

B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH

Lagebericht über das Geschäftsjahr 2018

A Grundlagen des Unternehmens

Die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH hat die Aufgabe, Energieeffizienzmaßnahmen für die Liegenschaften im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) und im Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) zu projektieren:

- Analyse und Beratung rund um das Thema Energie
- Identifikation von Energieeffizienz- und Einsparpotenzialen sowie Potenzialen zur Senkung der CO₂-Emissionen
- Projektierung und Realisierung von Energieeffizienzprojekten/-maßnahmen
- Betriebs- und Vertragsmanagement (Wartung, Instandsetzung, Störungsmanagement)
- Energiemonitoring und -benchmarking
- Energievertragsmanagement

B Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH wurde am 20. Oktober 2016 mit dem Ziel gegründet, Energieeinsparpotenziale zu identifizieren und Energieeinsparprojekte in landeseigenen Immobilien umzusetzen. Die operative Aufnahme des Geschäfts erfolgte in 2017. In 2018 konnte die Projektarbeit erfolgreich fortgesetzt werden. Wesentliche Projekte sind das Massenrollout von LED Beleuchtung, Optimierung der Heizungstechnik sowie der Analysetätigkeit zur Identifikation von Einsparmöglichkeiten gewesen. Analysetätigkeiten werden gemäß den Vereinbarungen mit Pauschalbeträgen in Abhängigkeit von der Objektgröße vergütet und für Planungsleistungen erhält die B.E.M. eine Vergütung, die auf Basis modifizierter Strukturen der HOAI vergütet wird. Der Personalbestand ist auf elf Mitarbeiter per 31.12.2018 angewachsen.

Wesentlicher Leistungsindikator ist die Vergütung der B.E.M. Diese repräsentiert die Analyse- und Projektleistung. Der Umsatz betrug 2018 806 T€ und wird für 2019 mit 1.363 T€ geplant.

B.1 Ertragslage

Die Ertragslage ist durch folgende Daten gekennzeichnet:

| in T€ (gerundet) | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Umsatzerlöse | 806 | 105 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1 | 0 |
| Summe Erträge | 807 | 105 |
| Personalkosten | 576 | 130 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 325 | 80 |
| Operative Kosten | 901 | 210 |
| Zinsergebnis | -1 | -1 |
| Erträge aus Verlustübernahme BIM | 95 | 106 |
| Jahresfehlbetrag | 0 | 0 |

Der Aufbau der Organisation und die damit verbundenen Einstellungen führten zu Kosten, die die Umsätze überstiegen. Durch einen seit dem Geschäftsjahr 2017 wirksamen Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft werden Verluste übernommen. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr daher mit einem Jahresüberschuss von T€ 0 (i. VJ. T€ 0) ab.

B.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt die Investitions- und Finanzierungsvorgänge des Geschäftsjahres wie folgt dar:

| in T€ | 2018 | 2017 |
|---|--------------|-------------|
| Jahresergebnis | 0 | 0 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) von Forderungen | - 882 | - 77 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) von Rückstellungen | + 86 | + 7 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) von Verbindlichkeiten | + 1.095 | + 32 |
| Änderung von Rechnungsabgrenzungsposten | - 5 | - 1 |
| Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | + 294 | - 39 |
| Cash Flow aus Investitionen | 0 | 0 |
| Abnahme (+) / Zunahme von Stammkapital | 0 | 0 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit | 0 | 0 |
| Summe Cash Flow | + 294 | -39 |
| Finanzmittel am Anfang der Periode | 11 | 50 |
| Cash Flow | + 294 | - 39 |
| Finanzmittel am Ende der Periode | 305 | 11 |

Durch den Gesellschafter BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wurde das Stammkapital in Höhe von T€ 50 nach Gründung vollständig eingezahlt. Der absehbare Finanzbedarf wird aus eigenen Umsatzerlösen und den Forderungen aus der Verlustübernahme abgedeckt.

Die Forderungen sind im Wesentlichen aufgrund der Projektabrechnung gegenüber dem SILB gestiegen. Die Zunahme der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Passivierung von liquiden Mitteln, die sich durch einen Zuschuss von der Europäischen Investitionsbank erhöht haben.

B.3 Vermögenslage

Das Vermögen der B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH bestand aus folgenden Positionen:

| in T€ | 2018 | 2017 |
|--|--------------|-----------|
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzung | 1.270 | 89 |
| - darin: <i>Liquide Mittel</i> | 305 | 11 |
| Aktiva | 1.270 | 89 |

Die Bilanz weist lediglich Umlaufvermögen aus, da die Tochtergesellschaft kein Anlagevermögen erworben hat. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Bezug auf die Projektabrechnungen sowie dem Zufluss von Fördermitteln in den liquiden Mitteln. Gründe für den Anstieg sind Abrechnungen im Dezember an das SILB sowie Eingang von Fördermitteln, die die liquiden Mittel erhöhen.

Die Kapitalpositionen der B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH stellten sich wie folgt dar:

| in T€ | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|-------------|-----------|
| Eigenkapital | 48 | 48 |
| Rückstellungen | 95 | 9 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1.127 | 32 |
| Passiva | 1270 | 89 |

Für die Prüfung des Jahresabschlusses sowie Personalaufwendungen und ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (T€ 45) haben sich aufgrund der gestiegenen operativen Geschäftstätigkeit erhöht. Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund der gewachsenen Geschäftstätigkeit angestiegen.

Es liegen keine Verbindlichkeiten aus Darlehensverhältnissen vor. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus dem Zuschuss von der Europäischen Investitionsbank sowie aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

C Prognose-, Chancen- und Risikobericht

C.1 Prognosebericht

Die Geschäftsjahre 2019 und 2020 werden voraussichtlich mit einem Ergebnis abschließen, welches die Anlaufphase darstellt. Die steigenden Kapazitäten werden sofort kostenwirksam, jedoch erst zeitversetzt zu höheren Umsatzerlösen führen.

| in T€, gerundet | 2019 | 2020 |
|--|-------|-------|
| Umsatzerlöse | 1.363 | 1.714 |
| Personalkosten | 1.056 | 1.078 |
| Sachkosten, Abschreibungen, sonstige Steuern | 338 | 396 |
| Jahresergebnis | - 31 | 240 |

Nach einer Anfangsphase wird die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH voraussichtlich Gewinn erwirtschaften. Die künftig in den Projekten erzielten Energieeinsparungen und daraus resultierenden Kostenreduzierungen bilden die Basis der Refinanzierung der jeweiligen Maßnahmen. Für jedes Projekt werden im Vorfeld Budgets errechnet und Aufträge im Rahmen dieser erteilt. Es ist ein Aufwuchs auf 12 Mitarbeiter vorgesehen.

C.2 Chancenbericht

Die für das Geschäftsjahr 2019 benannten prognostizierten Ergebnisse gehen von einem über das gesamte Geschäftsjahr zu finanzierenden Personalbestand aus. Insofern die Personaleinstellung sukzessive erfolgt, wird sich hieraus in 2019 ein Effekt der Kosteneinsparung ergeben.

Die von der B.E.M. projektierten Maßnahmen tragen zur Erfüllung von den Umweltzielen des Landes Berlin bei. Die Chance an diesem positiven Umwelteffekt und der Einsparung von Energiekosten bildet sich in den Immobilienvermögen des Landes Berlin und in Konsequenz als Nutzer für die Behörden der Immobilien ab.

C.3 Risikobericht - Risikomanagement

Die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH ist als 100 %ige Tochtergesellschaft der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH gegründet und wird durch sie beaufsichtigt. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH ist zu 100 % eine landeseigene Gesellschaft.

Durch die unmittelbare Verknüpfung der Gesellschaft somit zum Land Berlin und den abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag besteht ein aus wirtschaftlicher Sicht begründetes Bestandsrisiko nur bedingt.

Die Finanzierung ist innerhalb des Konzernverbunds von BIM und SILB gesichert. Das künftige operative Geschäft wird wachsen, weil ausreichend Mittel im SILB aus Kaufpreiseingängen für Maßnahmen und ab 2020 durch die Erhöhung der Mittel aus dem Haushalt bereitstehen.

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH die ihr übertragenen Aufgaben zur Projektierung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen zu erfüllen. Im Wesentlichen werden die Anlagen dem Land Berlin (SILB) zur Verfügung gestellt und übereignet. Somit hat die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH nur die Risiken zu tragen, die aus der Funktion der Projektierung und Beratung folgen.

Das bestehende Risikomanagement der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wird auf die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH übertragen. Prozesse zur Identifikation, Bewertung und Bewältigung von Risiken sind definiert:

- **Finanzielle Risiken:** Für die Beauftragungen sind Budgetgrenzen definiert, innerhalb derer sich Aufträge zwangsweise bewegen müssen. Eine unbemerkte Auslösung von Aufträgen, die die Budgets überschreiten, ist dadurch ausgeschlossen. Leistungserbringung und Zahlungsvorgänge werden durchgängig nach dem Vier-Augen-Prinzip durchgeführt, so dass Risiken aus unbegründeten Forderungen seitens Lieferanten und aus fehlerhaften Zahlungen wirksam begrenzt werden.
- **Corporate Governance:** Durch die ablauforganisatorische Trennung des Einkaufs von Fachabteilungen wird gesichert, dass das Vergaberecht ordnungsgemäß eingehalten wird. Gleichzeitig sorgt dies für eine wirksame Sicherung gegen Korruptionsrisiken. Darüber hinaus ist eine Ombudsstelle eingerichtet.

D.4 Interne Kontrollsysteme und Risikomanagement

Das bestehende interne Kontrollsystem der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wird auf die B.E.M. Berliner Energiemanagement GmbH übertragen.

Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH verfügt für alle wesentlichen Geschäftsaktivitäten über definierte Arbeitsprozesse. Hierin sind die notwendigen Freigabeschritte und Anforderungen zur Dokumentation niedergelegt. Die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH hat im Geschäftsjahr die Rezertifizierung des Qualitätsmanagementsystems, des Compliancemanagementsystems und des Umweltmanagementsystems erfolgreich umgesetzt.

Für alle Beauftragungs- und Freigabevorgänge wird ein Vier-Augen-Prinzip angewendet. Durch die sich jährlich wiederholenden Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Auditierung wird sichergestellt, dass die Arbeitsprozesse ggf. veränderten Aufgabenstellungen bei Bedarf angepasst werden.

In regelmäßigen Besprechungen werden in allen Bereichen die laufenden geschäftlichen Aktivitäten besprochen und protokolliert. Chancen und Risiken werden somit erkannt, kommuniziert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen abgeleitet.

Berlin, den 13.03.2019

Klaus Gendner, Geschäftsführer