

Gemeinde Ilsfeld
Landkreis Heilbronn

**JAHRESABSCHLUSS
&
LAGEBERICHT
für den
Eigenbetrieb
Ortsentwicklung
Ilsfeld

für das
Wirtschaftsjahr 2022**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Lagebericht _____	3
a) Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen _____	3
b) Überblick _____	4
c) Ertragslage _____	4
d) Vermögenslage _____	6
e) Finanzlage _____	8
f) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes _____	9
2. Jahresabschluss _____	10
3. Gewinn- und Verlustrechnung _____	11
4. Bilanz _____	12
5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens _____	13
6. Anhang für das Wirtschaftsjahr _____	14

1. Lagebericht 2022

a) Wirtschaftlich-rechtliche Grundlagen

Der Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Gemeinde Ilsfeld ohne eigene Rechtspersönlichkeit im Sinne der Vorschriften der Gemeindeordnung (§ 102 Abs. 1 Gemeindeordnung BW). Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen der Gemeinde gemäß § 12 Eigenbetriebsgesetz gesondert zu verwalten und nachzuweisen.

In der Gemeinderatssitzung vom 21. Juli 2015 wurde eine Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Ortsentwicklung“ beschlossen, die zum 1. Januar 2015 (rückwirkend) in Kraft trat. Mit Änderung der Betriebssatzung wurde die Betriebsleitung mit Wirkung vom 02. April 2019 abbestellt. Ist für einen Eigenbetrieb keine Betriebsleitung (Werkleitung) bestellt, so nimmt der Bürgermeister nach § 10 Abs. 3 EigBG die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben wahr. Der gebildete Betriebsausschuss bleibt weiterhin bestehen. Das Stammkapital wurde nach § 3 der Betriebssatzung auf 25.000 Euro festgesetzt.

Entsprechend § 4 der Betriebssatzung nimmt der gebildete technische Ausschuss die Aufgaben des Betriebsausschusses nach dem Eigenbetriebsgesetz und der Eigenbetriebsverordnung wahr. Entsprechend den Regelungen der Betriebssatzung finden die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg für die Form und Darstellung des Jahresabschlusses weiterhin Anwendung.

Die Verbuchung der Geschäftsvorfälle und die Abrechnung der Mietzahlungen erfolgt im EDV-System "NKF – Kommunales Finanzwesen" von der DATA-PLAN GmbH (seit 04.02.2025 MACH AG). Aufgrund der Umstellung auf das NKF-Modul, welches die doppelten Module enthält, erfolgt die Planung und Buchführung des Eigenbetriebs Ortsentwicklung seit dem 01.01.2020 ebenfalls entsprechend den doppelten Modulen.

Die Aufgaben des Betriebes umfassen die Errichtung und den Betrieb eines Ärztehauses für die medizinische Grundversorgung sowie für die Unterbringung einer Apotheke und anderer zentrumstypischer Dienstleistungseinrichtungen. Auch die Umgestaltung der historischen Kelter in eine Markthalle mit deren Betrieb fällt in das Aufgabenfeld des Eigenbetriebes „Ortsentwicklung“. Die Errichtung und der Betrieb von (entgeltlich nutzbarer) ober- und unterirdischer Parkierungsanlagen gehören ebenfalls zu den Aufgaben, sowie die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Außerdem gehören die Errichtung neuer Immobilien bzw. der Erwerb und die Umgestaltung, Sanierung und Modernisierung von Bestandsimmobilien zu Wohn- und Geschäftszwecken sowie zur Unterbringung öffentlicher Einrichtungen zum Aufgabenfeld des Eigenbetriebs.

Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte betreiben; er darf aus dieser Betätigung Gewinne erzielen.

Der Eigenbetrieb „Ortsentwicklung“ ist als sogenannter „Zwei-Sparten-Betrieb“ angelegt und in die Sparten „Vermietung“ und „Parkierung“ untergliedert. Demzufolge sind nicht nur die Investitionen und Zuweisungen getrennt für diese beiden Teilbereiche ausgewiesen. Auch im Wirtschaftsplan und Jahresabschluss sind nahezu alle Positionen „doppelt“ enthalten und für beide Sparten getrennt ausgewiesen.

b) Überblick

Für das Wirtschaftsjahr 2022 war es erforderlich, einen Nachtragswirtschaftsplan festzustellen. Der Beschluss hierzu wurde am 15.11.2022 vom Gemeinderat gefasst. Der Nachtrag war aufgrund folgender Sachverhalte erforderlich:

- zu leistende Auszahlungen für bisher nicht veranschlagte Investitionen (Schlusszahlungen) zum Umbau der Alten Kelter in eine Markthalle, welche in 2021 durchgeführt, aber erst in 2022 abgerechnet wurden;
- Reduzierung der zu erwartenden Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm mit der Schlussabrechnung des Sanierungsprogrammes „König-Wilhelm-Straße“ Ilsfeld und
- daraus resultierend die Planung einer Kreditaufnahme in Höhe von 600.000 Euro.

Das Wirtschaftsjahr 2022 schließt mit einem Verlust von -179.260,73 Euro (Vorjahr: Verlust -203.357,11 Euro). Der Jahresverlust ist aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen.

Das Ergebnis liegt damit unter dem Planansatz; geplant war ein Jahresverlust in Höhe von -8.600 Euro im Wirtschaftsplan 2022.

Das Wirtschaftsjahr 2022 verlief in geordneten Verhältnissen. Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag.

c) Ertragslage

Mit der Fertigstellung aller Umbau und Ausbaumaßnahmen können nun alle Objekte der Sparte Vermietung vermietet werden, sodass im Jahr 2022 das Ärztehaus in der König-Wilhelm-Straße, das Wohnhaus in der Bildstraße und die Markthalle in der König-Wilhelm-Straße ganzjährig vermietet waren. Zudem konnte das Parkdeck Brückenstraße ebenfalls ganzjährig genutzt werden, sodass auch in der Sparte Parkierung alle Parkieranlagen fertiggestellt sind.

Die Umsatzerlöse gliederten sich für das Jahr 2022 wie folgt:

	2022 Plan	2022 Ist
	Euro	Euro
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten Ärztehaus	271.900	230.960,40
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten Wohn- und Geschäftshaus	79.700	81.579,42
Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten Markthalle	118.000	104.857,03
Parkgebühren	19.050	13.789,11
Sonstige Umsatzerlöse	3.800	3.753,58
Auflösung von Investitionszuwendungen	0	59.128,37
Summe	492.450	494.067,91

Im Jahr 2022 hatte der Eigenbetrieb Ortsentwicklung noch Zinserträge von Kreditinstituten in Höhe von 587,67 Euro erhalten. Hier werden die Zinsen für den Bausparvertrag der Ortsentwicklung bei der Landesbausparkasse abgebildet. Neben den Zinserträgen hatte der Eigenbetrieb Ortsentwicklung noch sonstige Finanzerträge in Höhe von 0,01 Euro. Hier handelt es sich um die Vereinnahmung von Kleinbeträgen.

Die Materialaufwendungen betreffen den Wärme-, Wasser- und Allgemeinstrombezug sowie die Unterhaltungsmaßnahmen. In Summe lagen die Aufwendungen über dem Ansatz.

	2022 Plan	2022 Ist
	Euro	Euro
Unterhaltung und Bewirtschaftung (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	43.400	57.165,88
Bezogene Leistungen (Ärzte-/Wohnhaus, Markthalle)	26.800	28.092,14
Unterhaltungsmaßnahmen (Parkgaragen)	1.750	1.185,53
Bezogene Leistungen (Parkgaragen)	200	837,04
Summe	72.150	87.280,59

Die Aufwendungen für Unterhaltung und Bewirtschaftung des Ärztehauses waren im Jahr 2022 höher als geplant. In Summe beliefen sich die Aufwendungen auf 57.165,88 Euro und lagen damit rd. 32 % über dem Planansatz. Der Großteil der Aufwendungen kann im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden, diese kann jedoch erst im Folgejahr erstellt werden, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen.

Die Abschreibung beträgt für die Sparte Vermietung und Verpachtung 316.502,20 Euro und bei den Parkgaragen 49.441,77 Euro. Im Wirtschaftsplan waren Planansätze in Höhe von 220.500 Euro für die Vermietung und Verpachtung sowie 28.000 Euro für die Parkgaragen vorgesehen. Die Planansätze wurden überschritten. Zum einen beruhen die Planansätze auf Hochrechnungen des Anlagenbestandes zum 31.12.2019 und die großen Investitionsmaßnahmen wie der Umbau der Markthalle, Ausbau der DG-Einheit im Ärztehaus und die Parkgarage Brückenstraße. Diese konnten im Jahr 2021 fertiggestellt werden, sodass im Jahr 2022 erstmalig die Abschreibung für das ganze Jahr anfällt. Dadurch kommen die Abweichungen vom Planansatz zustande.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Berichtsjahr bei 105.582,28 Euro (Plan: 85.800 Euro). Sie beinhalten die Steuern und Versicherungen, Geschäftsaufwendungen, die Verwaltungskosten für den Dienstleister, die Hausmeisterdienstleistungen, den Bürobe-
 darf, die Sachverständigenkosten und die Verrechnung des Verwaltungskostenbeitrags. Der Anteil der Sparte Parkierung an den sonstigen betrieblichen Aufwendungen lag bei 10.019,69 Euro (Plan: 9.550 Euro). Auf die Sparte Vermietung entfallen 75.349,21 Euro (Plan: 76.250 Euro). Die Planansätze wurden demnach nur marginal über- bzw. unterschritten. Jedoch kam es in der Markthalle aufgrund eines Starkregenereignisses zu einem Schaden, so-
 dass die Hebeplattform der Markthalle beschädigt wurde und das Anlagegut außerordentlich in Abgang genommen werden musste. Dies führte zu einem außerordentlichen Aufwand in Höhe von 20.173,38 Euro. Die Hebeplattform konnte ersetzt werden und der Schadensfall wurde über die Versicherung abgewickelt.

Unter den Aufwendungen für sonstige Steuern ist die Grundsteuer der Sparte Vermietung in Höhe von 6.614,90 Euro ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Zinsen lagen bei 108.494,58 Euro (Plan: 94.500 Euro). Hierunter fallen unter anderem die Kassenkreditzinsen für die Einheitskasse der Gemeinde und der Eigenbe-
 triebe in Höhe von 16.800,05 Euro (Plan: 3.000 Euro). Als Berechnungsgrundlage für die Verzin-
 sung der Einheitskasse wird der Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zum Stichtag 01.01.2022 sowie 01.07.2022 herangezogen. Die Verzinsung erfolgt entsprechend den Bestän-
 den der liquiden Mittel der Einheitskasse zum letzten Tagesabschluss eines Monats sowie mit dem Zinssatz 3% über dem Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank. Neben den Kassenkredit-
 zinsen fallen die Zinsaufwendungen (91.694,52 Euro), die an Kreditinstitute zu leisten sind, an. Zudem sind noch sonstige Finanzaufwendungen in Höhe von 0,01 Euro angefallen. Diese resultieren aus der Ausbuchung von Kleinbeträgen.

d) Vermögenslage

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus der „Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens“ (unter Nr. 5). Der Stand des Anlagevermögens (Restbuchwerte) zum 31.12.2022 beträgt 12.310.576,50 Euro. Zum 31.12.2022 bestanden keine Anlagen im Bau.

Die Anzahlungen und Anlagen im Bau entwickelten sich wie folgt:

Maßnahme	Anfangsbe- stand	Zugang lfd. Jahr	Umbuchung lfd. Jahr	Endbestand
	Euro	Euro	Euro	Euro
Außenanlage Markthalle	223.913,78	114.026,12	-337.939,90	0,00
Bilanzausweis	223.913,78	114.026,12	-337.939,90	0,00

Im Jahr 2022 wurden folgende Auszahlungen für Investitionsmaßnahmen getätigt:

Maßnahme	2022 Plan	2022 Ist
	Euro	Euro
Ausbau leerstehende Einheit DG Ärztehaus	4.800	4.728,98
Umbau Markthalle	265.000	258.796,38
Parkgarage Brückenstraße	800	882,18
Summe	270.600	264.407,54

Für den Ausbau der Dachgeschosseinheit des Ärztehauses sind im Jahr 2022 noch Schlussrechnungen in Höhe von 4.728,98 Euro zur Zahlung fällig gewesen. Die DG-Einheit im Ärztehaus konnte ab September 2021 an eine Steuerberatungskanzlei vermietet werden.

Die Eröffnung der Markthalle war bereits im März 2021. Dennoch sind im Jahr 2022 noch zahlreiche Schlussrechnungen eingegangen. Zudem wurde der Bereich um die Markthalle noch fertiggestellt. Hier sind weitere Zahlungen für Pflasterarbeiten u. Ä. angefallen.

Das Parkdeck in der Brückenstraße wurde Ende April 2021 fertiggestellt. Im Jahr 2022 waren noch kleinere Restzahlungen für die Arbeiten am Parkdeck zu leisten. In Summe beliefen sich die Schlusszahlungen auf 882,18 Euro.

Dem gegenüber standen folgende Einzahlungen für Investitionsmaßnahmen:

Maßnahme	2022 Plan	2022 Ist
	Euro	Euro
Umbau Markthalle (LSP-Mittel)	600.000	0,00
Parkgarage Bildstraße	-156.000	0,00
Summe	444.000	0,00

Aufgrund der verzögerten Erstellung der Schlussabrechnung für das Landessanierungsprogramm "König-Wilhelm-Straße" wurden die Mittel im Jahr 2022 nicht wie geplant ausbezahlt bzw. zurückgefordert. Für den Umbau der Markthalle werden noch Zuwendungen aus dem Landessanierungsprogramm erwartet. Da die Parkgarage Bildstraße nicht mehr als öffentliche Parkgarage geführt wird, werden die Mittel in Höhe von 156.000,00 Euro mit der Endabrechnung wieder in die Landessanierung zurückfließen.

Die Forderungen gliedern sich wie folgt:

	2022 Euro	2022 Prozent
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.215,25	9,45
Sonstige Vermögensgegenstände	356.566,85	90,55
Bilanzausweis	393.782,10	100,00

Das Eigenkapital verändert sich gegenüber dem Vorjahr von 1.027.701,90 Euro auf insgesamt 848.441,17 Euro.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Rücklagen	1.323.960,00	0,00	0,00	1.323.960,00
	1.323.960,00	0,00	0,00	1.323.960,00

In den Rückstellungen sind enthalten:

	01.01.2022	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Externe Abschlusserstellung	13.000	6.000,00	0	0	19.000
Bilanzausweis	13.000	6.000,00	0	0	19.000

Die Verbindlichkeiten beinhalten:

	2022 Euro	2022 Prozent
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.136.854,23	91,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.922,97	2,07
Verbindlichkeiten ggü. der Gemeinde	366.991,79	3,31
Sonstige Verbindlichkeiten	359.230,43	3,24
Bilanzausweis	11.092.999,42	100,00

e) Finanzlage

Der Eigenbetrieb Ortsentwicklung wurde in der Eröffnungsbilanz mit einem angemessenen Eigenkapital in Höhe von 25.000 Euro ausgestattet.

Der Stand der liquiden Mittel der Einheitskasse für den Eigenbetrieb Ortsentwicklung belief sich zum 31.12.2021 auf -610.991,57 Euro. Der Bestand der liquiden Mittel ist zum 31.12.2022 mit -366.991,79 Euro weiterhin negativ.

Eine Darlehensaufnahme in Höhe von 600.000 Euro wurde im Nachtragswirtschaftsplan 2022 ausgewiesen. Die Planung im Nachtrag war notwendig, da die Liquidität zum 31.12.2021 mit -610.991,57 Euro deutlich negativ war und nicht absehbar war, ob die Schlussabrechnung des Landessanierungsprogrammes „König-Wilhelm-Straße“ Ilsfeld noch im Jahr 2022 vorliegt, denn erst mit der Schlussabrechnung steht die genaue Höhe der zu erwartenden Fördermittel fest. Die negative Liquidität aus dem Vorjahr resultiert aus zahlreichen Abrechnungen für den Umbau der alten Kelter in eine Markthalle sowie die Erstellung der Parkgarage Brückenstraße. Die Abrechnungen kamen erst zum Jahresende 2021, sodass eine Erstellung eines Nachtragswirtschaftsplans mit möglicher Kreditaufnahme für 2021 nicht mehr erstellt werden konnte.

f) Voraussichtliche Entwicklung des Betriebes

Die Entwicklung des Betriebes ist weiterhin von einem Defizit geprägt. Der Jahresverlust 2022 liegt bei -179.260,73 Euro. Der Verlust aus Vorjahren liegt bei -321.258,10 Euro, sodass sich der Bestand des Eigenkapitals von 1.027.701,90 Euro auf 848.441,17 Euro zum Bilanzstichtag 31.12.2022 verringert hat. Diese Tendenz verdeutlicht, dass der Eigenbetrieb Ortsentwicklung momentan keine Kostendeckung erzielen kann. Ein zentrales Ziel der künftigen Entwicklung ist es, gemäß den gesetzlichen Anforderungen darauf hinzuwirken, dass der Liquiditätsbestand nicht negativ ausfällt und damit die Zahlungsfähigkeit jederzeit gewährleistet werden kann. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.02.2026 wird der Jahresverlust 2021 in Höhe von -203.357,11 Euro durch den Kernhaushalt im Jahr 2026 ausgeglichen. Da die Verluste die liquiden Mittel binden und das Eigenkapital verringern, soll auch der Jahresverlust 2022 durch den Kernhaushalt ausgeglichen werden.

Bezogen auf das Wirtschaftsjahr 2022 kann festgehalten werden, dass zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung keine den Bestand des Betriebes gefährdenden Risiken erkennbar sind.



Bernd Bordon
Bürgermeister

2. Jahresabschluss 2022

Feststellung des Jahresabschlusses der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2022 (01.01. bis 31.12.)

Dem Gemeinderat wurden gemäß den Bestimmungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg sowie des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebsverordnung

- a) der Lagebericht
- b) der Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)

für das Wirtschaftsjahr 2022 vorgelegt.

Der Gemeinderat hat daraufhin das Ergebnis des Jahresabschlusses mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang der Ortsentwicklung Ilsfeld für das Wirtschaftsjahr 2022 wie folgt festgestellt:

1. Feststellung des Jahresabschlusses

1.1.	Bilanzsumme	13.372.087,52 €
1.1.1.	davon entfallen auf der Aktivseite auf	
	- das Anlagevermögen	12.310.576,50 €
	- das Umlaufvermögen	1.061.511,02 €
1.1.2.	davon entfallen auf der Passivseite auf	
	- das Eigenkapital	848.441,17 €
	- die Sonderposten	1.411.646,93 €
	- die Rückstellungen	19.000,00 €
	- die Verbindlichkeiten	11.092.999,42 €
1.2.	Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	-179.260,73 €
1.2.1.	Summe der Erträge	494.655,59 €
1.2.2.	Summe der Aufwendungen	673.916,32 €

2. Verwendung des Jahresergebnisses

Der Jahresverlust in Höhe von -179.260,73 €
ist aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen.

3.	Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach §14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel	0,00 €
----	---	--------

4. Der Verwaltung wird Entlastung erteilt.

Ilsfeld, den 22.09.2026

Bernd Bordon
Bürgermeister

3. Gewinn- und Verlustrechnung 2022



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022

	EUR	EUR	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse			494.067,91	433.344,04
2. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00			0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	87.280,59			79.934,63
		87.280,59		79.934,63
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		365.943,97		340.592,95
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		105.582,28		107.928,69
			558.806,84	528.456,27
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			587,68	1.424,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			108.494,58	104.439,87
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-172.645,83	-198.127,31
8. Sonstige Steuern			6.614,90	5.229,80
9. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)			-179.260,73	-203.357,11
Nachrichtlich				
Behandlung des Jahresverlustes				
a) zu tilgen aus dem Gewinnvortrag				
b) aus dem Haushalt der Gemeinde auszugleichen			179.260,73	
c) auf neue Rechnung vorzutragen				

4. Bilanz 2022



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		125.956,70	148.152,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.141.911,33		12.079.159,96
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.708,47		68.811,94
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00		223.913,78
		12.184.619,80	12.371.885,68
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.215,25		8.597,05
2. Forderungen an die Gemeinde	0,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	356.566,85		408.700,53
		393.782,10	417.297,58
II. Guthaben bei Kreditinstituten		667.728,92	550.501,25
		<u>13.372.087,52</u>	<u>13.487.837,41</u>

PASSIVSEITE	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		25.000,00	25.000,00
II. Rücklagen			
Allgemeine Rücklage		1.323.960,00	1.323.960,00
III. Gewinn/Verlust			
1. Verlust des Vorjahres	-321.258,10		-249.145,52
2. Ausgleich durch die Gemeinde	0,00		131.244,53
3. Jahresverlust	-179.260,73		-203.357,11
		-500.518,83	-321.258,10
		848.441,17	1.027.701,90
B. Sonderposten			
Sonstige Sonderposten		1.411.646,93	1.458.164,45
C. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		19.000,00	13.000,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.136.854,23		9.741.490,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	229.922,97		362.990,69
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde	366.991,79		610.991,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten	359.230,43		273.498,53
		11.092.999,42	10.988.971,06
		<u>13.372.087,52</u>	<u>13.487.837,41</u>

5. Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2022

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand 01.01.2022	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Abschreibungen im Wirtschafts- jahr	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021		durchschnittlicher Abschr.- Satz	Restbuch- wert
	EUR	+	J.	+ / J.	EUR	EUR	EUR	J.	EUR	EUR		%	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Sonderposten für geleistete Zuwendungen	242.869,73	0,00	0,00	0,00	242.869,73	94.716,83	22.196,20	0,00	116.913,03	125.956,70	148.152,90	9,14	51,86
Zwischensumme	242.869,73	0,00	0,00	0,00	242.869,73	94.716,83	22.196,20	0,00	116.913,03	125.956,70	148.152,90		
II. Sachanlagen Vermietung													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	770.000,00	0,00	0,00	0,00	770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	770.000,00	770.000,00	0,00	100,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	10.493.240,30	50.499,23	0,00	337.939,90	10.881.679,43	770.232,08	290.389,59	0,00	1.060.601,67	9.821.077,76	9.723.008,22	2,67	90,25
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.412,01	0,00	22.277,36	0,00	43.134,65	9.281,33	3.936,41	-2.103,98	11.113,76	32.020,89	56.130,68	9,13	74,23
4. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	223.913,78	114.026,12	0,00	-337.939,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	223.913,78	0,00	0,00
Zwischensumme	11.552.566,09	164.525,35	22.277,36	0,00	11.694.814,08	779.513,41	294.306,00	-2.103,98	1.071.715,43	10.623.098,65	10.773.052,68	2,52	90,84
III. Sachanlagen Parkierung													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	276.100,00	0,00	0,00	0,00	276.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.100,00	276.100,00	0,00	100,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn-, Geschäfts- und Betriebsbauten	1.565.066,17	12.129,92	0,00	0,00	1.577.196,09	122.414,43	52.648,09	0,00	175.062,52	1.402.133,57	1.442.651,74	3,34	88,90
3. Landeszuschuss Parkraumschaffung	-156.000,00	0,00	0,00	0,00	-156.000,00	-23.400,00	-5.200,00	0,00	-28.600,00	-127.400,00	-132.600,00	3,33	81,67
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.951,25	0,00	0,00	0,00	15.951,25	3.269,99	1.993,68	0,00	5.263,67	10.687,58	12.681,26	12,50	67,00
5. Anlagen im Bau und Anzahlungen auf Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	1.701.117,42	12.129,92	0,00	0,00	1.713.247,34	102.284,42	49.441,77	0,00	151.726,19	1.561.521,15	1.598.833,00	2,89	91,14
Anlagevermögen insgesamt	13.496.553,24	176.655,27	22.277,36	0,00	13.650.931,15	976.514,66	365.943,97	-2.103,98	1.340.354,65	12.310.576,50	12.520.038,58	2,68	90,18

6. Anhang für das Wirtschaftsjahr



Eigenbetrieb Ortsentwicklung Ilsfeld

Anhang

für das Wirtschaftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben

Die Ortsentwicklung der Gemeinde Ilsfeld mit Sitz in Ilsfeld wird nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 21. Juli 2015 als Eigenbetrieb im Sinne des § 102 GemO BW geführt. Die Betriebssatzung vom 21. Juli 2015, zuletzt geändert am 2. April 2019, trat am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Ortsentwicklung wird nicht bei dem Registergericht geführt.

II. Angaben zu Form und Darstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Für Form und Darstellung des Jahresabschlusses gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes Baden-Württemberg (EigBG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Januar 1992, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 17. Juni 2020, und der Eigenbetriebsverordnung Baden-Württemberg (EigBVO) vom 7. Dezember 1992, die gemäß § 19 Abs. 3 EigBVO-HGB vom 1. Oktober 2020 für diesen Jahresabschluss weiterhin gilt.

Für die Gliederung der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und für den Anlagennachweis werden grundsätzlich Formblatt 1 (Bilanz), Formblatt 4 (Gewinn- und Verlustrechnung) und der Formblätter 2 und 3 (Anlagenachweis) der Eigenbetriebsverordnung zugrunde gelegt.

Soweit Davon-Vermerke wahlweise in Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind diese insgesamt im Anhang aufgeführt.

Positionen die weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr einen Betrag aufweisen (sog. Leerposten), werden nicht aufgeführt (§ 265 Abs. 8 HGB).

III. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerlicher Maßnahmen

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.



Den planmäßigen Abschreibungen liegen die Nutzungsdauern der steuerlichen Abschreibungstabellen zugrunde, die sich innerhalb der Bandbreite der geschätzten betriebsindividuellen Nutzungsdauern bewegen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Bei den sonstigen Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken auf der Grundlage vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, für ungewisse Verbindlichkeiten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften berücksichtigt. Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags unter Berücksichtigung erwarteter künftiger Preis- und Kostensteigerungen angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem fristgerechten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

IV. Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Anlagevermögen

Brutto-Anlagespiegel

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und der darauf entfallenden Abschreibungen des Wirtschaftsjahres sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Wirtschaftsjahresabschreibung

Die Jahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagenachweis zu entnehmen.



2. Umlaufvermögen

Angaben zu Forderungen

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen wurden größere Beträge für noch nicht abziehbare Vorsteuern und Steuererstattungsansprüche erfasst.

Die Abgrenzung dient der periodengerechten Gewinnermittlung. Die Beträge haben Forderungscharakter.

Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 667.728,92 betrifft in Höhe von EUR 651.328,92 zwei Bausparverträge bei der Landesbausparkasse LBS.

3. Eigenkapital

Stammkapital

Das Stammkapital ist gemäß § 3 der Betriebssatzung auf EUR 25.000,00 festgesetzt und voll eingezahlt.

Allgemeine Rücklage

Die allgemeine Rücklage beträgt 1.323.960,00.

4. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen	01.01.2022	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Externe Abschlusserstellung	13.000,00	6.000,00	0,00	0,00	19.000,00
Summe	13.000,00	6.000,00	0,00	0,00	19.000,00

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.



5. Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Dingliche Sicherheiten sind nicht vereinbart. Es bestehen folgende Restlaufzeiten:

Verbindlichkeiten	Gesamt EUR	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR
1. gegenüber Kreditinstituten	10.136.854,23	203.969,40	9.932.884,83	9.117.007,23
<i>Vorjahr</i>	<i>9.741.490,27</i>	<i>184.636,04</i>	<i>9.556.854,23</i>	<i>8.818.310,07</i>
2. aus Lieferungen und Leistungen	229.922,97	229.922,97	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>362.990,69</i>	<i>362.990,69</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
3. gegenüber der Gemeinde	366.991,79	366.991,79	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>610.991,57</i>	<i>610.991,57</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
4. Sonstige Verbindlichkeiten	359.230,43	359.230,43	0,00	0,00
<i>Vorjahr</i>	<i>273.498,53</i>	<i>273.498,53</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Summe	11.092.999,42	1.160.114,59	9.932.884,83	9.117.007,23
<i>Summe Vorjahr</i>	<i>10.988.971,06</i>	<i>1.432.116,83</i>	<i>9.556.854,23</i>	<i>8.818.310,07</i>

6. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse	2022 EUR	2021 EUR
1. Mieteinnahmen Ärztehaus und Apotheke	208.862,40	196.904,40
2. Mieteinnahmen Wohn- und Geschäftshaus	137.994,00	108.049,20
3. Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen	70.540,45	62.041,35
4. Parkentgelte Tiefgarage Bildstraße	16.189,11	5.686,93
5. Sonstige	60.481,95	60.662,16
Summe	494.067,91	433.344,04

Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich aus Aufwendungen aus bezogenen Leistungen zusammen. Es handelt sich hierbei um Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 55, Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Grundstücke und bauliche Anlagen in Höhe von TEUR 3 sowie um besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen in Höhe von TEUR 29.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. TEUR 42 Verwaltungskostenbeitrag für Inanspruchnahme gemeindlicher Stellen und Ämter, Aufwendungen aus Steuern, Versi-



cherungen, Schadensfällen und Sonderabgaben in Höhe von TEUR 6, Geschäftsaufwendungen in Höhe von TEUR 11, sowie kleinere Aufwendungen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 92 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute und in Höhe von TEUR 17 Zinsaufwendungen an Gemeinden.

Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern ist Grundsteuer in Höhe von EUR 6.614,90 ausgewiesen.

V. Ergänzende Angaben

1. Wahrnehmung der Organfunktion

Durch eine neu beschlossene Betriebssatzung wurde, mit Wirkung zum 2. April 2019, die Werkleitung abbestellt. Ist für einen Eigenbetrieb keine Werkleitung (Betriebsleitung) bestellt, so nimmt der Bürgermeister nach § 10 Abs. 3 EigBG die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben wahr.

Die Aufgaben des Betriebsausschusses nimmt der technische Ausschuss des Gemeinderats wahr. Im Jahr 2022 setzt sich der technische Ausschuss wie folgt zusammen:

1.	Bärbel Fuchslocher (CDU), Schulstraße 21, 74360 Ilsfeld-Auenstein
2.	Reinhard Golter (CDU), Klee 1, 74360 Ilsfeld
3.	Anke Brod (BWV), Große Hasengasse 29, 74360 Ilsfeld
4.	Markus Läßle (BWV), Brommel 1, 74360 Ilsfeld
5.	Kim Schäfer (BWV), Fischerstraße 48, 74360 Ilsfeld
6.	Markus Blind (Bürgerforum), Turmstraße 12, 74360 Ilsfeld
7.	Rüdiger Stengel (Bürgerforum), Beilsteiner Straße 1, 74360 Ilsfeld-Auenstein
8.	Kilian Graf von Bentzel-Sturmfeeder-Horneck, Sturmfeederstraße 4, 74360 Ilsfeld-Schozach

Der Gemeinderat erhielt, neben den gesetzlichen ehrenamtlichen Entschädigungen keine direkten Vergütungen.

2. Belegschaft

Der Betrieb hat kein eigenes Personal.



3. Angaben zum Jahresergebnis

Der Jahresverlust 2022 soll auf Vorschlag der Werkleitung in voller Höhe aus dem Haushalt der Gemeinde ausgeglichen werden.

VI. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 liegen aus heutiger Sicht keine weiteren Vorgänge von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vor.

Ilsfeld, den 22. Juni 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Bernd Bordon".

Bernd Bordon

Bürgermeister