauten auf fremden Grundstücken	4.395.987,26	443.337,03	98.640,47	4.740.663,82	224.665,29	96.725,65	5.567,09	315.823,85	4.424.859,97
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten einschließlich der Wohn- bauten auf fremden Grundstücken	118.283,29	0,00	0,00	118.283,29	118.281,29	0,00	0,00	118.281,29	2,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.821.766,21	0,00	0,00	1.821.766,21	0,00	0,00	0,00	0,00	1.821.766,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	67.039,60	0,00	0,00	67.039,60	67.038,60	0,00	0,00	67.038,60	1,00
5. Einrichtungen und Ausstattungen	48.549,55	0,00	0,00	48.549,55	40.838,27	694,00	0,00	41.532,27	7.017,28
	6.451.625,91	443.337,03	98.640,47	6.796.322,47	450.823,45	97.419,65	5.567,09	542.676,01	6.253.646,46
	6.452.396,71	443.337,03	98.640,47	6.797.093,27	451.594,25	97.419,65	5.567,09	543.446,81	6.253.646,46