

Ulmer
Parkbetriebs-
Gesellschaft
mbH

GESCHÄFTSBERICHT 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. AUFSICHTSRAT	2
2. GESCHÄFTSFÜHRUNG	2
3. ERGEBNISBERICHT	3
4. JAHRESBILANZ	17
5. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
6. ANHANG	20
7. BESTÄTIGUNGSVERMERK	25
8. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
9. ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESBILANZ	27
10. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30

AUFSICHTSRAT

Vorsitzender
Oberbürgermeister
Ivo Gönner
Jurist
bis 29. Februar 2016

Vorsitzender
Oberbürgermeister
Gunter Czisch
Dipl.-Verwaltungswirt
ab 16. März 2016

Erster stellv. Vorsitzender
Stadtrat
Gerhard Bühler
Bankkaufmann i.R.

Zweiter stellv. Vorsitzender
Stadtrat
Dr. Hans-Walter Roth
Augenarzt

Stadträtin
Katja Adler
Rechtsanwältin

Stadtrat
Dr. Richard Böker
Professor

Stadtrat
Reinhold Eichhorn
Techn. Oberlehrer i.R.

Städt. Baudirektor
Thomas Feig
Dipl. Ing.
bis 31. Oktober 2016

Stadträtin
Dr. Karin Graf
Ärztin

Ltd. Stadtverwaltungsdirektor
Roland Häußler
Verwaltungsbeamter

Stadtrat
Timo Ried
Apotheker

Stadtrat
Martin Rivoir
Dipl. Ing.

Stadträtin
Birgit Schäfer-Oelmayer
Buchhändlerin

Stadtrat
Erik Wischmann
Dipl. Ing.

GESCHÄFTSFÜHRER

Erster Bürgermeister
Gunter Czisch
Dipl.-Verwaltungswirt
bis 15. März 2016

Erster Bürgermeister
Martin Bendel
Dipl.-Verwaltungswirt (FH) / Jurist
ab 01. Juli 2016

Bürgermeister
Tim von Winning
Dipl. Ing.

BETRIEBSLEITER

Prokurist
Klaus Linder
Dipl.-Ing. (FH)

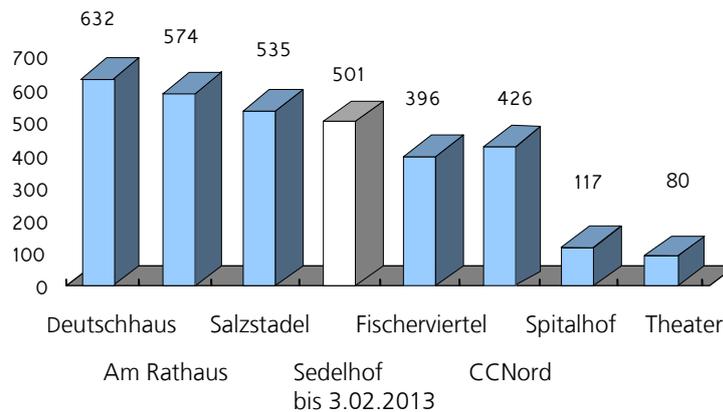
ERGEBNISBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR GESELLSCHAFT

A. Überblick über den Geschäftsverlauf

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 in Ulm 7 öffentliche Parkhäuser und Tiefgaragen mit insgesamt 2.765 Stellplätzen.

Stellplätze



Parkhäuser

Salzstadel	Baujahr 1980
Sedelhof	Baujahr 1983 Schließung am 3. Februar 2013
Fischerviertel	Baujahr 1984
Congress Centrum Nord	Baujahr 1995
Deutschhaus	Baujahr 1999
Am Rathaus	Baujahr 2006

Tiefgaragen

Theater	Baujahr 1969
Spitalhof	Baujahr 1983

Außerdem werden im Auftrag der Stadt Ulm für die Tiefgarage Kornhaus mit 136 Stellplätzen Mietverträge mit Dauerparkern abgeschlossen.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Ulmer City, das Einkaufszentrum der Städte Ulm und Neu-Ulm mit einem Einzugsgebiet von Ravensburg, Kempten, Aalen, Göppingen bis Augsburg, verfügt über eine sehr große Anziehungskraft. Neben dem vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot spielt das „Erlebnis Stadt“ mit Cafes, Gaststätten, Kultur, Architektur und Veranstaltungsprogrammen eine große Rolle.

Rund 70% aller Parkhauskunden kommen aus dem näheren und weiteren Umland. Die Besucher aus der Region fahren überwiegend mit dem Kraftfahrzeug in die Stadt.

Die Ulmer Parkbetriebs-GmbH versteht sich in erster Linie als Service-Unternehmen. Für auswärtige Besucher sind der Bahnhof und die Parkbauten die ersten Stellen; an denen sie als Fußgänger mit einer Stadt in

Berührung kommen. Wie sie hier empfangen werden, trägt maßgeblich dazu bei, welchen Eindruck sie von einer Stadt mitnehmen. Durch Gestaltung, Ausstattung und Beleuchtung der Parkhäuser und den Betrieb mit Service-Personal während der gesamten Öffnungszeit leistet die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft einen positiven Beitrag.

Beim Betrieb von Parkbauten durch ein kommunales Unternehmen sind besondere Gesichtspunkte zu beachten. Neben dem Bestreben, den Betrieb wirtschaftlich zu führen, sind Aspekte zu berücksichtigen, die die Interessen von Stadt und Handel betreffen. Maßgeblich ist die Leitlinie: vergleichsweise günstige Entgelte bei überdurchschnittlichem Dienstleistungsangebot.

Mit der Realisierung der Einkaufsgalerie „Sedelhöfe“ und der städtebaulichen Entwicklung „City Bahnhof Ulm“ steht auch die Ulmer Parkbetriebsgesellschaft vor großen Herausforderungen, die es erforderlich machen, vorausschauend die Investitionsfähigkeit zu gewährleisten.

3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

a) Parkbetrieb

Übersicht der Parkvorgänge in den Ulmer Parkhäusern und Tiefgaragen

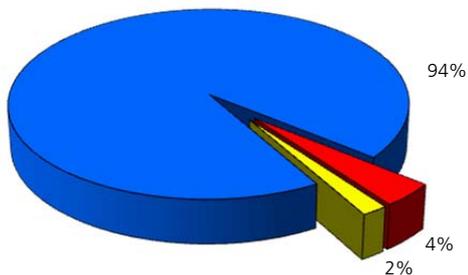
Parkhaus /Tiefgarage	Alle Parkvorgänge (Parkscheine / Schwabencard / Dauerparker)			
	2015	2016	Zu- bzw. Abnahme	
Am Rathaus	1.041.000	1.053.000	12.000	1,2%
Deutschhaus	892.000	848.000	-44.000	-4,9%
Salzstadel	547.000	557.000	10.000	1,8%
Fischerviertel	412.000	427.000	15.000	3,6%
Innenstadt insgesamt	2.892.000	2.885.000	-7.000	-0,2%
Theater	32.000	33.000	1.000	3,1%
Rosengasse Fa. Müller	421.000	434.000	13.000	3,0%
CongressCentrumNord (1)	144.000	145.000	1.000	0,7%
CongressCentrumSüd	k.A.	k.A.		
Parkverbund	3.489.000	3.497.000	8.000	0,2%

zu (1) Sanierungsarbeiten im CongressCentrumSüd /maritim seit August 2015 bis Juni 2016; Umverlagerung von Parkvorgängen ins CongressCentrumNord bis Juni 2016.

Parkvorgänge / Einstellungen: rd. 2.885.000

(2015: rd. 2.892.000)

davon entfielen auf

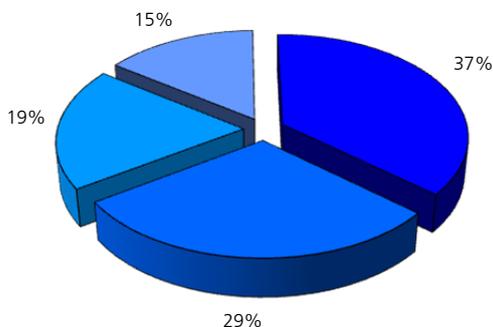


■ Parkscheine rd. 2.714.900

■ Schwabencard rd. 114.900

■ Dauerparker rd. 54.800

davon entfielen auf



■ Am Rathaus rd. 1.053.000

■ Deutschhaus rd. 848.000

■ Salzstadel rd. 557.000

■ Fischerviertel rd. 427.000

b) Projektentwicklung

Der Bau- und Finanzierungsbeschluss für das Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage erfolgte am 17. Februar 2016 durch den Gemeinderat der Stadt Ulm.

Die Planung und Realisierung einer Tiefgarage mit rd. 540 Stellplätzen markiert das mit Abstand größte Investitionsvorhaben der Parkbetriebs-Gesellschaft mbH seit ihrem Bestehen mit einer über mehrere Jahre komplexen und weitgehenden Verknüpfung und vielfältigen Abhängigkeit mit zeitgleichen Projekten im Bahnhofsumfeld und der Linie 2.

Das Projekt umfasst eine Tiefgarage mit 4 Parkdecks (insgesamt rd. 540 Stellplätze mit einer Stellplatzbreite von rd. 2,50m), die notwendigen Erschließungsbauwerke wie Auf- und Abfahrtsspindeln und einen Erschließungskreisverkehr mit Zu- und Ausfahrtsbauwerken von und zur Friedrich-Ebert-Straße. Im Wesentlichen wurden die technischen Standards aus dem 2006 in Betrieb genommenen Parkhaus am Rathaus übernommen.

Für eine mögliche, zukünftige Hochbebauung südlich des Bahnsteiges sind für rd. 1,2 Mio. € statische Verstärkungsmaßnahmen in der Gründung und in der Lastabtragung über Stützen, Unterzüge, Überzüge und Decken eingeplant.

Die im koordinierten Bauablauf mit der Garage zu realisierende Passage beinhaltet neben der eigentlichen Fußgängerpassage, Flächen für Ladengeschäfte, Technikräume für den Betrieb der Passage und der Garage, Toilettenanlagen sowie Räumlichkeiten für die Service-Mitarbeiter der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft. Zudem dient die Passage der fußläufigen und behindertengerechten Erschließung der neuen Haltestelle des ÖPNV am neuen Bahnhofplatz.

Im Januar 2017 wurden die erweiterten Rohbauarbeiten an die Firma Dechant Ingenieur- und Hochbau GmbH aus Weismain (Bayern, Franken) vergeben. Das Auftragspaket von rd. 28,7 Mio. € netto entspricht im Wesentlichen den Annahmen aus der Kostenberechnung.

Mit der Einrichtung der Baumaßnahme und somit dem Bau der Garage und der Passage ist am 1. März 2017 begonnen worden. Der Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen (Reduzierung der Friedrich-Ebert-Straße auf 2 Spuren incl. Anpassung der Verkehrsknoten vor dem Hauptbahnhof und der Kreuzung Zingler- / Neue- und Friedrich-Ebert-Straße, Anpassung der Zu- und Ausfahrt zum provisorischen ZOB) ist wie geplant am 19. März 2017 erfolgt.

Anfang 2017 sind weitere Vergaben, wie z.B. CO- und Brandrauch-Entlüftung, Fahrtreppen der Passage erfolgt. Während die Vergabe der CO- und Brandrauch-Entlüftung im Rahmen der Kostenberechnung bzw. leicht darunter erfolgte, war bei der Vergabesumme des Leistungspaktes „Fahrtreppen“ der Passage eine wesentliche Überschreitung der Kostenberechnung festzustellen. Dies kann daran liegen, dass es national immer weniger Anbieter für spezielle Produkte, wie Fahrtreppen im öffentlichen Raum gibt, bzw. der Markt von einzelnen Firmen beherrscht wird. Erschwerend kommt hinzu, dass Bau- und Technikleistungen aufgrund der „überhitzten“ Marktsituation und der starken Nachfrage derzeit nicht mehr marktwirtschaftlichen Regularien unterliegen.

Das nächste Ausschreibungspaket „Aufzüge“ ist im 4. Quartal 2017 vorgesehen. Es erfolgt eine nationale Ausschreibung.

Die im Projektbudget enthaltenen Kosten für die Provisorien des MIV bzw. ÖPNV (u.a. Umverlegung der Straßenbahngleise) in Höhe von rd. 3,5 Mio. € konnten noch nicht detailliert bestätigt werden. Eine Prüfung bzw. Planung der Stadtwerke Ulm Verkehr steht für erst im 2. Quartal 2017 noch aus. Es ist zu prüfen, ob förderfähige Anteile der Verkehrsumlegung der Straßenbahn anzusetzen sind.

c) Finanzplanung für Investitionsprojekt

Entsprechend den Projektrealisierungszeiträumen sind als Kapitaleinlage durch die Gesellschafterin insgesamt 16,84 Mio. € vorgesehen. In 2017 werden aufgrund der ab März beginnenden Bauaktivitäten 5,00 Mio. € in Anspruch genommen. Eine Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen ist in 2017 nicht vorgesehen. In Verbindung mit der Kapitaleinlage und den zweckgebundenen Eigenmitteln (rd. 10 Mio. €; Stand 31. Dezember 2016) kann das Bauprojekt in 2017 noch ohne Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen begonnen werden.

Die vorstehend aufgeführten Beträge sind im Wirtschaftsplan 2017 berücksichtigt und werden im Zuge der weiteren Planungen unter Berücksichtigung der zu aktualisierenden Ausschreibungsstände fortgeschrieben und angepasst.

Eigenkapital (Stand Jahresabschluss 2016 zum 31.12.2016 und WP 2017)	
u.a. aus Verkauf der Sedelhof Tiefgarage, Jahresüberschüssen und Liquidität aus dem laufenden Geschäftsbetrieb	17,50 Mio. €
Kredite	
Bank	17,50 Mio. €
Kapitaleinlage	
Gesellschafterin bis zu	16,84 Mio. €
Gesamt:	51,84 Mio. €
Mögliche Erstattung	
Gründung Überbauung / Hochbebauung	1,20 Mio. €

B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

1. Darstellung der Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2016 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanzposten	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,3	0,0	1,7	0,0	- 0,4
Grundstücke/Bauten	20.819,7	57,1	22.451,8	61,6	- 1.632,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	623,8	1,2	629,0	1,9	- 5,2
Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	4.804,7	9,0	2.164,9	6,5	+ 2.639,8
Langfristig gebundenes Vermögen	26.249,5	72,0	25.247,4	76,0	+ 1.002,1
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	112,3	0,2	113,2	0,4	- 0,9
Sonstige Vermögensgegenstände	27,9	0,1	9,0	0,0	+ 18,9
Liquide Mittel	10.063,5	27,6	7.836,9	21,5	+ 2.226,6
Aktive RAP	11,4	0,0	6,3	0,0	+ 5,1
Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen	10.215,1	28,0	7.965,4	24,0	+ 2.249,7
Gesamtvermögen	36.464,6	100,0	33.212,8	100,0	+ 3.251,8

Bilanzposten	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Passiva					
Stammkapital	10.942,0	30,0	10.942,0	33,0	0,0
Kapitalrücklage	5.567,3	15,3	5.567,3	16,8	0,0
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	1.551,9	4,3	325,8	0,9	+ 1.226,1
Jahresfehlbetrag / -überschuss	3.384,5	9,2	1.226,1	3,7	+ 2.158,4
Langfristig verfügbares Kapital	21.445,7	54,4	18.061,2	54,4	+ 3.384,5
Steuerrückstellungen	113,7	0,3	133,8	0,4	- 20,1
Sonstige Rückstellungen	64,6	0,2	79,3	0,2	- 14,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	5.461,0	15,0	6.065,3	18,3	- 604,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	347,6	0,9	236,0	0,7	+ 111,6
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	8.221,3	22,5	8.605,3	25,9	- 383,9
Sonstige Verbindlichkeiten	61,6	0,2	32,0	0,1	+ 29,6
Passive latente Steuern	749,1	2,1	0,0	0,0	+ 749,1
Mittel-/kurzfristig verfügbares Kapital	15.018,9	41,2	15.151,7	45,6	- 132,7
Gesamtkapital	36.464,6	100,0	33.212,8	100,0	+ 3.251,8

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3.252 Tsd. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Investitionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Projekt Parkhaus am Bahnhof sowie dem Anstieg der liquiden Mittel zurückzuführen.

Bei den liquiden Mitteln ergab sich aufgrund der weiterhin guten Ertrags- und Liquiditätslage und des Verkaufs der Sedelhof-Tiefgarage ein Anstieg von 2.226,6 Tsd. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss von 3.384,5 Tsd. €. Ausschüttungen oder Entnahmen sind entsprechend der Beschlusslage der Gesellschafterversammlung im Geschäftsjahr 2016 nicht erfolgt.

Sowohl der Rückgang der Bankverbindlichkeiten als auch die Verminderung der Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin ergeben sich aus der planmäßigen Tilgung der Darlehen.

Kennzahlen zur Vermögenslage

Langfristige Finanzierungsquote, Abschreibungsfinanzierungsgrad und Eigenkapitalquote

Geschäftsjahr	2014	2015	2016
Langfristige Finanzierungsquote (Eigenkapital + langfristige Verbindlichkeiten) / Bilanzsumme	98,4 %	98,6%	96,3%
Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme)	50,9 %	54,4%	58,8%

2. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

In der folgenden Übersicht sind die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres aufbereitet und den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen G.u.V.- Posten sind nachfolgend erläutert.

G.u.V.- Posten	2016		2015		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse „Parken“	8.419,0	100,0	7.985,6	100,0	+ 433,4
Umsatzerlöse „Sonstige“	258,1	100,0	255,4	100,0	+ 2,7
Gesamtleistung	8.677,1	100,0	8.241,0	100,0	+ 436,1
Sonstige Erträge	2.663,8	30,7	56,3	0,1	+ 2.607,5
Materialaufwand	1.882,3	21,7	1.901,9	23,1	- 19,6
Rohergebnis	9.458,6	109,0	6.395,4	77,6	+ 3.063,2
Personalaufwand	2.072,5	23,9	1.970,9	23,9	+ 101,6
Abschreibungen	1.764,3	20,3	1.833,7	22,3	- 69,4
Sonstiger Aufwand	511,0	5,9	471,8	5,7	+ 39,2
Betriebsergebnis	5.110,8	58,9	2.119,0	25,7	+ 2.991,8
Zinsen und ähnliche Erträge	0,5	0,0	25,3	0,3	- 24,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	218,1	3,2	266,9	3,2	- 48,8
Finanzergebnis	-217,6	-2,5	-241,6	-2,9	- 24,0
Ertragssteuern	1.332,2	15,4	475,6	5,8	+ 856,6
Ergebnis nach Steuern	3.561,0	41,0	1.401,8	17,0	+ 2.159,2
Sonstige Steuern	176,5	2,0	175,8	2,1	+ 0,7
Jahresüberschuss	3.384,5	39,0	1.226,0	14,9	+ 2.158,5

Gesamtergebnis 3.384.491,18 € (2015: 1.226.016,33€)

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Überschuss von 3.384.491,18 € ab.

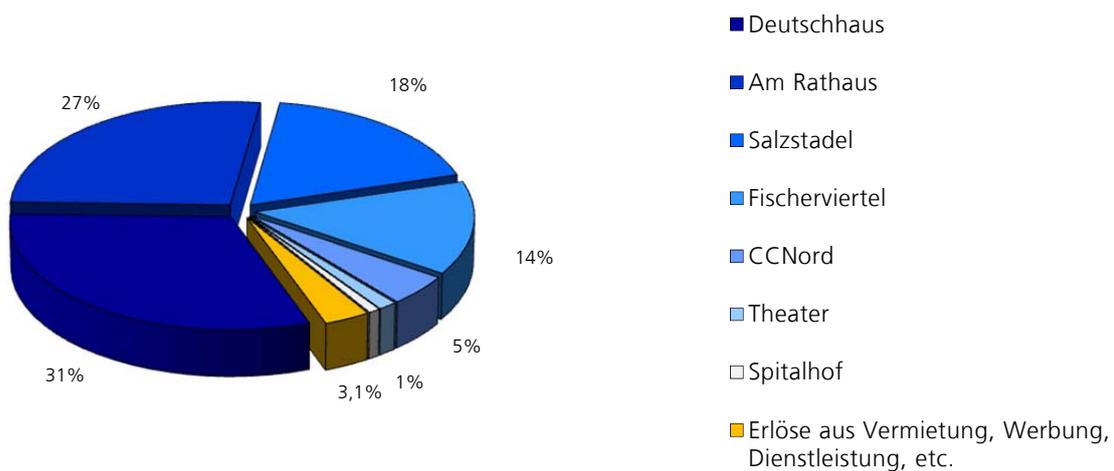
Die Umsatzerlöse in Höhe von rd. 8.677,1 Tsd. € sind im Vergleich zum Vorjahr (rd. 8.241,0 Tsd. €) um rd. 436,1 Tsd. € angestiegen (rd. 5,3 %). Ursache hierfür ist im Wesentlichen die zum 1. Januar 2016 umgesetzte Entgelterhöhung.

Der Materialaufwand reduzierte sich um 19,6 Tsd. €. Die wesentlichen Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten incl. der Malerarbeiten im CCN und die Toilettensanierung (-modernisierung) wurden umgesetzt.

Insbesondere durch die Steigerung der Umsatzerlöse und dem Verkauf der Sedelhof-Tiefgarage, in Höhe von 2.635 Tsd. € (Anteil in 2016), verbesserte sich das Betriebsergebnis um 2.991,8 Tsd. € auf 5.110,8 Tsd. €.

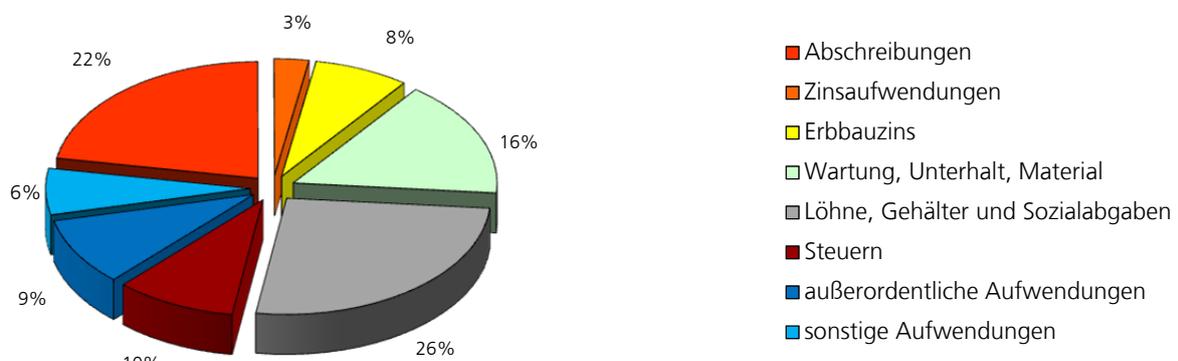
Einnahmen 8.706.441,50 € (2015: 8.322.503,87 €)
 zzgl. 2.635.000,00 €
 (aus Verkauf Sedelhof-Tiefgarage)

davon entfielen auf



Ausgaben 7.953.677,89 € (2015: 7.096.487,54 €)

davon entfielen auf



Umsatzerlöse (Parken)	8.418.977,74 €	(2015: 7.985.590,06 €)
Umsatzerlöse (Sonstige)	258.138,69 €	(2015: 255.396,79 €)

Vergleich zum Vorjahr

Parkhaus /Tiefgarage	Veränderung Parkscheine		Veränderung Umsatzerlöse (brutto)		Umsatzerlöse pro Stellplatz und Monat (brutto)		Einnahmen pro Parkschein (brutto)	
		2015/2016		2015/2016	2015	2016	2015	2016

Am Rathaus	+	1,3%	+	5,1%	444 €	467 €	2,89 €	3,00 €
Deutschhaus	-	4,8%	+	0,1%	386 €	386 €	3,06 €	3,21 €
Salzstadel	+	1,1%	+	7,4%	272 €	293 €	3,18 €	3,33 €
Fischerviertel	+	4,0%	+	8,3%	282 €	305 €	3,16 €	3,29 €
Innenstadt insgesamt	-	0,3%	+	4,5%	353 €	369 €	3,04 €	3,17 €

CongressCentrumNord	-	5,0%	+	25,9%	74 €	93 €	1,91 €	2,65 €
Theater	+	5,0%	+	8,3%	134 €	145 €	3,27 €	3,38 €
Spitalhof					59 €	65 €		

Die Umsatzerlöse (Parken) des Geschäftsjahres 2016 sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 um rd. 5,4 % (rd. 433 Tsd. €) angestiegen.

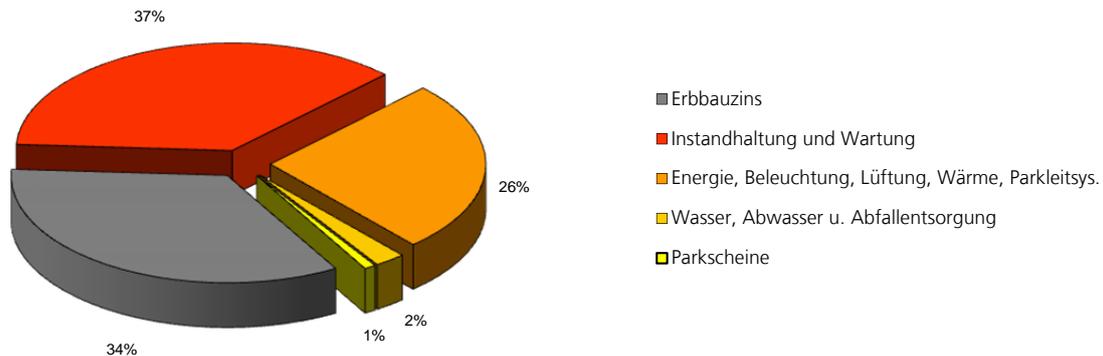
Das Parkhaus Am Rathaus, als umsatzstärkstes Parkhaus, erwirtschaftete im Geschäftsjahr mit 467 € pro Stellplatz und Monat den höchsten Ertrag (Vorjahr: 444 €).

Die Veränderung bei den Parkscheinen beim Parkhaus Deutschhaus waren durch die Bautätigkeiten / vorbereitenden Maßnahmen für das Projekt „Parkhaus Am Bahnhof“ begründet, welche jedoch überwiegend durch die Parkhäuser im Parkverbund aufgefangen werden konnten.

Sonstige betriebliche Erträge	2.663.847,16 €	(2015: 56.266,85 €)
-------------------------------	----------------	---------------------

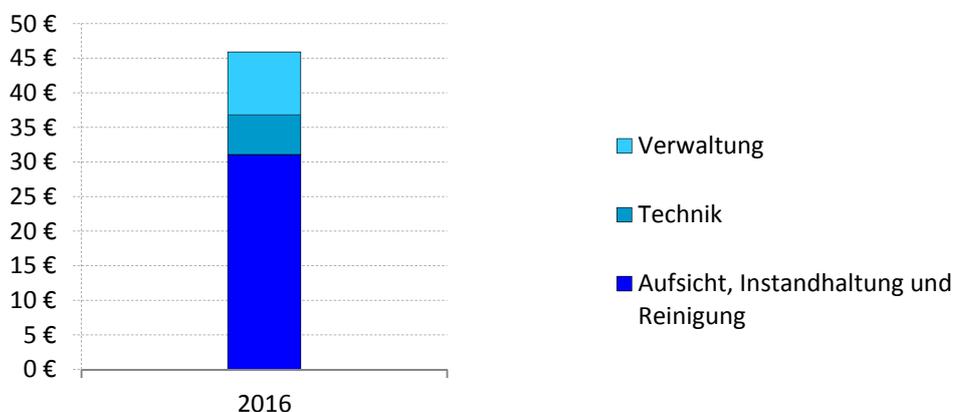
Während die Betriebskostensätze für die Parkhäuser, Parkleitsystem, der AG-Mitarbeiteranteil an den ÖPNV-Fahrkarten (Job-Ticket) und weitere Materialkostensätze im Vergleich zum Vorjahr als konstant zu verzeichnen waren, haben die Erträge aus der Restkaufpreisforderung Tiefgarage Sedelhof in Höhe von 2.635 Tsd. € im Wesentlichen zur Erhöhung beigetragen.

Materialaufwand	1.882.322,08 €	(2015:1.901.897,06 €)
davon Erbbauzinsen	599.394,31 €	(2015: 596.891,52 €)
Instandhaltung, Wartungsarbeiten	640.480,80 €	(2015: 739.279,87 €)
Energie, Wärme, Parkleitsystem	454.647,76 €	(2015: 411.887,32 €)
Sanierungsarbeiten	98.272,41 €	(2015: 63.816,76 €)
Wasser, Abwasser / Abfallentsorgung	40.483,34 €	(2015: 32.876,40 €)
Parkscheine	15.047,92 €	(2015: 23.605,34 €)



Personalaufwand 2.072.543,06 € (2015: 1.970.862,91 €)

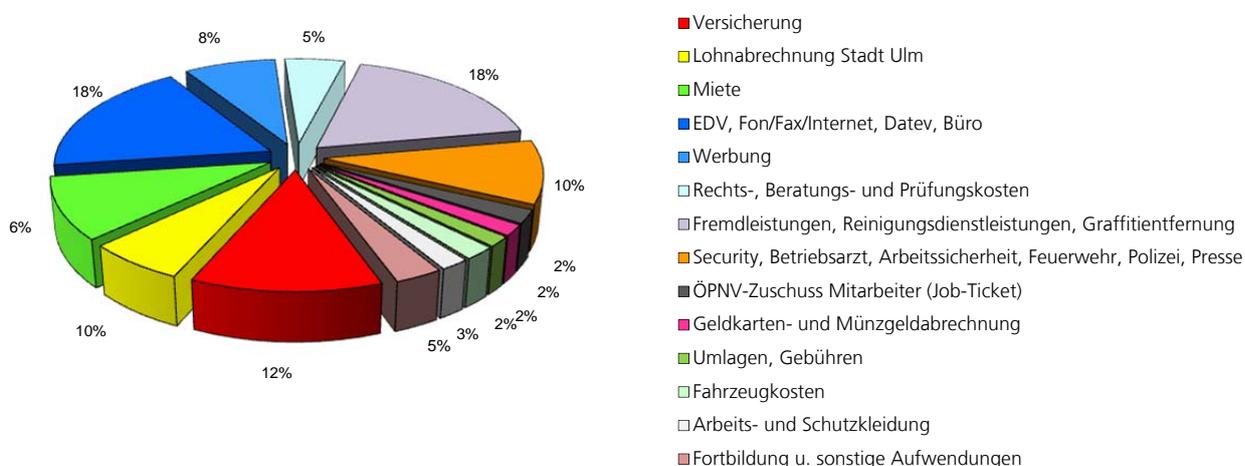
Die Parkhäuser Am Rathaus, Deutschhaus, Salzstadel, Fischerviertel und CongressCentrumNord sind während den Öffnungszeiten zur Sicherheit und als Serviceangebot für die Parkhausbesucher grundsätzlich mit einem Garagenwart als Aufsichtspersonal besetzt. Zudem ist das Personal des Parkhauses Deutschhaus für den Betrieb und den Unterhalt der Tiefgarage Theater und für die Fahrradabstellanlage „radhausDeutschhaus“ zuständig. Um den reibungslosen Betrieb der technischen Anlagen, insbesondere der Parkautomatation, zu gewährleisten sind im Team Technik 5 Mitarbeiter im Einsatz. Nach wie vor sind 3 eigene Reinigungskräfte für die Unterhaltsreinigung (u.a. Sanitäre Anlagen / Eingangsbereiche / Treppenhäuser / Verwaltungsräume) der Parkhäuser im Einsatz. Die Verwaltung bearbeitet die täglichen Einnahmen der Parkhäuser, den Personaleinsatz, den Einkauf, die Kundenanfragen mit Dauerparkern, Vertragsabschlüsse, Versicherungsfälle, Mitarbeiterschulungen, die stetig anwachsenden organisatorischen Anforderungen an Arbeitssicherheit sowie tarifvertragliche Anforderungen und die Buchhaltung mit Berichtswesen, Wirtschaftsplan und Jahresabschluss. Die Öffnungszeit der Parkhäuser mit Personalbetreuung lag im Berichtsjahr bei rd. 44.800 Stunden. Das führte zu Personalkosten pro Öffnungsstunde von rd. 46,00 €.



Die Zunahme der Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der tarifbedingten Anpassung der Löhne und Gehälter.

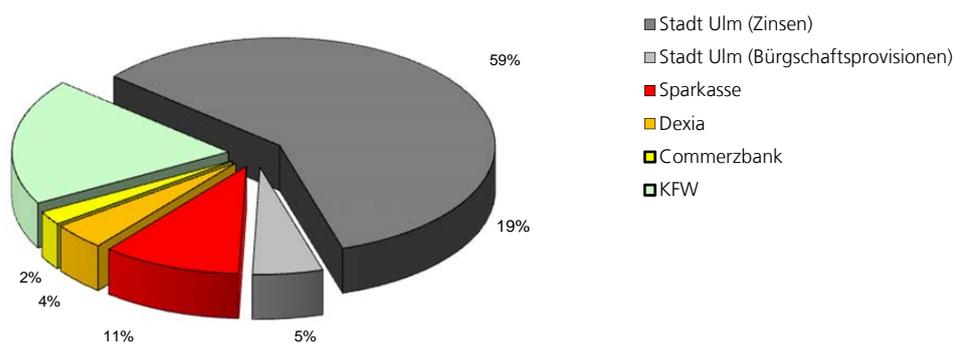
Sonstige betriebliche Aufwendungen 510.993,01 € (2015: 471.752,49 €)

davon entfielen auf



Zinsen 218.138,53 € (2015: 266.864,76 €)

davon entfielen auf



Zur Analyse der Ertragslage der Gesellschaft wurden die folgenden Rentabilitätskennzahlen und Aufwandsstrukturkennzahlen ermittelt:

Kennzahlen zur Ertragslage

Umsatzrentabilität, Gesamtkapitalrentabilität und Personalquote

Geschäftsjahr	2014	2015	2016
Umsatzrentabilität (Jahresergebnis/Umsatzerlöse)	11,48%	14,88%	39,00%
Gesamtkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Zinsen/Gesamtkapital)	4,20%	4,42%	9,88%
Personalquote (Personalaufwand/Umsatzerlöse)	25,79%	23,92%	23,89%

Planvergleich

Der Planvergleich stellt die Abweichung der Prognose aus dem Wirtschaftsplan und der tatsächlichen Entwicklung im Geschäftsjahr dar. Hinsichtlich der im Wirtschaftsplan 2016 aufgestellten Prognose ist festzustellen, dass die geplanten Annahmen im Ergebnis übertroffen wurden.

	Ansatz 2016	Ergebnis 2016 gerundet	Planvergleich Differenz
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
Parkbetrieb	8.115.000	8.419.000	304.000
Sonstige Umsatzerlöse (u.a. Pacht, Vermietung,...)	255.000	258.000	3.000
2. Sonstige betriebliche Erträge			
Kostenersätze, Zuschüsse, usw.	25.000	29.000	4.000
Erlös aus Verkauf TG Sedelhof	2.635.000	2.635.000	0
3. Materialaufwand			
Material, Unterhalt, Wartung	1.480.000	1.184.000	-296.000
Sanierung, baulich und technisch	130.000	98.000	-32.000
Erbbauzins	630.000	600.000	-30.000
4. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.570.000	1.618.800	48.800
Soziale Abgaben	470.000	453.600	-16.400
5. Abschreibungen	1.910.000	1.765.000	-145.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	480.000	510.900	30.900
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.000	500	-29.500
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	240.000	218.000	-22.000
9. Ergebnis vor Steuern	4.150.000	4.893.200	743.200
10. Außerordentlicher Aufwendungen auf lat. Steuern	0	749.100	749.100
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.120.000	583.100	-536.900
12. Sonstige Steuern	190.000	176.500	-13.500
13. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	2.840.000	3.384.500	544.500

3. Darstellung der Finanzlage

<u>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Jahresüberschuss	+ 3.384,5	+ 1.226,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1.764,2	+ 1.833,7
Aufwendungen/Erträge aus Anlagenabgängen	+ 0,0	+ 2,7
Cash-flow	+ 5.148,7	+ 3.062,4
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	+ 0,8	- 15,1
Zu-/Abnahme der sonstigen Forderungen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	- 27,1	+ 6,5
Zu-/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	- 14,7	+ 24,3
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	+ 111,8	+ 64,4
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	- 384,0	- 384,0
Zu-/Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten	+ 32,7	- 101,0
Zu-/Abnahme Passive latente Steuern	+ 749,0	- 4,5
Zu-/Abnahme der Steuerrückstellungen	- 20,0	- 39,0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 5.597,2	+ 2.614,0

<u>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</u>	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0,0	+ 1,0
Investitionen in Anlagen im Bau/Planung	- 2.766,4	- 1.116,0
Investitionen in das Anlagevermögen u. GWG	0,0	- 35,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 2.766,4	- 1.150,9

<u>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</u>	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	0,0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	- 604,3	- 626,8
Auszahlungen von Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 604,3	- 626,8

<u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	+ 2.226,6	+ 836,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 7.836,9	+ 7.000,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 10.063,5	+ 7.836,9
davon für Ersatzinvestition vorgesehene Finanzmittel (Summe kummuliert)	+ 10.000,0	+ 7.800,0

Kennzahlen zur Finanzlage

Cashflow I, Cashflow II und Dynamischer Verschuldungsgrad - Ergebnisse auf Tsd. € gerundet

Geschäftsjahr	2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €
Jahresergebnis	+ 856	+ 1.226	+ 3.384
Abschreibungen	1.883	1.833	1.764
Cashflow I	2.739	3.059	5.148
Jahresergebnis	+ 856	+ 1.226	+ 3.384
Abschreibungen	1.883	1.833	1.764
Zinsen	533	267	218
Cashflow II	3.272	3.326	5.366
Kapitaldienstgröße			
Fremdkapital	16.218	15.152	15.019
liquide Mittel	- 7.001	- 7.837	- 10.063
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	- 114	- 122	- 140
Netto-Verbindlichkeiten	9.103	7.193	4.816
Dynamischer Verschuldungsgrad	3,3	2,4	0,9
Netto-Verbindlichkeiten / Cashflow I			

C. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2017 sind gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse in Höhe von rd. 8.470.000 € zu erwarten. Im Wesentlichen begründen sich die gesteigerten Umsatzerlöse mit der im Aufsichtsrat beschlossenen Entgelterhöhung.

2017 ist vorgesehen, weitere Finanzmittel für die geplante Ersatzinvestition im Bahnhofsareal bereitzustellen.

Im Geschäftsjahr 2017 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit Umsatzerlösen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2016, zzgl. den eingeplanten Entgelterhöhungen, wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

D. Chancen- und Risikobericht

Das Projekt Parkhaus Am Bahnhof markiert das mit Abstand größte Investitionsvorhaben der Parkbetriebs-Gesellschaft mbH seit ihrem Bestehen mit einer über mehrere Jahre komplexen und weitgehenden Verknüpfung und vielfältigen Abhängigkeit mit zeitgleichen Projekten im Bahnhofsumfeld und der Linie 2.

Es entsteht für die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH und für die Gesellschafterin ein erheblicher, an Grenzen führender Finanzierungsbedarf und es erwachsen zukünftige Belastungen aus Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen. Mit der priorisierten Realisierung der Straßenbahnlinie 2, der städtebaulichen Entwicklung „City Bahnhof Ulm“ und der weiteren Entwicklung beim Projekt „Sedelhöfe“ steht auch die Ulmer Parkbetriebsgesellschaft vor großen Herausforderungen, die es erforderlich machen, vorausschauend die Investitionsfähigkeit und die damit verbundene Ertragskraft zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass seitens der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft mbH unter den gegebenen Annahmen ein Investitionsanteil in Höhe von nunmehr 35 Mio. Euro finanziert werden kann.

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat am 17. Februar 2016 den Beschluss zum Bau und zur Finanzierung eines Tiefgaragenbauwerkes inklusive Passage getroffen.

Dieses neue und moderne Parkhaus in attraktiver Lage soll zum einen den zusätzlichen Bedarf an erforderlichen Stellplätzen decken und kann gleichzeitig eine Chance für Umsatz- und Ergebnissteigerungen sein.

Ulm (Donau), 27. April 2017

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

gez.
Martin Bendel

gez.
Tim von Winning

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

DER ULMER PARKBETRIEBS-GESELLSCHAFT MBH

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. <u>Anlagevermögen</u>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.320,00 €	1.689,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.819.712,96 €	22.451.853,85 €
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	623.843,00 €	628.958,00 €
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.804.674,36 €	2.164.911,18 €
	<u>26.248.230,32 €</u>	<u>25.247.412,03 €</u>
	26.249.550,32 €	25.247.412,03 €
B. <u>Umlaufvermögen</u>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	112.362,69 €	113.151,36 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.933,59 €	9.049,64 €
	<u>140.296,28 €</u>	<u>122.201,00 €</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.063.475,35 €	7.836.947,13 €
	<u>10.203.771,63 €</u>	<u>7.959.148,13 €</u>
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	11.369,86 €	6.270,97 €
	<u>36.464.691,81 €</u>	<u>33.212.831,13 €</u>

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. <u>Eigenkapital</u>		
I. Gezeichnetes Kapital	10.942.000,00 €	10.942.000,00 €
II. Kapitalrücklage	5.567.344,57 €	5.567.344,57 €
III. Gewinnvortrag	1.551.855,50 €	325.839,17 €
IV. Jahresüberschuss	<u>3.384.491,18 €</u>	<u>1.226.016,33 €</u>
	21.445.691,25 €	18.061.200,07 €
B. <u>Rückstellungen</u>		
1. Steuerrückstellungen	113.718,74 €	133.809,42 €
2. Sonstige Rückstellungen	<u>64.600,00 €</u>	<u>79.300,00 €</u>
	178.318,74 €	213.109,42 €
C. <u>Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.460.975,00 €	6.065.245,00 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	347.602,57 €	236.005,85 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	8.221.320,91 €	8.605.320,91 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.652,84 €	31.949,88 €
- davon aus Steuern 21.409,42 € / Vorjahr 19.020,06 €		
- davon im Rahmen der soz. Sicherheit 0,00 €		
/ Vorjahr 0,00 €		
	<u>14.091.551,32 €</u>	<u>14.938.521,64 €</u>
D. <u>Passive latente Steuern</u>	<u>749.130,50 €</u>	<u>0,00 €</u>
	<u><u>36.464.691,81 €</u></u>	<u><u>33.212.831,13 €</u></u>

ANHANG

1. Vorbemerkung

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB. Gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrags ist dessen ungeachtet der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen.

2. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist unter der Firma Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH mit Sitz in Ulm im Handelsregister des Amtsgerichts Amtsgericht Ulm unter HRB 297 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Die Zugänge im Anlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen werden linear nach Maßgabe der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgt mit dem Nennwert.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten werden mit dem Nominalwert bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

4. Einzelangaben zu den Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagenspiegel – s. Seite 22

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Anlageposten mit ihren historischen Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen sind in einem Anlagenspiegel dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die hier ausgewiesenen Beträge haben wie im Vorjahr sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Verbindlichkeitspiegel – s. Seite 23

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Zeitguthaben (23.300 €; Vorjahr: 21.000 €) Jahresabschlusserstellung und -prüfung (15.000 €; Vorjahr: 14.300 €), unterlassene Instandhaltung (13.800 €; Vorjahr: 0 €) und ausstehenden Urlaub (13.300 €; Vorjahr 17.700 €).

Passive latente Steuern

Die ausgewiesenen latenten Steuern beruhen auf Differenzen aus der Bildung einer 6b-Rücklage in Höhe von 2.635.000 €. Bei der Berechnung wurde ein Steuersatz von 28,43 % zu Grunde gelegt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Beträge in Höhe von 2.635.000 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.

5. Zusätzliche Angaben

Als sonstige, nicht aus der Bilanz ersichtliche Verpflichtungen sind die von der Gesellschaft zu entrichtenden Erbbauzinsen für verschiedene, auf Grund der im Erbaurecht errichteten Parkgaragen sowie die Miete für die Geschäftsräume der Gesellschaft im Basteicenter anzuführen. Es ist von einem Jahresbetrag in Höhe von 623 TEuro auszugehen.

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 64 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 4 in Teilzeit und rd. 25 Aushilfen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

- Nebenamtliche Vergütung Herr Dipl.-Verwaltungswirt Gunter Czisch: (vom 01. Januar bis 29. Februar 2016)	332,34 €
- Nebenamtliche Vergütung Herr Dipl.-Verwaltungswirt (FH) / Jurist Martin Bendel: (vom 01. Juli bis 31. Dezember 2016)	997,02 €
- Nebenamtliche Vergütung Herr Dipl.-Ing. Tim von Winning: (vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016)	3.184,73 €

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine Fixvergütung in Höhe von 60 € je Sitzung. In 2016 wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 2.040 € gezahlt.

Die Stadt Ulm hält 100% der Gesellschaftsanteile der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH.

Das für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasste Honorar beträgt 12.000 €.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn – bestehend aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss - von 4.936.346,68 € auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Organe der Gesellschaft:

Geschäftsführer

Herr Dipl. Verwaltungswirt Gunter Czisch (bis 15. März 2016)

Herr Dipl. Ing. Tim von Winning

Herr Dipl. Verwaltungswirt (FH) / Jurist Martin Bendel (ab 1. Juli 2016)

Prokurist

Herr Dipl. Ing. (FH) Klaus Linder

3.1 Anlagenspiegel

Bilanzpositionen	Anschaffungs- u. Herstellungskosten Anfangsbestand €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs- u. Herstellungskosten Endbestand €	Kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte Geschäftsjahr €	Buchwerte Vorjahr €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Anlagevermögen									
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.698,70	0,00	0,00	0,00	9.698,70	8.378,70	1.320,00	1.689,00	369,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	51.901.662,29	0,00	0,00	0,00	51.901.662,29	31.081.949,33	20.819.712,96	22.451.853,85	1.632.140,89
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.993.051,39	119.447,38	0,00	0,00	3.112.498,77	2.488.655,77	623.843,00	628.958,00	124.562,38
2.1 Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	7.189,90	7.189,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.189,90
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.164.911,18	2.639.763,18	0,00	0,00	4.804.674,36	0,00	4.804.674,36	2.164.911,18	0,00
Gesamt	57.069.323,56	2.766.400,46	7.189,90	0,00	59.828.534,12	33.578.983,80	26.249.550,32	25.247.412,03	1.764.262,17

3.2 Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag T€	mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge T€	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr T€	2 bis 5 Jahren T€	mehr als 5 Jahren T€		
1. gegenüber Kreditinstituten	5.461 (6.065)	628 (1.521)	2.511 (2.323)	2.322 (2.221)	5.461 (6.065)	Ausfallbürg- schaften der Stadt Ulm
2. aus Lieferungen u. Leistungen	348 (236)	348 (236)	- (-)	- (-)	- (-)	-
3. gegenüber Gesellschafter	8.221 (8.605)	384 (384)	1.536 (1.536)	6.301 (6.685)	- (-)	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten	62 (32)	62 (32)	- (-)	- (-)	- (-)	-
Gesamt	14.091 (14.938)	1.422 (2.173)	4.047 (3.859)	8.623 (8.906)	5.461 (6.065)	-

Vorjahreswerte in Klammern

5. Organe der Gesellschaft

Geschäftsführer

Erster Bürgermeister
Gunter Czisch
Dipl.-Verwaltungswirt

bis 29. Februar 2016

Erster Bürgermeister
Martin Bendel
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Jurist

seit 1. Juli 2016

Bürgermeister
Tim von Winning
Dipl.-Ing.

Betriebsleiter

Prokurist
Klaus Linder
Dipl.-Ing. (FH)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender
Oberbürgermeister
Ivo Gönner
Jurist
bis 29. Februar 2016

Vorsitzender
Oberbürgermeister
Gunter Czisch
Dipl.-Verwaltungswirt
seit 16. März 2016

Stellv. Vorsitzender
Stadtrat
Gerhard Bühler
Bankkaufmann i.R.

2. stellv. Vorsitzender
Stadtrat
Dr. Hans-Walter Roth
Augenarzt

Stadtrat
Reinhold Eichhorn
Techn. Oberlehrer i.R.

Stadträtin
Katja Adler
Rechtsanwältin

Stadträtin
Dr. Karin Graf
Ärztin

Ltd. Stadtverwaltungsdirektor
Roland Häußler
Verwaltungsbeamter

Städt. Baudirektor
Thomas Feig
Dipl.-Ing.
bis 31. Oktober 2016

Stadtrat
Dr. Richard Böker
Professor

Stadtrat
Timo Ried
Apotheker

Stadtrat
Martin Rivoir
Dipl. Ing.

Stadtrat
Erik Wischmann
Dipl. Ing.

Stadträtin
Birgit Schäfer-Oelmayer
Buchhändlerin

Ulm (Donau), 27. April 2017

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

gez.
Martin Bendel

gez.
Tim von Winning

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH, Ulm, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ulm (Donau), den 27. April 2017

SP&P Treuhand GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

(Steller)
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung laufend durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage der Gesellschaft und über die Belegung der Parkeinrichtungen unterrichtet; er hat damit die Geschäftsführung überwacht.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurden von der SP&P Treuhand GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ulm geprüft. Diese Prüfung hat zu Beanstandungen keinen Anlass gegeben. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Bestätigungsvermerk ohne Einschränkung erteilt.

Auch die Prüfung durch den Aufsichtsrat hat zu Beanstandungen keinen Anlass gegeben. Der Aufsichtsrat billigt den aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und den Bericht der Geschäftsführung.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung, den Bilanzgewinn - bestehend aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss - von 4.936.346,68 € auf neue Rechnung vorzutragen, wird entsprochen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 in der vorgelegten Fassung.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Ulm (Donau), den 16. Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez.

Gunter Czisch, Oberbürgermeister

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESBILANZ

AKTIVA

A. Anlagevermögen

Anlagevermögen am 01.01.2016 25.247.412,03 €

Investitionen 2016

Lizenzen	0,00 €	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.447,38 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter	7.189,90 €	
Anlagen im Bau	<u>2.639.763,18 €</u>	
	2.766.400,46 €	2.766.400,46 €

Abgänge 2016 ./.

0,00 €

Abschreibungen 2016

Lizenzen - linear	369,00 €	
Gebäude, Außenanlagen - linear	1.632.140,89 €	
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung - linear	124.562,38 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter - Sammelposten	0,00 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter - direkt	<u>7.189,90 €</u>	
	1.764.262,17 €	./.
		<u>1.764.262,17 €</u>

Anlagevermögen am 31.12.2016 26.249.550,32 €

B. Umlaufvermögen

I. Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind ausgewiesen:

- Vorsteuer im Folgejahr abziehbar	16.426,23 €		
- Umsatzsteuer-Erstattung 2016	11.376,19 €		
- Festgeldzinsen 2016	65,00 €	27.867,42 €	
		<hr/>	
- Kreditoren - Sollposten		66,17 €	
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		112.362,69 €	140.296,28 €

II. Unter dem Kassenbestand sind ausgewiesen:

- Kassetteninhalt in den Kassenautomaten	61.795,00 €		
- Wechselgeld in den Kassenautomaten und Handkassen	39.798,70 €	101.593,70 €	
		<hr/>	
- Bankguthaben bei der Sparkasse Ulm		9.961.881,65 €	10.063.475,35 €

Summe Umlaufvermögen

10.203.771,63 €

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind ausgewiesen:

- Infos-lokal Anteil 2017		222,50 €	
- Initiativ.ulm Beitrag 2017		1.833,00 €	
- Basketball Hallenwerbung Anteil 2017		2.250,00 €	
- Hüthig Rehm TVÖD online		134,45 €	
- SSV Werbung Anteil 2017		2.500,00 €	
- Thaler Werbung Anteil 2017		3.162,37 €	
- Ebner Telefonbucheintrag Anteil 2017		1.224,94 €	
- KFZ-Steuer UL-UP 73 u. UL-C 7145 Anteil 2017		42,60 €	11.369,86 €

PASSIVA

A. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt	10.942.000,00 €	
Die Kapitalrücklage beträgt	5.567.344,57 €	
- davon für Investitionen am Neubau Parkhaus "Am Rathaus"	5.567.344,57 €	

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	- Gewerbesteuer 2016	46.646,00 €	
	- KöSt/SolZ 2016	67.072,74 €	113.718,74 €
		<hr/>	
2. Sonstige Rückstellungen	- Berufsgenossenschaft	7.100,00 €	
	- ausstehender Urlaub	13.300,00 €	
	- Zeitguthaben 2016	23.300,00 €	
	- Steuer § 37 b	200,00 €	
	- Künstlersozialabgabe 2016	2.500,00 €	
	- Bilanzpflichtprüfung 2016	15.000,00 €	
	- Archivierung	3.200,00 €	64.600,00 €

178.318,74 €

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Darlehen KfW Stand 31.12.2016	3.269.475,00 €	
Darlehen Sparkasse Ulm Stand 31.12.2016	1.275.000,00 €	
Darlehen Dexia Stand 31.12.2016	0,00 €	
Darlehen Commerzbank Stand 31.12.2016	<u>916.500,00 €</u>	5.460.975,00 €

Vor Ablauf von einem Jahr sind 1.544.270,00 € zur Rückzahlung fällig.

2. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen: 347.602,57 €

3. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen:

Gesellschafterdarlehen Stand 31.12.2016	8.221.320,91 €	
Sonstiges	<u>0,00 €</u>	8.221.320,91 €

Vor Ablauf von einem Jahr sind 384.000,00 € zur Zahlung fällig.

4. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

KfW Zinsabgrenzung 15.08.-31.12.2016	11.298,01 €	
Commerzbank Zins und Tilgung 2016	28.080,41 €	
erhaltene Kautions Schlüssel und Handsender Spitalhof	865,00 €	
Nachzahlung Gewerbesteuer 2014 lt. BP	478,80 €	
Nachzahlung Zinsen Gewerbesteuer 2014 lt. BP	22,00 €	
Nachzahlung Umsatzsteuer 2014 lt. BP	670,00 €	
Nachzahlung Zinsen Umsatzsteuer 2014 lt. BP	32,00 €	
Nachzahlung Körperschaftssteuer 2014 lt. BP	570,00 €	
Nachzahlung Solidaritätszuschlag 2014 lt. BP	31,35 €	
Nachzahlung Zinsen Körperschaftssteuer 2014 lt. BP	27,00 €	
Lohnsteuer-Voranmeldung 12/2016	<u>19.578,27 €</u>	61.652,84 €

Summe Verbindlichkeiten 14.091.551,32 €

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
a) An Parkentgelten wurden eingenommen:		
- Parkhaus Am Rathaus	2.698.004,72	2.565.973,52
- Parkhaus Deutschhaus	2.336.915,69	2.335.162,71
- Parkhaus Salzstadel	1.578.221,57	1.469.533,06
- Parkhaus Fischerviertel	1.217.670,51	1.124.625,85
- Parkhaus Congress Centrum Nord	398.171,21	316.101,95
- Tiefgarage Theater	116.691,49	107.756,01
- Tiefgarage Spitalhof	73.302,55	66.436,96
	<u>8.418.977,74</u>	<u>7.985.590,06</u>
b) Sonstige Umsatzerlöse		
- Einräumung eines Dauernutzungsrechts Tiefgarage Theater	125.119,81	123.868,42
- Erträge für Werbeflächen und Automatenaufstellung	82.307,50	82.582,50
- Mieterträge Laden u. Lagerräume im Deutschhaus, Am Rathaus u. CCNord	48.264,01	46.526,16
- Betreuung der Tiefgarage Kornhaus	2.447,37	2.419,71
	<u>258.138,69</u>	<u>255.396,79</u>

2. Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind ausgewiesen:		
- Betriebskostenersatz Parkhäuser	7.185,26	11.038,55
- Betriebskostenersatz Parkleitsystem Parkhäuser Frauenstraße u. CCSüd	4.202,85	4.497,31
- Mitarbeiteranteil ÖPNV-Fahrkarten	2.732,80	3.091,20
- Schadensersatz	0,00	202,50
- Materialkostenersatz - Schlüssel, Parkausweise, Code-Karten, Schirme usw.	546,18	327,70
- Sonstige Erträge	3.592,90	24.006,60
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,17	0,00
- Periodenfremde Erträge (Verkaufserlös Tiefgarage Sedelhof)	2.635.000,00	0,00
- Versicherungsentschädigungen	0,00	13.102,99
- Investitionszuschüsse (Schwerstbehindertentoilette)	10.586,00	0,00
	<u>2.663.847,16</u>	<u>56.266,85</u>

3. Materialaufwand

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:		
- Erbbauzins Deutschhaus	212.257,52	212.257,52
- Erbbauzins Theater	139.017,75	136.514,96
- Erbbauzins CCNord	81.435,98	81.435,98
- Erbbauzins Am Rathaus	166.683,06	166.683,06
- Sanierungen	98.272,41	63.816,76
- Instandhaltung der Betriebsanlagen	505.334,81	584.840,41
- Stromkosten, Wärmebezug	438.186,38	394.159,68
- Wartungsarbeiten, Techn. Prüfungen	135.145,99	154.439,46
- Wasser, Entwässerung, Müll	40.483,34	32.876,40
- Parkscheine	15.047,92	23.605,34
- Glasreinigung Deutschhaus u. Am Rathaus	24.394,40	21.503,21
- Reinigungsmaterial	17.622,65	20.492,60
- Stromkosten Parkleitsystem	16.461,38	17.727,64
- Sonstige Kosten	2.162,91	56,94
- Skonti	<u>-10.184,42</u>	<u>-8.512,90</u>
	<u>1.882.322,08</u>	<u>1.901.897,06</u>

4. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

Vergütung an 1 Prokuristen, 6 Verwaltungsangestellte, 1 Elektromeister, 4 Elektromonteure, 23,75 Garagenwarte und 3 Reinigungskräfte in Teilzeit sowie 26 Aushilfen.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, Beiträge an die Kranken-, Renten- und Arbeitslosenversicherung und an die Zusatzversorgungskasse, Gewährung von Beihilfen, sowie Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

5. Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.

Die Abschreibungen wurden nach steuerlich zulässigen Sätzen berechnet. Die Abschreibungsmethode (linear) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Werbekosten	38.398,28	32.094,13
- Versicherungen	56.621,45	56.785,41
- Verrechnung von Verwaltungsaufgaben durch die Stadt Ulm	29.317,59	28.292,32
- Büromiete Basteicenter, Hausgeld Kassenhalle SA, Schmutzfangmatten, WC-Clean	45.427,03	44.400,54
- EDV-Kosten, Fon/Fax/Internet, Büromaterial, Porto, Datev-Verrechnung	83.823,97	84.165,35
- Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	23.906,00	24.654,05
- Fahrzeugkosten	7.202,33	9.510,73
- Arbeits- und Schutzkleidung	26.788,63	8.687,53
- ÖPNV-Zuschuss, Betriebsrat u. Ä.	9.136,58	9.713,07
- Geldkarten- u. Münzgeldabrechnung	8.208,28	7.836,77
- Sonstige Fremdleistungen (u.a. Security, Arbeitsmed., ext. Reinigung, ...)	148.472,62	138.118,85
- Umlagen, Gebühren	11.034,63	7.339,00
- Reise-, Bewirtungskosten, Km-Geld f. priv. Fahrzeuge u. Ä.	3.187,95	982,61
- Sitzungsgelder	2.040,00	2.220,00
- Forderungsverluste	100,00	0,00
- Fortbildung u. sonst. Aufwendungen	15.502,67	12.396,13
- Spenden	1.825,00	1.833,00
- Abgang des Anlagevermögens	0,00	2.723,00
	<hr/> 510.993,01	<hr/> 471.752,49

7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge bestehen aus Zinsen für Tagesgeld und Hausgeld BSG Aufbau.

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Zinsen auf Darlehen der Stadt Ulm	129.079,82	134.839,82
- Zinsen auf Darlehen der KfW	41.484,26	57.485,66
- Zinsen auf Darlehen der Sparkasse Ulm	22.683,84	24.793,98
- Zinsen auf Darlehen der Dexia	8.789,00	36.446,30
- Zinsen auf Darlehen der Commerbank	4.580,41	0,00
- Bürgschaftsprovisionen der Stadt Ulm	11.440,20	13.299,00
- Zinsen a.o. betriebliche Steuern	81,00	0,00
	<hr/> 218.138,53	<hr/> 266.864,76

9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Gewerbesteuer lfd. Jahr	205.001,00	149.572,00
- Gewerbesteuer-Nachzahlung 2014	478,80	629,80
- Gewerbesteuer-Nachzahlung 2015	47.100,00	55.884,00
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 2015	67.431,42	77.925,42
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	262.302,56	181.586,08
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag Nachzahlung 2014	601,35	0,00
- Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	119,88	9.988,10
- passive latente Steuern	749.130,50	0,00
	<hr/> 1.332.165,51	<hr/> 475.585,40

10. Sonstige Steuern

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Grundsteuer		
- Parkhaus Am Rathaus	70.462,60	70.462,60
- Parkhaus Deutschhaus	37.578,99	37.578,99
- Parkhaus Sedelhof	3.388,83	3.388,83
- Parkhaus Salzstadel	20.874,82	20.874,82
- Parkhaus Fischerviertel	13.249,93	13.249,93
- Parkhaus Congress Centrum Nord	18.104,68	18.104,68
- Tiefgarage Spitalhof	3.836,72	3.836,72
- Tiefgarage Theater	7.938,10	7.938,88
	<hr/> 175.434,67	<hr/> 175.435,45
Kfz-Steuer	397,89	387,49
Nachzahlung Umsatzsteuer 2014	670,00	0,00
	<hr/> 176.502,56	<hr/> 175.822,94