

# ***Markt Schliersee***

***Beteiligungsbericht  
gemäß Art. 94 Abs. 3 GO***

***für das Rechnungsjahr  
2011***



# Vorwort

Gemäß Art. 94 Abs. 3 GO hat die Gemeinde jährlich einen Bericht über ihre Beteiligung an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, wenn ihr mindestens der zwanzigste Teil der Anteile eines Unternehmens gehört.

Der Beteiligungsbericht wendet sich in erster Linie an die Mitglieder des Gemeinderates sowie an die interessierte Öffentlichkeit, um diesen den Umfang der wirtschaftlichen Betätigung der Gemeinde anhand der zur Verfügung stehenden Zahlen zu erläutern. Mit dem Beteiligungsbericht wird dem Gemeinderat zusammenhängendes Basismaterial für die politische Meinungsbildung zur Verfügung gestellt.

Der Beteiligungsbericht ist dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vorzulegen und hat die Aufgabe einen generellen Überblick über die Unternehmen des Marktes Schliersee zu geben. Anschließend wird der Bericht zur Einsichtnahme ortsüblich bekanntgegeben.

**Der aktuelle Beteiligungsbericht basiert auf der Grundlage des geprüften Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 der Vital-Welt Schliersee GmbH durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Eger, Färber & Kollegen Wirtschaftsprüfungs und Beratungs GmbH.**

## 1. Gründung des Unternehmens

Mit Urkunde vom 19.01.2006, URNr. 115-G-2006 wurde das Unternehmen „Kurzentrum Schliersee GmbH“ gegründet.

Eintragung im Handelsregister B München am 29.05.2006 unter der HRB 162495.

Mit Urkunde vom 13.07.2007, URNr. 1345-G-07 wurde der Firmenname in „**Vital-Welt Schliersee GmbH**“ geändert.

## 2. Gegenstand/Aufgaben des Unternehmens

Generalinstandsetzung und Umbau sowie Betrieb des gewerblichen Teils des Kurzentrums Schliersee, insbesondere durch Verpachtung der Bereiche Sauna/Wellness/Gastronomie sowie durch Vermietung des Gesundheitsbereichs und Tennisbereichs.

## 3. Gesellschafter

Markt Schliersee zu 100%

## **4. Stammkapital**

Das Stammkapital der GmbH beträgt 25.000 Euro und wurde erbracht.

## **5. Organe des Unternehmens**

- Die Gesellschafterversammlung:  
Der Markt Schliersee ist der alleinige Gesellschafter der GmbH (Ziff. I der Gründungsurkunde). Die Gesellschafterversammlung besteht deshalb aus dem ersten Bürgermeister, als dem gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Er ist in seinem Handeln an die Beschlüsse des Gemeinderates bzw. des Vitalweltausschusses gebunden.
  
- Die Geschäftsführung:  
Geschäftsführer der Vital-Welt Schliersee GmbH  
    Jörn Alkofer, geschäftsleitender Beamter (19.01.2006 bis 13.07.2007)  
    Dipl.-Ing. Wolfgang Mundel, Immobilienverwalter (seit 13.07.2007)

## **6. Bezüge der Geschäftsführung**

Der Geschäftsführer der Vital-Welt Schliersee GmbH macht von der Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB keinen Gebrauch und gibt seine jährliche Entschädigung mit 4.800 Euro an.

## **7. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

Das Geschäftsjahr 2011 musste nach zwei Jahren mit einem – wenn auch geringen – Jahresüberschuss wieder mit einem Verlust abschließen. Allerdings wird, wie die Geschäftsleitung zutreffend feststellt, ein positiver EBITDA mit TEuro 249,6 erzielt werden. Auf das Ergebnis lasten neben den Abschreibungen auf die umfangreichen Sanierungs- und Umbaukosten auch Zinsaufwendungen mit TEuro 192,8.

Das Geschäftsjahr schloss mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 139.139,85 Euro.

## 8. Bilanz

<b>Aktiva</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5.003.379,00 €	5.118.494,00 €
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.974,00 €	283.967,00 €
	5.257.353,00 €	5.402.461,00 €
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>	0,00 €	0,00 €
<b>II. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	15.566,13 €
2. sonstige Vermögensgegenstände	225.966,19 €	2.149.512,39 €
	225.966,19 €	2.165.078,52 €
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	104.534,92 €	2.104,36 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	225.000,10 €	235.000,06 €
<b>D. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	120.601,98 €	0,00 €
	<b>5.933.456,19 €</b>	<b>7.804.643,94 €</b>

<b>Passiva</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00 €	25.000,00 €
II. Kapitalrücklage	25.000,00 €	25.000,00 €
III. Verlustvortrag	-31.462,13 €	-56.973,21 €
IV. Jahresfehlbetrag	-139.139,85 €	25.511,08 €
nicht gedeckter Fehlbetrag	120.601,98 €	0,00 €
<b>buchmäßiges Eigenkapital</b>	0,00 €	18.537,87 €
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen	4.880,00 €	3.378,75 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.540,05 €	6.606,73 €
2. Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leistungen	0,00 €	2.899,21 €
3. sonstige Verbindlichkeiten	251.804,77 €	1.803.095,58 €
4. Verbindlichkeit Ges. Markt Schliersee	5.638.231,37 €	5.970.125,80 €
	5.928.576,19 €	7.782.727,32 €
	<b>5.933.456,19 €</b>	<b>7.804.643,94 €</b>

## 9. Vermögenslage

Aus der Bilanz zum 31. Dezember 2011 sind nach verschiedenen betriebswirtschaftlichen notwendigen Zu- und Abrechnungen (soweit erforderlich) der Vermögens- und Kapitalaufbau des Unternehmens entwickelt und den entsprechenden Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2010 gegenübergestellt worden.

Es ergibt sich hieraus folgendes Bild:

	Bilanz zum 31.12.2011		Bilanz zum 31.12.2010		Änderung gegenüber dem Vorjahr	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
<b><u>AKTIVA</u></b>						
Immaterielles Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachanlagen	5.257,4	88,6	5.402,5	69,2	-145,1	-2,7
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen	0,0	0,0	15,6	0,2	-15,6	-100,0
Sonst. Vermögensgegenstände	226,0	3,8	2.149,5	27,5	-1.923,5	-89,5
Flüssige Mittel / Wertpapiere	104,5	1,8	2,1	0,0	102,4	4.876,2
Rechnungsabgrenzungsposten	225,0	3,8	235,0	3,0	-10,0	-4,3
nicht gedeckter Fehlbetrag	120,6	2,0	0,0	0,0	120,6	0,0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>5.933,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.804,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.871,2</b>	<b>-24,0</b>
<b><u>PASSIVA</u></b>						
Eigenkapital	0,0	0,0	18,5	0,2	-18,5	-100,0
Rückstellungen	4,9	0,1	3,4	0,0	1,5	44,1
Kreditverbindlichkeiten	38,5	0,6	6,6	0,1	31,9	483,3
Lieferverbindlichkeiten	0,0	0,0	2,9	0,0	-2,9	-100,0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.890,0	99,3	7.773,2	99,6	-1.883,2	-24,2
<b>Summe Passiva</b>	<b>5.933,5</b>	<b>100,0</b>	<b>7.804,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.871,2</b>	<b>-24,0</b>

Der wesentliche Bilanzinhalt stellt sich wie folgt dar:

Beim Sachanlagevermögen (ohne Finanzanlage) stehen den Zugängen von TEuro 50,9 Abschreibungen von TEuro 196,0 gegenüber.

Die sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich um TEuro 1.923,5 auf TEuro 226,0. Gegenüber dem Vorjahr resultiert die Minderung hauptsächlich aus der Aufrechnung von Verbindlichkeiten mit den bestehenden Schadensersatzforderungen gegenüber dem Markt Schliersee aufgrund der verspäteten Fertigstellung.

Die sonstigen Verbindlichkeiten nahmen um TEuro 1.883,2 auf TEuro 5.890,0 ab (im Vorjahr TEuro 7.773,2). Sie bestehen im Wesentlichen aus dem Darlehen gegenüber dem Markt Schliersee für die Baukosten in Höhe von TEuro 5.638,2. Die Abnahme insgesamt ist u.a. auf die erfolgte Aufrechnung mit Forderungen gegenüber dem Markt Schliersee zurück zu führen.

## 10. Finanzlage

Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt ein Bild über die wesentlichen Finanzierungsvorgänge des Geschäftsjahres 2011:

	TEuro
Jahresergebnis	-139,1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	196,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	0,0
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.939,1
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.860,2
+/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	10,0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>(1) 145,8</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-50,9
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+/- Ein- und Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0,0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>(2) -50,9</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, EK-Rückzahlungen, andere Ausschüttungen)	0,0
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	31,9
- Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-24,4
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(3) 7,5</b>
<b>Veränderung der liquiden Mittel (Summe aus 1,2,3)</b>	<b>102,4</b>
Flüssige Mittel zum Jahresanfang	2,1
<b>Flüssige Mittel zum Jahresende</b>	<b>104,5</b>

## 11. Gewinn- und Verlustrechnung

Nr.	Bezeichnung	2011	2010
		Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	506.262,44	591.995,99
<b>2.</b>	<b>Gesamtleistung</b>	<b>506.262,44</b>	<b>591.995,99</b>
3.	sonstige betriebliche Erträge		
	a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sonstige Erträge im Rahmen der gewöhl. Geschäftstätigkeit	0,00	240,00
	b) Geschäftstätigkeit	87.276,01	210.000,00
		87.276,01	210.240,00
4.	Materialaufwand		
	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. bezog. Waren	0,00	0,00
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	27.961,00	19.428,14
	b) Altersversorgung	6.756,04	6.272,41
		34.717,04	25.700,55
6.	Abschreibungen auf Anlagevermögen	195.970,54	195.831,00
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a) Betriebsaufwendungen	11.392,93	89.063,68
	b) Grundstücksaufwendungen	265.590,38	234.450,57
	c) Vertriebsaufwendungen	454,66	10.577,93
	d) Verwaltungsaufwendungen	31.829,18	23.581,15
		309.267,15	357.673,33
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	17,61
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	192.723,57	197.537,23
<b>10.</b>	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-139.139,85</b>	<b>25.511,49</b>
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,41
<b>12.</b>	<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-139.139,85</b>	<b>25.511,08</b>



## 12. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB, da im Vorjahr und im Geschäftsjahr jeweils keines der drei in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Merkmale überschritten wurden.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermittelt.

Im Anhang der Gesellschaft sind alle grundlegenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zutreffend dargestellt. Änderungen in der Wahlrechtsausübung liegen nicht vor. Wesentliche sachverhaltsgestaltende Maßnahmen wurden nicht ergriffen.

Zur Entwicklung der wirtschaftlichen Grundlagen sind die folgenden Kennziffern dargestellt:

		2011	2010	2009	2008	2007
Umsatz	TEuro	506,3	592,0	750,2	58,4	8,3
Abschreibungen	TEuro	196,0	195,8	99,9	0,1	0,0
Personalaufwand	TEuro	34,7	25,7	9,0	6,4	12,7
sonstige Aufwendungen	TEuro	309,3	357,7	927,9	139,9	21,0
Eigenkapital	TEuro	0,0	18,5	0,0	0,0	9,0
Jahresergebnis	TEuro	-139,1	25,5	76,3	-92,3	-25,4

## 13. Feststellung und Entlastung

Die ordentliche Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 genehmigt und festgestellt sowie der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011 die Entlastung erteilt.

Der Jahresfehlbetrag von 139.139,85 Euro wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

## 14. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Vital-Welt Schliersee GmbH

Anlage 5

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Vital-Welt Schliersee GmbH, Schliersee für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Rosenheim, den 29. August 2013



Dipl.-Kfm. Ralph Eger  
Wirtschaftsprüfer  
Eger, Färber & Kollegen Wirtschafts-  
prüfungs und Beratungs GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

## 15. Schlussbemerkung

Die Gesellschaft verpachtet die Bereiche Sauna/Wellness mit Gastronomie sowie die Bereiche Fitness, Physiotherapie und Tennis. Diese Bereiche sind essentiell für den Tourismus der Region Schliersee. Insbesondere der Bereich Gesundheitstourismus nimmt Deutschland- und Europaweit zu. Die Strategie der Gesellschaft richtet sich darauf, die Räumlichkeiten optimal zu nutzen und den Pächtern ein möglichst optimales Umfeld zu bieten, damit diese von dem zunehmenden Trend zu Wellness und Gesundheit insgesamt profitieren können. Letztlich hängt der langfristige Erfolg der Gesellschaft von den wirtschaftlichen Entwicklungen seiner Pächter ab.

Die Finanzierung stützt sich im Wesentlichen auf gewährte Darlehen der Marktgemeinde Schliersee als alleinige Gesellschafterin. Den bilanzierten Buchwerten des Anlagevermögens mit TEuro 5.257,4 stehen insbesondere das langfristige Darlehen gegenüber dem Markt Schliersee mit TEuro 5.638,2 gegenüber.

Als Risiken sieht die Geschäftsleitung völlig zu Recht den wirtschaftliche Erfolg oder Misserfolg seiner Pächter und deren damit verbundene Zahlungsfähigkeit. Aufgrund des Bezugs zum Tourismus und dem Trend zu Wellness und Fitness hängt die weitere Entwicklung auch von der Entwicklung im Tourismusbereich und auch der allgemeinen Konjunktur und Kaufkraft der Gäste ab.

Die Geschäftsleitung ist sich dessen bewusst und versucht den Risiken durch eine stetige Beobachtung des Marktes und dessen Entwicklungen gerecht zu werden, um mit etwaigen Anpassungen und Optimierungen der Räumlichkeiten reagieren zu können.

Aufgrund der weiter hohen Zinsbelastung und bedingt durch die Abschreibungen rechnet die Geschäftsleitung auch im kommenden Jahr mit einer eher defizitären Entwicklung.

Schliersee, den 13.11.2013

Franz Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Heidi Riesenthal  
Marktkämmerin