

BILANZ zum 31. Dezember 2021

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

	Geschäftsjahr Euro		Vorjahr Euro	PASSIVA	
	Euro	Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
AKTIVA					
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.219.459,92		897.502,56	100.000,00	100.000,00
2. technische Anlagen und Maschinen	147.848,00		164.377,00	148.205,72	148.205,72
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.987,00		2.818,00	2.691.655,84	2.194.666,03
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	108.377,61		0,00	143.299,91	496.989,81
Summe Anlagevermögen	1.477.672,53	1.064.697,56		3.083.161,47	2.939.861,56
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	9.782.904,15	11.069.788,62		2.420.500,00	1.982.400,00
Überrtrag	9.782.904,15	11.069.788,62	Überrtrag	11.054.337,49	11.944.633,72
		1.477.672,53	1.064.697,56	5.503.661,47	4.922.261,56
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital					
II. Kapitalrücklage					
III. Gewinnvortrag					
IV. Jahresüberschuss					
Summe Eigenkapital					
B. Rückstellungen					
1. sonstige Rückstellungen					
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				10.338.000,00	11.103.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 9.000.000,00 (Euro 9.000.000,00)					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 1.338.000,00 (Euro 2.103.000,00)					
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				716.337,49	841.633,72
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 716.337,49 (Euro 841.633,72)					

BILANZ zum 31. Dezember 2021

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	PASSIVA	
	Euro	Euro		Euro	Euro
Übertrag	9.782.904,15	1.477.672,53	1.064.697,56	11.054.337,49	4.922.261,56
		11.069.788,62	11.069.788,62		11.944.633,72
2. fertige Erzeugnisse und Waren	3.259.356,03	13.042.260,18	2.968.153,00	19.141,26	25.037,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.543.431,39		887.461,95	22.742,60	19.978,20
2. sonstige Vermögensgegenstände	25.437,96		19.755,70		
	1.568.869,35		907.217,65		
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		510.887,38	901.860,58		
Summe Umlaufvermögen		15.122.016,91	15.847.019,85	11.096.221,35	11.989.649,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		193,38	193,38		
		16.599.882,82	16.911.910,79		16.911.910,79

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		2.552.001,93	856.655,54
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		919.874,80	1.418.440,72
3. andere aktivierte Eigenleistungen		331.089,40	0,00
4. Gesamtleistung		1.963.216,53	561.785,18-
5. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80.127,06		811,76
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>0,00</u>		<u>27,50</u>
		80.127,06	839,26
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.739.104,59		1.229.386,21-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>8.347,55</u>		<u>15.114,58</u>
		1.747.452,14	1.214.271,63-
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.800,00		10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.950,24</u>		<u>1.934,04</u>
		12.750,24	12.734,04
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.916,00	47.620,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	854,89		93,62
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	654,07		668,24
c) Werbe- und Reisekosten	519,84		94,50
d) Kosten der Warenabgabe	4.375,92		3.014,18
e) verschiedene betriebliche Kosten	24.670,47		33.412,02
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
		32.075,19	38.282,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		56.967,39	54.863,48
Übertrag		<u>146.182,63</u>	<u>499.825,63</u>

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		146.182,63	499.825,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	116,00-
12. Ergebnis nach Steuern		146.182,63	499.941,63
13. sonstige Steuern		2.882,72	2.951,82
14. Jahresüberschuss		143.299,91	496.989,81

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
200	Grundstücke,grndst.Rechte und Bauten	766.212,92		413.699,56
310	Außenanlagen (eigene Grst., Wohnbauten)	<u>453.247,00</u>		<u>483.803,00</u>
			1.219.459,92	897.502,56
technische Anlagen und Maschinen				
470	Photovoltaikanlage		147.848,00	164.377,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
690	Sonstige Betriebs-u.Gesch.ausstattung		1.987,00	2.818,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau				
700	Geleistete Anzahlungen u.Anlagen im Bau		108.377,61	0,00
unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen				
1077	BG Schierling-Süd Grundstücksanteil	241.459,70		0,00
1079	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	252.157,10		249.767,00
1084	BG Regensburger Weg II Grundstücksanteil	5.665.419,50		5.371.544,07
1085	BG Regensburger Weg II Erschließungsk.	988.643,38		1.018.867,75
1086	BG Inkofen Grundstücksanteil	303.142,60		303.142,60
1091	BG Esper Au Grundstücksanteil	14.412,67		14.412,67
1092	BG Esper Au Erschließungsleistungen	821.038,13		820.244,40
1093	BG Birlbaum Grundstücksanteil	346.458,64		959.990,51
1094	BG Birlbaum Erschließungsleistungen	681.949,28		1.865.025,92
1098	BG Markstein Grundstücksanteil	186.361,18		186.361,18
1099	BG Markstein Erschließungsleistungen	<u>281.861,97</u>		<u>280.432,52</u>
			9.782.904,15	11.069.788,62
fertige Erzeugnisse und Waren				
1101	Ldw. Flächen		3.259.356,03	2.968.153,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
1210	Forderungen aus L+L ohne Kontokorrent		1.543.431,39	887.461,95
sonstige Vermögensgegenstände				
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	427,85		2.807,21
1405	Abziehbare Vorsteuer 16%	0,00		14.604,73
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	26.305,46		544,83
3805	Umsatzsteuer 16%	0,00		9.620,90-
		<u>26.733,31</u>		<u>8.335,87</u>
Übertrag			16.063.364,10	15.990.101,13

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		26.733,31	16.063.364,10	15.990.101,13 8.335,87
	sonstige Vermögensgegenstände			
3806	Umsatzsteuer 19%	21.239,65-		10.144,82-
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	21.815,23		21.564,64
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	1.870,93-		0,00
3841	Umsatzsteuer Vorjahr	<u>0,00</u>	25.437,96	<u>0,01</u> 19.755,70
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1800	Raiba #660990	168.881,18		430.497,58
1810	Sparkasse #26063537	<u>342.006,20</u>	510.887,38	<u>471.363,00</u> 901.860,58
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		193,38	193,38
			<u>16.599.882,82</u>	<u>16.911.910,79</u>

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Gezeichnetes Kapital				
2900	Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
Kapitalrücklage				
2920	Kapitalrücklage		148.205,72	148.205,72
Gewinnvortrag				
2978	Gewinnvortrag vor Verwendung		2.691.655,84	2.194.666,03
Jahresüberschuss				
	Jahresüberschuss		143.299,91	496.989,81
sonstige Rückstellungen				
3070	Rückstellungen für Erschließungskosten	2.364.500,00		1.839.300,00
3071	RSt f. ausstehende Herstellungsbeiträge	0,00		80.400,00
3072	RSt f. nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00		36.000,00
3073	RSt f. VR-Vergütung	0,00		3.200,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	19.000,00		22.500,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
			2.420.500,00	1.982.400,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
3160	DL RB #20660990 SMP	578.000,00		578.000,00
3171	DL Raiba #220660990	0,00		430.000,00
3172	Darlehen #6704020442	380.000,00		390.000,00
3173	Darlehen #6704020459	380.000,00		390.000,00
3177	Darl. Raiba #120660990	0,00		315.000,00
3185	DL #6700332346	2.000.000,00		2.000.000,00
3186	DL Spk. #6700388058	3.000.000,00		3.000.000,00
3187	DL DZ Hyp	2.500.000,00		2.500.000,00
3188	DL Spk. #6700430504	<u>1.500.000,00</u>		<u>1.500.000,00</u>
			10.338.000,00	11.103.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300	Darlehen Bürger-Solar-Anlagen I u. II	301.500,00		308.500,00
3310	Verbindlichkeiten L+L ohne Kontokorrent	<u>414.837,49</u>		<u>533.133,72</u>
			716.337,49	841.633,72
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern				
3341	Verbindl. aus L+L gg. Gesellsch. b. 1J		19.141,26	25.037,31
Übertrag			<u>16.577.140,22</u>	<u>16.891.932,59</u>

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			16.577.140,22	16.891.932,59
	sonstige Verbindlichkeiten			
1434	Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	1.777,30		1.316,15
3500	Sonstige Verbindlichkeiten	4.684,30		0,00
3501	Zinsen Bürger-Solar-Anlage I	4.887,00		4.977,50
3502	Zinsen Bürger-Solar-Anlage II	11.394,00		11.990,00
3700	Verbindl. Steuern und Abgaben	<u>0,00</u>		<u>1.694,55</u>
			22.742,60	19.978,20
			<u>16.599.882,82</u>	<u>16.911.910,79</u>

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse				
4002	Grundstückserlöse Birlbaum	1.791.713,00		135.465,00
4003	Grundstückserlöse Ldw. Fläche	0,00		210.000,00
4005	Grundstückserlöse Fruehaufstraße	0,00		155.150,00
4006	Grundstückserlöse Markstein-SW	0,00		115.188,00
4007	Grundstückserlöse Am Hochweg III	0,00		160.431,00
4008	Grundstückserlöse Am Regensburger Weg II	655.616,00		0,00
4011	Pachteinnahmen	16.885,25		22.896,81
4400	Erlöse 19% USt Stromerzeugung	33.787,68		35.524,73
4403	Erlöse 19% USt Pacht Gewerbe	78.000,00		78.000,00
4700	Erlösschmälerungen	<u>24.000,00-</u>		<u>56.000,00-</u>
			2.552.001,93	856.655,54
Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				
4800	Bestandsveränderung fertige Erzeugnisse	291.203,03-		2.351.403,65
4816	Bestandsveränderung Bauaufträge	<u>1.211.077,83</u>		<u>932.962,93-</u>
			919.874,80	1.418.440,72
andere aktivierte Eigenleistungen				
4820	Andere aktivierte Eigenleistungen		331.089,40	0,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen				
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen		80.127,06	811,76
übrige sonstige betriebliche Erträge				
4960	Periodenfremde Erträge		0,00	27,50
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5200	BG Unterdeggenbach, Hochweg	4.242,66		3.129,51
5201	BG Esper Au	815,26		17,03
5202	BG Birlbaum	24.564,61		734.293,00
5204	BG Regensburger Weg	1.610,25		33.229,87
5205	BG Markstein	49.436,28		862.756,19-
5206	Tauschflächen	624.246,13		175.174,01-
5209	BG Unterdeggenbach - Hochweg III	20.000,00		13.353,45
5210	BG Regensburger Weg II	596.923,06		2.096.251,34
5212	Allgemeine Erschließungskosten	100.000,00		499.767,00
5213	BG Schierling-Süd	241.459,70		0,00
5880	Bestandsveränderung Grundstücke	<u>75.806,64</u>		<u>3.571.497,21-</u>
			1.739.104,59	1.229.386,21-
Aufwendungen für bezogene Leistungen				
5900	Fremdleistungen		8.347,55	15.114,58
Übertrag			<u>295.891,45</u>	<u>653.325,71</u>

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			295.891,45	653.325,71
	Löhne und Gehälter			
6027	Geschäftsführergehälter		10.800,00	10.800,00
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.878,24		1.862,04
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>72,00</u>		<u>72,00</u>
			1.950,24	1.934,04
	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	17.360,00		17.064,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>30.556,00</u>		<u>30.556,00</u>
			47.916,00	47.620,00
	Raumkosten			
6315	Pacht, unbewegliche Wirtschaftsgüter	761,00		0,00
6325	Gas, Strom, Wasser	<u>93,89</u>		<u>93,62</u>
			854,89	93,62
	Versicherungen, Beiträge und Abgaben			
6400	Versicherungen	561,57		561,57
6420	Beiträge	<u>92,50</u>		<u>106,67</u>
			654,07	668,24
	Werbe- und Reisekosten			
6600	Werbekosten	0,00		94,50
6640	Bewirtungskosten	70,70		0,00
6644	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	30,30		0,00
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	<u>418,84</u>		<u>0,00</u>
			519,84	94,50
	Kosten der Warenabgabe			
6700	Kosten Warenabgabe		4.375,92	3.014,18
	verschiedene betriebliche Kosten			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	58,00		123,00
6815	Bürobedarf	20,39		0,00
6820	Zeitschriften, Bücher (Fachliteratur)	215,77		0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	2.528,61		8.135,83
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	17.154,18		19.837,76
6830	Buchführungskosten	1.714,55		2.285,86
		<u>21.691,50-</u>		<u>30.382,45-</u>
Übertrag			228.820,49	589.101,13

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		21.691,50-	228.820,49	589.101,13 30.382,45-
	verschiedene betriebliche Kosten			
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	1.494,67		1.429,57
6875	Nicht abziehbare VR-Vergütungen	742,15		800,00
6876	Abziehbare Verwaltungsratsvergütung	<u>742,15</u>		<u>800,00</u>
			24.670,47	33.412,02
	übrige sonstige betriebliche Aufwendungen			
6391	Zuwendg.Spenden wissensch./kult. Zweck		1.000,00	1.000,00
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7310	Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.	13,52		331,88
7320	Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	16.473,50		16.967,50
7321	Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	<u>40.480,37</u>		<u>37.564,10</u>
			56.967,39	54.863,48
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7610	Gewerbsteuer		0,00	116,00-
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer	2.882,86		2.951,82
7692	Erstattung VJ für sonstige Steuern	<u>0,14-</u>		<u>0,00</u>
			2.882,72	2.951,82
	Jahresüberschuss		<u>143.299,91</u>	<u>496.989,81</u>

ANHANG

zur Bilanz
zum 31. Dezember 2021

des

KU Markt Schierling (K-MS)

Rathausplatz 1

84069 Schierling

Josef Popp & Partner
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwalt
Prälat-Roderer-Str. 1
84095 Furth

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Das Kommunalunternehmen ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Regensburg unter HRA 8103.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung in Verbindung mit Art. 91 Abs. 1 GO Bay und § 22 Satz 2 KUV sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Gemäß § 23 Abs. 1 KUV ist die Bilanz nach dem vom Staatsministerium des Innern bekannt gegebenen Formblattmuster zu erstellen, soweit der Gegenstand des Betriebs keine abweichende Gliederung bedingt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Der Jahresabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und Abschreibungsmethoden wurden unverändert beibehalten. Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Anlagevermögen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Außenanlagen 19 Jahre
- Photovoltaikanlagen 20 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 10 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter 1 Jahr

Vorräte

Die Vorräte wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken, die einer Wertberichtigung bedurft hätten, haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden ggf. durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind zum Nennwert bilanziert. Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen haben - wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen gegenüber dem Markt Schierling in Höhe von EUR 887.461,95 enthalten.

In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ausstehende Erschließungskosten	2.364.500,00 EUR	1.839.300,00 EUR
Ausstehende Herstellungsbeiträge	0,00 EUR	80.400,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00 EUR	36.000,00 EUR
Verwaltungsrats-Vergütung	0,00 EUR	3.200,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	19.000,00 EUR	22.500,00 EUR
Aufbewahrungskosten	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	<u>2.420.500,00 EUR</u>	<u>1.982.400,00 EUR</u>

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	<u>Gesamtbetrag</u> 31.12.2020 EUR	<u>Davon mit einer Restlaufzeit</u>			<u>Gesamtbetrag</u> 31.12.2019 EUR
		<u>bis zu einem</u> Jahr EUR	<u>zwischen</u> einem und fünf Jahre EUR	<u>von mehr als</u> fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.338.000,00	2.020.000,00	7.080.000,00	1.238.000,00	11.103.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	301.500,00	0,00	301.500,00	0,00	308.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	414.837,49	414.837,49	0,00	0,00	533.133,72
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	19.141,26	19.141,26	0,00	0,00	25.037,31
sonstige Verbindlichkeiten	22.742,60	22.742,60	0,00	0,00	19.978,20
	<u>11.096.221,35</u>	<u>2.476.721,35</u>	<u>7.381.500,00</u>	<u>1.238.000,00</u>	<u>11.989.649,23</u>

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse resultieren aus den getätigten Grundstücksgeschäften, Vermietung und Verpachtung sowie aus dem ins öffentliche Netz eingespeisten Strom.

Die Umsatzerlöse wurden durch die COVID-19-Pandemie nicht wesentlich beeinflusst.

Das Jahresergebnis enthält periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 80.127,06. Periodenfremde Aufwendungen lagen nicht vor.

Das Jahresergebnis enthält keine Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Gemäß § 24 Abs. 3 KUV ist eine Erfolgsübersicht aufzustellen:

	Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebs-abteilungen		Erschließung	Vermietung
		Verwaltung und Vertrieb	Strom-versorgung		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	4	9	10
1. Materialaufwand					
a) Bezug von Fremden	1.747.452,14	0,00	0,00	1.747.452,14	0,00
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Löhne und Gehälter	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00
3. Soziale Abgaben	1.950,24	1.950,24	0,00	0,00	0,00
4. Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Abschreibungen	47.916,00	509,00	16.529,00	322,00	30.556,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.967,39	13,52	16.473,50	23.148,17	17.332,20
7. Steuern	2.882,72	0,00	0,00	2.882,72	0,00
8. Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen	32.075,19	26.282,81	655,46	5.136,92	0,00
10. Summe der Zeilen 1 bis 9	1.900.043,68	39.555,57	33.657,96	1.778.941,95	47.888,20
11. Umlage der Spalten 2 und 3					
a) Zurechnung	39.553,11	0,00	654,07	30.979,78	7.919,26
b) Abgabe	-39.553,11	-39.553,11	-----	-----	-----
12. Leistungsausgleich					
a) Zurechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Abgabe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Aufwendungen	1.900.043,68	2,46	34.312,03	1.809.921,73	55.807,46
14. Betriebserträge					
a) nach der GuV	2.043.343,59	127,06	33.787,68	1.600.339,45	409.089,40
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt	2.043.343,59	0,00	33.787,68	1.600.339,45	409.089,40
16. Betriebsergebnis	143.299,91	127,06	-524,35	-209.582,28	353.281,94
17. Finanzerträge	0,00				
18. Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00				
20. Unternehmensergebnis	143.299,91				

V. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen des Kommunalunternehmens, die nicht in der Bilanz ersichtlich sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

2. Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021 beträgt voraussichtlich 4.200,00 EUR inkl. USt.

3. Angaben zu den Organmitgliedern

Vorstand:	Manuel Kammermeier, Geschäftsleitender Beamter Markt Schierling Fritz Wallner, Geschäftsleitender Beamter a.D. Markt Schierling
Verwaltungsrat:	Kiendl Christian, 1. Bürgermeister, Vorsitzender Komes Andreas, Industriemeister Feigl Maria, Erzieherin Limmer Richard, Diplom-Verwaltungswirt Dr. Kindler Josef, Arzt Heindl Max, Selbst. Schreinermeister Diermeier Josef, Heizungsbauer Schinhanl Markus, Polizeibeamter Dr. Straßer Johann, Chemiker Buchner Claudia, Gewerbekundenbetreuerin Röhrl Josef, Lehrer

Vorschüsse, Kredite und sonstige Haftungsverhältnisse zugunsten Organmitgliedern bestanden nicht. Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Verwaltungsrats belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf voraussichtlich EUR 1.600,00.

4. Arbeitnehmer

Mit den Mitgliedern des Vorstandes bestehen Anstellungsverträge, darüber hinaus werden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

5. Nachtragsbericht

In der Zeit zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres und der Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die nicht Eingang in den Jahresabschluss 2021 gefunden haben.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 143.299,91 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.691.655,84 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Schierling, den _____

Manuel Kammermeier
Vorstand

Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2021

KU Markt Schierling (K-MS) Betriebe gewerblicher Art, 84069 Schierling

	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2021 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Anschaffungs-, Herstellungs- kosten 31.12.2021 Euro	kumulierte Abschreibung 01.01.2021 Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	kumulierte Abschreibung 31.12.2021 Euro	Zuschreibung Geschäftsjahr Euro	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2021 Euro	Buchwert Vorjahr 31.12.2020 Euro
A. Anlagevermögen													
I. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	994.263,84	352.513,36			1.346.777,20	96.761,28	30.556,00			127.317,28	1.219.459,92	897.502,56	
2. technische Anlagen und Maschinen	330.085,85				330.085,85	165.708,85	16.529,00			182.237,85	147.848,00	164.377,00	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.115,85				5.115,85	2.297,85	831,00			3.128,85	1.987,00	2.818,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	108.377,61			108.377,61	0,00				0,00	108.377,61	0,00	
Summe Sachanlagen	1.329.465,54	460.890,97			1.790.356,51	264.767,98	47.916,00			312.683,98	1.477.672,53	1.064.697,56	
	1.329.465,54	460.890,97			1.790.356,51	264.767,98	47.916,00			312.683,98	1.477.672,53	1.064.697,56	

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

I. Grundlagen der Unternehmenstätigkeit

1. Geschäftsmodell

Das KU Markt Schierling (K-MS) ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Wir verstehen uns als regional tätigen Anbieter für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Grundlage für die Unternehmenstätigkeit ist die Unternehmenssatzung in der derzeit gültigen Fassung vom 22.03.2022.

Die Unternehmenstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr dahingehend verändert, als dass im Geschäftsjahr 2021 die Errichtung einer zu vermietenden Gewerbehalle und einer Hackschnitzelheizung neu hinzugekommen sind. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen werden nachfolgend in den jeweiligen Abschnitten ebenfalls dargestellt.

Unser Geschäftsmodell umfasst folgende Geschäftsfelder und die damit verbundenen Produkte und Dienstleistungen mit den dazugehörigen Geschäftsprozessen:

- Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung in das bestehende Stromnetz nach den Bestimmungen des EEG
- Entwicklung von Bauland inklusive der entsprechenden Erschließungsmaßnahmen im Gemeindegebiet des Marktes Schierling.
- Vermietung von Grundstücken und Gebäuden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung
- Wärmeversorgung

2. Forschung und Entwicklung

Das Kommunalunternehmen ist wie im Vorjahr nicht im Bereich Forschung und Entwicklung tätig.

II. Wirtschaftsbericht

1. Leistungsindikatoren

Als wichtigste Leistungsindikatoren haben wir die Umsatzerlöse (finanziell) und die Absatzmengen (nicht finanziell) identifiziert, die in nachfolgender Tabelle dargestellt sind:

	Berichtsjahr		Vorjahr	
	Absatz	Umsatzerlöse	Absatz	Umsatzerlöse
Stromversorgung	105.402 kWh	33.788 €	109.595 kWh	35.525 €
Erschließung	---	2.423.329 €	---	720.234 €
Vermietung	---	94.885 €	---	100.897 €
		2.552.002 €		856.656 €

2. Energiewirtschaft

Die Energiewirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Umbau- und Veränderungsprozess. Die Versorgungsinfrastruktur erfordert zunehmend digitale Steuerungssysteme, welche im Ergebnis die Leistungen des Erzeugers von fluktuierend verfügbarer Energie mit dem Nutzen und Bedarf des Verbrauchers synchronisieren. Das Rückgrat der Infrastrukturleistungen bilden nicht die einzelnen Versorgungsnetze sondern das für deren Betrieb und Steuerung notwendige Kommunikationsnetz. Digitale Konnektivität und Integrität sind daher als Qualitätsmerkmale für die Erfüllung des Versorgungsauftrages anzusehen.

Die Corona-Pandemie, einhergehend mit einer Konjunkturabschwächung in vielen Wirtschaftsbereichen, führte im Geschäftsjahr 2021 zu einem Rückgang des Primärenergieverbrauchs. Eine gesteigerte Energieeffizienz tut ihr Übriges.

Der militärische Angriff Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die geopolitische Weltkarte radikal verändert und markiert eine historische Zäsur, die auch das Kommunalunternehmen Schierling betreffen wird. Den erneuerbaren Energien helfen seitdem nicht nur bei der Reduktion des CO₂-Ausstoßes der Wirtschaft. Sie stellen auch die einzig logische, wirtschaftliche und realisierbare Möglichkeit dar, sich aus der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu lösen. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist daher auch zu einer Frage der nationalen und europäischen Sicherheit geworden. Zudem belasten die aktuellen geopolitischen Entwicklungen infolge des Kriegs in der Ukraine sowie die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen und humanitären Folgen, den wirtschaftlichen Ausblick erheblich.

Die erneuerbaren Energien werden daher auch weiterhin einen starken Wachstumsmarkt darstellen. Im Geschäftsjahr [2020] betrug der Anteil [53%] der gesamten Stromerzeugung [in Bayern]. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien teilt sich Geschäftsjahr [2020] auf in Windenergie [12%], Bioenergie [23%], Wasserkraft [31%], Solarenergie [33%] und Geothermie [1%].

Die Stromerzeugung durch unser Unternehmen erfolgt durch vier Aufdach-Photovoltaikanlagen in Schierling. Der erzeugte Strom wird voll umfänglich an zwei verschiedene Energieversorgungsunternehmen veräußert. Eine Direktvermarktung erfolgt nicht.

Es ergibt sich damit folgende Mengen-Tarif-Statistik:

	Berichtsjahr		Vorjahr	
	Menge	Tarif	Menge	Tarif
Labertalstraße	26.225 kWh	0,4301 €/kWh	29.274 kWh	0,4301 €/kWh
Bahnhofstraße	15.699 kWh	0,2874 €/kWh	13.501 kWh	0,2874 €/kWh
Mannsdorfer Str. 49	22.644 kWh	0,2874 €/kWh	24.000 kWh	0,2874 €/kWh
Jakob-Brand-Str.	28.782 kWh	0,2874 €/kWh	30.183 kWh	0,2874 €/kWh
Jakob-Brand-Str.	12.050 kWh	0,2733 €/kWh	12.636 kWh	0,2733 €/kWh

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres liegen mit TEUR 34 knapp unter den Ansätzen des Wirtschaftsplans (TEUR 35), allerdings bewegt sich die Schwankung im üblichen Rahmen, da die Umsätze voll umfänglich von den Sonnenstunden abhängig sind.

3. Erschließung

Bedingt durch die Schaffung neuer Verkehrsachsen und der damit verbundenen Verbesserung der Anbindung sowohl an den Großraum München als auch die Metropolregion Nürnberg besteht ein großes Nachfragepotential bzgl. neuem Wohnraum. Damit einher geht auch die gestiegene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Marktgemeindegebiet.

Die Corona-Pandemie hatte in diesem Bereich keine nennenswerten Auswirkungen. Vielmehr führte verstärktes Arbeiten im Home-Office zu einer nochmals gestiegenen Nachfrage.

Dies spüren wir mitunter bei den Anschaffungskosten für Grundstücke ebenso wie bei den gestiegenen Preisen für Erschließungsleistungen. Gleichwohl können wir diese voll umfänglich an Grundstückswerber weiter geben.

Aufgrund verzögerter Erschließung blieben sowohl die Umsätze im Bereich der Grundstückserschließungen hinter den Ansätzen des Wirtschaftsplans zurück wie auch die entsprechenden Aufwendungen.

4. Vermietung

Korrespondierend zur Entwicklung bei der Sparte Erschließung ist auch der Vermietungsbereich einem deutlichen Wachstum unterworfen. Wir begegnen dieser Entwicklung, in dem wir punktuell Gewerbeflächen und Gewerbeobjekte zur langfristigen Anmietung zur Verfügung stellen.

Im Berichtsjahr wurde mit der Errichtung einer Gewerbehalle begonnen, die ab 2022 dauerhaft an einen Gewerbebetrieb verpachtet wird. Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse laufen langfristig unverändert weiter.

Die Miet- und Pachterträge des Berichtsjahres (TEUR 95) liegen geringfügig über den Ansätzen des Wirtschaftsplans (TEUR 94).

5. Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung
Gesamtleistung	34 TEUR	409 TEUR	1.600 TEUR
Aufwendungen	35 TEUR	56 TEUR	1.810 TEUR
Jahresergebnis	-1 TEUR	353 TEUR	-210 TEUR

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen (§ 26 Nr. 6 KUV):

Anzahl der Mitarbeiter	2
Löhne und Gehälter	10.800,00 EUR
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.950,24 EUR
	<u>12.750,24 EUR</u>

Während das Ergebnis in der Sparte Energie so ausfällt, wie die Erwartungen für das Geschäftsjahr waren, fällt das Ergebnis im Bereich Vermietung deutlich besser aus als angenommen. Hier sind insbesondere die aktivierten Eigenleistungen als positiver Effekt spürbar.

Das Jahresergebnis in der Sparte Erschließung fällt - bedingt durch weniger Grundstücksverkäufe als planmäßig erwartet waren - schlechter aus, als im Wirtschaftsplan vorgeehen.

Finanzlage und Liquidität

Wir halten an unserer risikobewussten Strategie zur Unternehmensfinanzierung mit einer soliden Finanzstruktur fest. Hierzu streben wir eine hohe Eigenkapitalquote, eine ausreichend hohe kurzfristige Liquidität und einen positiven operativen Cash Flow an, um auch in wirtschaftlich anspruchsvollen Marktphasen erfolgreich sein zu können.

Der im Berichtsjahr erzielte Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 835 (i.Vj.: TEUR -2.636). Darin enthalten sind das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 143 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 48. Weiterhin ist eine Erhöhung der Rückstellungen in Höhe von TEUR 438 zu verzeichnen.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2021 TEUR -461 (i.Vj. TEUR -2) und betrifft ausschließlich die Sparte Vermietung.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -765 (i.Vj.: TEUR 3.380). Im Gegensatz zum Vorjahr wurden in 2021 ausschließlich Darlehen getilgt, Neuaufnahmen waren nicht notwendig.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich im Berichtsjahr nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verändert. Alle außerbilanziellen Verpflichtungen sind im Anhang angegeben.

Wir sehen uns in der Lage, unseren derzeitigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Eingetretene oder aufgrund der bekannten Geschäftsentwicklung absehbare Liquiditätsengpässe bestehen nach unserer Einschätzung nicht.

Vermögenslage und Kapitalstruktur

Der Bestand der zum Kommunalunternehmen gehörenden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sowie das sonstige Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt (§ 26 Nr. 1 bis 3 KUV):

Anlagevermögen 01.01.2021 - 31.12.2021	Anfangsstand EUR	Zugänge + Abgänge - EUR	Abschreibung EUR	Endstand EUR
Grundstücke	413.699,56	352.513,36	0,00	413.699,56
Außenanlagen	483.803,00	0,00	30.556,00	483.803,00
Betriebsvorrichtungen	164.377,00	0,00	16.529,00	164.377,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.808,00	0,00	831,00	2.818,00
Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	0,00	108.377,61	0,00	108.377,61
	1.064.697,56	460.890,97	47.916,00	1.477.672,53

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens nebst den angefallenen Erschließungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wertmäßig deutlich erhöht. Gleichzeitig war bei den kurzfristigen Forderungen ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Das Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt (§ 26 Nr. 4 KUV):

Eigenkapital 01.01.2021 - 31.12.2021	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Kapitalrücklage	148.205,72	0,00	0,00	148.205,72
Bilanzgewinn	2.691.655,84	143.299,91	0,00	2.834.955,75
	2.939.861,56	143.299,91	0,00	3.083.161,47

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2021 - 31.12.2021	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Ausstehende Erschließungskosten	1.839.300,00	562.800,00	37.600,00	2.364.500,00
Ausstehende Herstellungsbeiträge WV	80.400,00	0,00	80.400,00	0,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00	12.000,00	12.000,00	36.000,00
Ausst. Verwaltungsratsvergütung	3.200,00	0,00	3.200,00	0,00
Abbruchverpflichtung	-,--	0,00	0,00	-,--
Abschluss- und Prüfungskosten	22.500,00	19.000,00	22.500,00	19.000,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	1.000,00	100,00	100,00	1.000,00
	1.982.400,00	593.900,00	155.800,00	2.420.500,00

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**1. Prognosebericht**

Grundlage unseres Prognoseberichts ist der Wirtschaftsplan, der am 12.04.2022 in der Sitzung des Verwaltungsrats besprochen wurde. Im Rahmen dieser Sitzung wurde der Wirtschaftsplan einstimmig verabschiedet.

Gemäß den vorliegenden Beschlüssen des Verwaltungsrats und des Marktgemeinderats werden wir unsere Tätigkeiten um die Generalübernehmerschaft erweitern. Hierbei werden wir für den Markt Schierling diverse Immobilien neu errichten. Der Wirtschaftsplan 2022 sieht hierfür erste Aufwendungen für die Errichtung des neuen Rathauses sowie des neuen Kindergartens vor. Durch langfristigen Realisierungszeiträume sind allerdings frühestens für 2023 Umsatzerlöse zu erwarten.

Insgesamt gehen wir von folgender Geschäftsentwicklung in 2022 aus:

	Gesamtleistung	Aufwendungen	Ergebnis
Stromversorgung	35.000 €	33.229 €	1.771 €
Erschließung	2.828.413 €	2.129.662 €	698.751 €
GÜ-Tätigkeit	380.000 €	380.000 €	0 €
Vermietung	141.300 €	69.061 €	72.239 €

2. Chancenbericht

Auf Grundlage aktueller Bevölkerungsprognosen für den Markt Schierling und den Landkreis Regensburg gehen wir von einer positiven demographischen Entwicklung aus. Wir rechnen daher in den Geschäftsfeldern Erschließung und Vermietung mit einer nachhaltig positiven Entwicklung. Diese lässt sich - bedingt durch die langfristigen Tätigkeiten - schwer quantifizieren. Durch die steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen gehen wir aber von einem nachhaltig hohen Preisniveau aus.

Auf Grund unserer Aktivitäten im Zusammenhang mit der Förderung erneuerbarer Energien haben wir eine Grundlage dafür geschaffen, dass wir die Energiepreise positiv mit beeinflussen können. Durch das gestiegene ökologische Bewusstsein der Bevölkerung rechnen wir mit einer gesteigerten Nachfrage.

Die derzeitige Niedrigzinsphase erlaubt uns über Investitionen nachzudenken, die ansonsten auf Grund der Finanzierungskosten auf Grund von Wirtschaftlichkeitsanalysen nicht realisiert werden könnten.

3. Risikobericht

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem

Die wesentlichen Bestandteile des Internen Kontrollsystems (IKS) bilden das Kontrollumfeld, Risikobeurteilungen, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie die Überwachung.

Das Risikomanagement ist als kontinuierliche Aufgabe in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Risikomanagements und der Risikoberichterstattung sind in einem Risikomanagementhandbuch verankert. Die Risikoberichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sitzungen durch den Vorstand.

Wesentliche Veränderungen des Risikomanagementsystems und des IKS haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht ergeben.

Unser Risikomanagementsystem zielt darauf ab, die Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben und den Unternehmenserfolg in allen Geschäftsfeldern nachhaltig zu wirtschaftlichen Konditionen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen. Als Risiken gelten alle Entwicklungen, die sich negativ auf das Erreichen dieses übergeordneten Unternehmensziels auswirken können.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Risiken regelmäßig erhoben und analysiert. Dabei erfolgt eine Einteilung in die drei Risikokategorien:

- (1) entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken mit akutem Handlungsbedarf
- (2) Risiken mit wesentlichem Einfluss auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, bei denen eine Maßnahmenplanung erforderlich ist und
- (3) unwesentliche Risiken und allgemeine Geschäftsrisiken, deren Risikosituation lediglich zu beobachten sind.

Bei der Bewertung der identifizierten Risiken werden Einschätzungen hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der Schadenshöhe im Falle des Schadenseintritts vorgenommen. Dabei werden auch Möglichkeiten rechtlich abgesicherter Risikoabwälzung (z.B. durch Versicherung, Gewährleistung) berücksichtigt.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Wir tätigen operative Geschäfte ausschließlich auf Euro-Basis. Währungsrisiken sind damit ausgeschlossen. Insgesamt sind wir aufgrund der Struktur der Geschäftstätigkeit nur geringen Zins- und Kreditrisiken ausgesetzt. Auf den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zur Begrenzung der Finanzrisiken konnte verzichtet werden.

Die langfristigen Investitionen in das Anlagevermögen sowie die mittel- bis langfristigen Erschließungsmaßnahmen sind durch überwiegend fest verzinsliche Darlehen gesichert. Das Zinsrisiko kann damit minimiert und der Cashflow verstetigt werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zu Beginn des Wirtschaftsjahres haben wir einen Finanzplan für insgesamt 5 Jahre erstellt. Dieser wurde vom Verwaltungsrat genehmigt.

Unsere langfristigen Vermögenswerte sind zu einem Anteil von 100% fremdfinanziert. Bei einem eventuellen Ausfall von Kundenzahlungen kann das Liquiditätsrisiko durch kurzfristige Zwischenfinanzierung kompensiert werden.

Bei den langfristigen Bankdarlehen betragen die Zinssätze zwischen 0,15% und 0,99%. Bis zum Ablauf der Zinsbindung der jeweiligen Finanzierung besteht kein Zinsänderungsrisiko. Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsdauer orientieren wir uns regelmäßig an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der zu finanzierenden Investitionen.

Wir haben bei Bedarf die Möglichkeit, erforderliche zusätzliche finanzielle Mittel beim Markt Schierling zu beschaffen.

Betriebsrisiko PV-Anlagen

Die in 2009 bis 2011 angeschafften Photovoltaikanlagen sind vollständig fremdfinanziert. Ein eventueller Ausfall von Zahlungen aufgrund der Einspeiseverträge muss durch Zwischenfinanzierung kompensiert werden. Die Umsatzerlöse stehen in direktem Verhältnis zur Sonnenscheindauer. Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Anlage basiert auf einer Schätzung von Sonnenstunden, die signifikant unter den gutachterlich geschätzten Sonnenstunden im Jahr liegen. Eine geringere Sonnenstundenzahl als im langjährigen Mittel ist in der Wirtschaftlichkeitsanalyse somit beinhaltet. Das allgemeine Betriebsrisiko in Form von eventuell auftretenden technischen Störungen sowie Elementarschäden, wie z.B. Hagel und Unwetter haben wir durch einen Wartungs- und Instandhaltungsvertrag abgesichert.

Absatzrisiken Baulandentwicklung

Die erworbenen Grundstücke sind vom Kommunalunternehmen zu erschließen und der Verwertung zuzuführen. Sofern die geplanten Kosten der Erschließung signifikant höher sein sollten, als dies in der Planung vorgesehen ist, besteht eine Finanzierungslücke, die nur durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital geschlossen werden kann.

Die Möglichkeit der Verwertung der (erschlossenen) Grundstücke ist maßgeblich von der weiteren strukturellen Entwicklung des Marktes Schierling abhängig. Sofern der Absatz der Grundstücke nur schleppend, d.h. über einen langen Zeitraum möglich ist, sind die entsprechenden langfristigen Finanzierungskosten bei der Ermittlung des Verkaufspreises zu berücksichtigen.

Auch die Auswirkungen der Corona-Krise sind derzeit nicht abschätzbar. Die für die positive Wirtschaftslage mit verantwortlichen Automobilhersteller haben Kurzarbeit beantragt und die Mitarbeiter "nach Hause geschickt". Obwohl hier immer noch ein relativ hohes Gehalt bezahlt wird haben die Kreditinstitute auf die aktuelle Situation reagiert und bis auf weiteres die Baufinanzierungen eingestellt. Wir gehen davon aus dass dadurch entsprechende zeitliche Verzögerungen beim Verkauf von Bauland eintreten könnten.

Gesamtrisiko

Insgesamt wurden im Berichtsjahr keine den kurzfristigen Fortbestand gefährdende Risiken identifiziert. Mittelfristig sehen wir ein unverändertes Liquiditätsrisiko für unser Unternehmen. Wir haben die nach unseren Erkenntnissen notwendigen Maßnahmen ergriffen, um potentiell zu erwartende Risiken zu beherrschen.

IV. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.

Schierling, _____

Manuel Kammermeier
Vorstand

Fritz Wallner
Vorstand