

BILANZ zum 31. Dezember 2022

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

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	PASSIVA
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grund- stücken	1.188.903,92	1.219.459,92	II. Kapitalrücklage	148.205,72	148.205,72
2. technische Anlagen und Maschi- nen	131.319,00	147.848,00	III. Gewinnvortrag	2.834.955,75	2.691.655,84
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	1.156,00	1.987,00	IV. Jahresüberschuss	316.711,22	143.299,91
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.375.276,77	108.377,61	Summe Eigenkapital	<u>3.399.872,69</u>	<u>3.083.161,47</u>
Summe Anlagevermögen	<u>4.696.655,69</u>	<u>1.477.672,53</u>	B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	117.081,00	0,00
B. Umlaufvermögen			C. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	29.006,00	0,00
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	9.077.753,65	9.782.904,15	2. sonstige Rückstellungen	<u>2.462.115,00</u>	<u>2.420.500,00</u>
Übertrag	<u>9.077.753,65</u>	<u>9.782.904,15</u>	Übertrag	<u>6.008.074,69</u>	<u>5.503.661,47</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2022

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

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr		PASSIVA	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
Übertrag	9.077.753,65	4.696.655,69	1.477.672,53	9.782.904,15	6.008.074,69	5.503.661,47
2. fertige Erzeugnisse und Waren	4.095.695,03	3.259.356,03	Übertrag			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.173.448,68	13.042.260,18			16.268.000,00	10.338.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.128.191,40	1.543.431,39				
2. sonstige Vermögensgegenstände	209.589,07	25.437,96			397.417,06	716.337,49
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.337.780,47	1.568.869,35			0,00	19.141,26
Summe Umlaufvermögen	2.656.240,95	510.887,38			204.187,53	22.742,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.167.470,10	15.122.016,91			16.869.604,59	11.096.221,35
	13.553,49	193,38				
	22.877.679,28	16.599.882,82			22.877.679,28	16.599.882,82

Josef Popp & Partner
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwalt

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

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		3.647.347,06	2.552.001,93
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		157.811,57	919.874,80-
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	331.089,40
4. Gesamtleistung		3.805.158,63	1.963.216,53
5. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	548,13		80.127,06
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>67.855,00</u>		<u>0,00</u>
		68.403,13	80.127,06
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.187.412,90		1.739.104,59
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>36.025,80</u>		<u>8.347,55</u>
		3.223.438,70	1.747.452,14
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.800,00		10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.939,44</u>		<u>1.950,24</u>
		12.739,44	12.750,24
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.916,00	47.916,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	100,17		854,89
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	649,78		654,07
c) Werbe- und Reisekosten	2.779,15		519,84
d) Kosten der Warenabgabe	840,00		4.375,92
e) verschiedene betriebliche Kosten	49.939,35		24.670,47
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.207,46</u>		<u>1.000,00</u>
		56.515,91	32.075,19
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		184.562,07	56.967,39
Übertrag		348.389,64	146.182,63

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

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		348.389,64	146.182,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		29.006,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		319.383,64	146.182,63
13. sonstige Steuern		2.672,42	2.882,72
14. Jahresüberschuss		316.711,22	143.299,91

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		766.212,92
310	Außenanlagen (eigene Grst., Wohnbauten)	<u>422.691,00</u>		<u>453.247,00</u>
			1.188.903,92	1.219.459,92
	technische Anlagen und Maschinen			
470	Photovoltaikanlage		131.319,00	147.848,00
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
690	Sonstige Betriebs-u.Gesch.ausstattung		1.156,00	1.987,00
	geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			
700	Geleistete Anzahlungen u.Anlagen im Bau		3.375.276,77	108.377,61
	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
1077	BG Schierling-Süd Grundstücksanteil	367.566,10		241.459,70
1079	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	252.157,10		252.157,10
1084	BG Regensburger Weg II Grundstücksanteil	5.794.186,24		5.665.419,50
1085	BG Regensburger Weg II Erschließungsk.	1.058.581,41		988.643,38
1086	BG Inkofen Grundstücksanteil	303.142,60		303.142,60
1091	BG Esper Au Grundstücksanteil	0,00		14.412,67
1092	BG Esper Au Erschließungsleistungen	821.038,13		821.038,13
1093	BG Birlbaum Grundstücksanteil	11.520,10		346.458,64
1094	BG Birlbaum Erschließungsleistungen	0,00		681.949,28
1098	BG Markstein Grundstücksanteil	186.361,18		186.361,18
1099	BG Markstein Erschließungsleistungen	<u>283.200,79</u>		<u>281.861,9</u>
			9.077.753,65	9.782.904,15
	fertige Erzeugnisse und Waren			
1101	Ldw. Flächen		4.095.695,03	3.259.356,03
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
1200	Forderungen aus L+L	987.421,45		0,00
1210	Forderungen aus L+L ohne Kontokorrent	<u>1.140.769,95</u>		<u>1.543.431,39</u>
			2.128.191,40	1.543.431,39
	sonstige Vermögensgegenstände			
1420	Forderungen USt-Vorauszahlungen	208.161,07		0,00
3300	Sammelkonto Verb L.u.L /Bürgerdarl.	<u>1.428,00</u>		<u>0,00</u>
		209.589,07		0,00
Übertrag		<u>209.589,07</u>	<u>19.998.295,77</u>	<u>16.063.364,10</u>

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

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		209.589,07	19.998.295,77	16.063.364,10
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	0,00		427,85
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	0,00		26.305,46
3806	Umsatzsteuer 19%	0,00		21.239,65-
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	0,00		21.815,23
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>0,00</u>		<u>1.870,93-</u>
		0,00		<u>25.437,96</u>
			209.589,07	25.437,96
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1800	Raiba #660990	1.630.889,80		168.881,18
1810	Sparkasse #26063537	<u>1.025.351,15</u>		<u>342.006,20</u>
			2.656.240,95	510.887,38
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		13.553,49	193,38
			<u>22.877.679,28</u>	<u>16.599.882,82</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		2.834.955,75	2.691.655,84
Jahresüberschuss				
	Jahresüberschuss		316.711,22	143.299,91
Sonderposten für Zuschüsse und Zula- gen				
2998	Sonderposten für Zuschüsse Dritter		117.081,00	0,00
Steuerrückstellungen				
3035	Gewerbesteuerrückstellung § 4 (5b) EStG	12.016,00		0,00
3040	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>16.990,00</u>		<u>0,00</u>
			29.006,00	0,00
sonstige Rückstellungen				
3070	Rückstellungen für Erschließungskosten	2.401.950,00		2.364.500,00
3072	RSt f. nachträgliche Erlösschmälerungen	24.000,00		36.000,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	35.165,00		19.000,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
			2.462.115,00	2.420.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitu- ten				
3160	DL RB #20660990 SMP	578.000,00		578.000,00
3170	DL Spk. 6700507988	500.000,00		0,00
3172	Darlehen #6704020442	370.000,00		380.000,00
3173	Darlehen #6704020459	370.000,00		380.000,00
3174	DL Spk 6700508002	500.000,00		0,00
3185	DL #6700332346	0,00		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	1.500.000,00		1.500.000,00
3189	DL #6700496661	2.700.000,00		0,00
3190	Darlehen 6700496570	1.500.000,00		0,00
3192	Darl. 6700507996	500.000,00		0,00
3194	Darl. 6700510008	104.045,00		0,00
3195	Darl. 6700515759	13.455,00		0,00
3196	Darl. 6700515767	32.500,00		0,00
		<u>14.168.000,00</u>		<u>10.338.000,00</u>
Übertrag			6.008.074,69	5.503.661,47

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

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		14.168.000,00	6.008.074,69	5.503.661,47 10.338.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten				
3197	Darl. 6700515775	100.000,00		0,00
3198	Darl. 6700509984	<u>2.000.000,00</u>		<u>0,00</u>
			16.268.000,00	10.338.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300	Sammelkonto Verb L.u.L /Bürgerdarl.	396.664,26		301.500,00
3310	Verbindlichkeiten L+L ohne Kontokorrent	<u>752,80</u>		<u>414.837,49</u>
			397.417,06	716.337,49
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaf- tern				
3341	Verbindl. aus L+L gg. Gesellsch. b. 1J		0,00	19.141,26
sonstige Verbindlichkeiten				
1200	Forderungen aus L+L	6.467,46		0,00
1434	Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	0,00		1.777,30
3500	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		4.684,30
3501	Zinsen Bürger-Solar-Anlage I	4.887,00		4.887,00
3502	Zinsen Bürger-Solar-Anlage II	11.394,00		11.394,00
3860	Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer-VZ	<u>120.438,37</u>		<u>0,00</u>
		143.186,83		22.742,60
1400	Abziehbare Vorsteuer	855,31-		0,00
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	479,68-		0,00
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	173.249,51-		0,00
1407	Abziehbare Vorsteuer § 13b UStG 19%	521.465,26-		0,00
3806	Umsatzsteuer 19%	165.704,02		0,00
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	71.864,18		0,00
3830	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen 1/11	1.983,00-		0,00
3837	Umsatzsteuer nach § 13b UStG 19%	<u>521.465,26</u>		<u>0,00</u>
		61.000,70		0,00
			204.187,53	22.742,60
			<u><u>22.877.679,28</u></u>	<u><u>16.599.882,82</u></u>

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse				
4002	Grundstückserlöse Birlbaum	1.338.105,00		1.791.713,00
4003	Grundstückserlöse Ldw. Fläche	1.390.000,00		0,00
4004	Grundstückserlöse Am Regensburger Weg	59.411,76		0,00
4008	Grundstückserlöse Am Regensburger Weg II	0,00		655.616,00
4011	Pachteinnahmen	13.735,75		16.885,25
4020	Sofort realisierte Zuschüsse	3.380,00		0,00
4400	Erlöse 19% USt Stromerzeugung	31.535,41		33.787,68
4403	Erlöse 19% USt Pacht Gewerbe	78.000,00		78.000,00
4405	Erlöse Generalübernehmertätigkeit	733.179,14		0,00
4700	Erlösschmälerungen	0,00		24.000,00-
			3.647.347,06	2.552.001,97
Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				
4800	Bestandsveränderung fertige Erzeugnisse	768.484,00		291.203,03
4816	Bestandsveränderung Bauaufträge	610.672,43-		1.211.077,83-
			157.811,57	919.874,80-
andere aktivierte Eigenleistungen				
4820	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	331.089,40
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen				
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen		548,13	80.127,06
übrige sonstige betriebliche Erträge				
4960	Periodenfremde Erträge		67.855,00	0,00
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5200	BG Unterdeggenbach, Hochweg	4.550,49		4.242,67
5201	BG Esper Au	3,94		815,26
5202	BG Birlbaum	1.626,98		24.564,61
5204	BG Regensburger Weg	12.321,16		1.610,25
5205	BG Markstein	2.002,92		49.436,28
5206	Tauschflächen	2.141.713,88		624.246,13
5209	BG Unterdeggenbach - Hochweg III	1.210,79		20.000,00
5210	BG Regensburger Weg II	198.710,90		596.923,06
5212	Allgemeine Erschließungskosten	80.000,00		100.000,00
5213	BG Schierling-Süd	131.783,57		241.459,70
5401	Wareneingang GÜ interim Kindergarten	524.427,20		0,00
5730	Erhaltene Skonti	100,79-		0,00
5736	Erhaltene Skonti 19% Vorsteuer	5.316,21-		0,00
5880	Bestandsveränderung Grundstücke	94.478,07		75.806,64
			3.187.412,90	1.739.104,59
Übertrag			686.148,86	304.239,00

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			686.148,86	304.239,00
	Aufwendungen für bezogene Leistungen			
5900	Fremdleistungen	0,00		8.347,55
5920	Bauleistungen §13b aus GÜ Tätigkeit	<u>36.025,80</u>	36.025,80	<u>0,00</u>
				8.347,55
	Löhne und Gehälter			
6027	Geschäftsführergehälter		10.800,00	10.800,00
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.867,44		1.878,24
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>72,00</u>	1.939,44	<u>72,00</u>
				1.950,24
	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	17.360,00		17.360,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>30.556,00</u>	47.916,00	<u>30.556,00</u>
				47.916,00
	Raumkosten			
6315	Pacht, unbewegliche Wirtschaftsgüter	0,00		761,00
6325	Gas, Strom, Wasser	<u>100,17</u>	100,17	<u>93,89</u>
				854,89
	Versicherungen, Beiträge und Abgaben			
6400	Versicherungen	561,57		561,57
6420	Beiträge	<u>88,21</u>	649,78	<u>92,50</u>
				654,07
	Werbe- und Reisekosten			
6600	Werbekosten	1.350,59		0,00
6640	Bewirtungskosten	135,72		70,70
6644	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	58,17		30,30
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	<u>1.234,67</u>	2.779,15	<u>418,84</u>
				519,84
	Kosten der Warenabgabe			
6700	Kosten Warenabgabe		840,00	4.375,92
	verschiedene betriebliche Kosten			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00		58,00
Übertrag			585.098,52	228.820,49

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			585.098,52	228.820,49 58,00-
	verschiedene betriebliche Kosten			
6800	Porto	5,87		0,00
6815	Bürobedarf	0,00		20,39
6820	Zeitschriften, Bücher (Fachliteratur)	0,00		215,77
6825	Rechts- und Beratungskosten	3.489,20		2.528,61
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	20.926,36		17.154,18
6830	Buchführungskosten	13.707,32		1.714,55
6845	Werkzeuge und Kleingeräte	15,98		0,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	944,62		1.494,67
6875	Nicht abziehbare VR-Vergütungen	5.425,00		742,11
6876	Abziehbare Verwaltungsratsvergütung	<u>5.425,00</u>		<u>742,15</u>
			49.939,35	24.670,47
	übrige sonstige betriebliche Aufwendungen			
6391	Zuwendg. Spenden wissensch./kult. Zweck	0,00		1.000,00
6392	Zuwendungen, Spenden mildtätige Zwecke	2.000,00		0,00
6960	Periodenfremde Aufwendungen	<u>207,46</u>		<u>0,00</u>
			2.207,46	1.000,00
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7310	Zinsaufwendungen f.kfr. Verbindlichkeit.	184,06		13,52
7320	Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	16.281,00		16.473,50
7321	Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	49.521,20		40.480,37
7325	Zinsen für Gebäude im Betriebsvermögen	27.160,47		0,00
7361	Zinsaufwand Abzinsung Ford./Verb.	<u>91.415,34</u>		<u>0,00</u>
			184.562,07	56.967,39
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7600	Körperschaftsteuer	16.990,00		0,00
7610	Gewerbsteuer	<u>12.016,00</u>		<u>0,00</u>
			29.006,00	0,00
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer	2.672,42		2.882,86
7692	Erstattung VJ für sonstige Steuern	<u>0,00</u>		<u>0,14</u>
			2.672,42	2.882,72
	Jahresüberschuss		<u>316.711,22</u>	<u>143.299,91</u>

ANHANG

zur Bilanz
zum 31. Dezember 2022

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 Tätigkeit des Unternehmens umfasst insbesondere Errichtung, Betrieb und Unterhalt von Photovoltaikanlagen, Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbegebieten und -objekten sowie Errichtung, Unterhalt und Verwaltung von markteigenen Immobilien. Im Jahr 2022 ist als weitere Tätigkeit die Ausführung von Bauaufträgen als Generalübernehmer hinzugekommen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2022 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.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ("Going-Concern") erstellt.

II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Grundlagen des Jahresabschlusses

Im Jahresabschluss müssen in begrenztem Umfang Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt.

Schätzungen und Annahmen wurden insbesondere bei der Bewertung des Bestands an Grundstücken und Erschließungsanlagen sowie der Bewertung der Rückstellungen vorgenommen.

Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen. Änderungen von Schätzungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Bei den vorstehend genannten Schätzungen und Annahmen wurden auch die möglichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise berücksichtigt.

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

Bei der Bemessung der Nutzungsdauer wird auf die betrieblichen Erfahrungen zurückgegriffen, die sich weitgehend mit den Angaben in den steuerlichen AfA-Tabellen decken.

Die Abschreibung der technischen Anlagen und Maschinen erfolgt über eine Nutzungsdauer von 19 bis 20 Jahren. Die Nutzungsdauer beträgt bei Betriebs- und Geschäftsausstattung 10 Jahre.

Vorräte

Die Vorräte wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt. Abwertungen für Bestandsrisiken, die sich aus geminderter Verwertbarkeit ergeben, werden in angemessenem und ausreichendem Umfang vorgenommen.

Beim Vorratsvermögen wurde von den Bewertungsvereinfachungsverfahren nach § 256 HGB (Verbrauchsfolgeverfahren) und § 240 Abs. 3 (Festwert) oder Abs. 4 HGB (Gruppenbewertung) kein Gebrauch gemacht.

Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht mit einberechnet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Erkennbare Einzelrisiken wurden ggf. durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bilanziert.

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.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen werden, soweit handelsrechtlich zulässig, im Einklang mit den steuerlichen Vorschriften stehenden Berechnungsverfahren verwendet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Abzinsungen waren nicht erforderlich.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen

III. ANGABEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

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

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von EUR 741.067,84 (VJ: EUR 0,00).

Forderungen gegenüber dem Markt Schierling bestanden in Höhe von EUR 1.832.837,79 (VJ: 887.461,95).

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen enthalten.

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

3. Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Erschließungskosten	2.401.950,00 EUR	2.364.500,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	24.000,00 EUR	36.000,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	35.165,00 EUR	19.000,00 EUR
Aufbewahrungskosten	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
Steuerrückstellungen	29.006,00 EUR	0,00 EUR
	2.491.121,00 EUR	2.420.500,00 EUR

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2022 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesamtbetrag 31.12.2021 EUR
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.268.000,00	7.197.193,65	4.994.115,08	4.076.691,27	10.338.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	301.500,00	0,00	0,00	301.500,00	301.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.917,06	95.917,06	0,00	0,00	414.837,49
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	0,00	0,00	0,00	0,00	19.141,26
sonstige Verbindlichkeiten	204.187,53	204.187,53	0,00	0,00	22.742,60
	16.869.604,59	7.497.298,24	4.994.115,08	4.378.191,27	11.096.221,35

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Umsatzerlöse resultieren aus den getätigten Grundstücksgeschäften, Vermietung und Verpachtung, der Stromeinspeisung ins öffentliche Netz sowie der Erfüllung des Generalübernehmervertrags mit dem Markt.

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Wertkorrektur eines zu unrecht ausgebuchten Grundstücks und aus der Auflösung von Rückstellungen. Es fielen periodenfremde Aufwendungen für eine Versicherung und eine zu niedrig gebuchte Rückstellung in Höhe von EUR 207,46 an.

Als Ertragssteueraufwendungen werden die Körperschaftsteuer, der Solidaritätszuschlag und die Gewerbesteuer ausgewiesen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen ausschließlich die Generalübernehmertätigkeit.

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

	Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebsabteilungen		Erschließung	Vermietung	Generalübernehmertätigkeit
		Verwaltung und Vertrieb	Stromversorgung			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	4	9	10	11
1. Materialaufwand						
a) Bezug von Fremden	3.223.438,70	0,00	0,00	2.704.327,71	0,00	519.110,99
b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	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	0,00
3. Soziale Abgaben	1.939,44	1.939,44	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	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	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	184.562,07	184,06	16.281,00	49.521,20	27.160,47	91.415,34
7. Steuern	2.672,42	0,00	0,00	2.672,42	0,00	0,00
8. Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen	56.515,91	51.792,63	661,74	2.870,34	1.191,20	0,00
10. Summe der Zeilen 1 bis 9	3.527.844,54	65.225,13	33.471,74	2.759.713,67	58.907,67	610.526,33
11. Umlage der Spalten 2 und 3						
a) Zurechnung	65.136,92	0,00	530,37	50.733,01	1.542,83	12.330,72
b) Abgabe	-65.136,92	-65.136,92	-----	-----	-----	-----
12. Leistungsausgleich						
a) Zurechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Abgabe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Aufwendungen	3.527.844,54	88,21	34.002,11	2.810.446,68	60.450,50	622.857,05
14. Betriebserträge						
a) nach der GuV	3.873.561,76	548,13	31.535,41	3.016.563,33	91.735,75	733.179,14
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt	3.873.561,76	548,13	31.535,41	3.016.563,33	91.735,75	733.179,14
16. Betriebsergebnis	345.717,22	459,92	-2.466,70	206.116,65	31.285,25	110.322,09
17. Finanzerträge	0,00					
18. Ausserordentliches Ergebnis	0,00					
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	29.006,00					
20. Unternehmensergebnis	316.711,22					

V. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben zur Geschäftsführung und anderen Organen

Während des Geschäftsjahres bis zum Bilanzaufstellungstag gehörten folgende Personen dem Geschäftsführungsorgan an:

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

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Verwaltungsrats belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 10.850,00. Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden im Berichtszeitraum keine Vorschüsse und Kredite gewährt und es bestehen auch keine Haftungsverhältnisse.

2. Arbeitnehmer

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

3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

4. Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022 beträgt voraussichtlich 3.500,00 EUR.

5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 316.711,22 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.834.955,75 auf neue Rechnung vorzutragen.

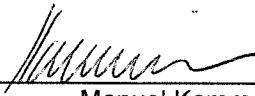
6. Nachtragsbericht

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 2022 gefunden haben.

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 11. 06. 2023



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2022

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

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2022		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen Herstellungskosten		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2022		kumulierte Abschreibung 01.01.2022		Abschreibung Geschäftsjahr		kumulierte Abschreibung 31.12.2022		Zuschreibung Geschäftsjahr		Buchwert Vorjahr		Buchwert Geschäftsjahr		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen																							
I. Sachanlagen																							
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Baulen einschließlich der Baulen auf fremden Grundstücken	1.346.777,20				1.346.777,20				1.346.777,20	127.317,28		30.556,00				157.873,28					1.188.903,92	1.219.459,92	
2. technische Anlagen und Maschinen	330.085,85				330.085,85				330.085,85	182.237,85		16.529,00				198.766,85					131.319,00	147.848,00	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.115,85				5.115,85				5.115,85	3.128,85		831,00				3.959,85					1.156,00	1.987,00	
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	108.377,61				3.267.172,76		273,60		3.375.276,77	0,00		0,00				0,00					3.375.276,77	108.377,61	
Summe Sachanlagen	1.790.356,51				3.267.172,76		273,60		5.057.255,67	312.683,98		47.916,00			360.599,98					4.696.655,69	1.477.672,53		
Summe Anlagevermögen	1.790.356,51				3.267.172,76		273,60		5.057.255,67	312.683,98		47.916,00			360.599,98					4.696.655,69	1.477.672,53		

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 nicht verändert.

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
- Durchführung von Bauprojekten als Generalübernehmer
- 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	95.524 kWh	31.535 €	105.402 kWh	33.788 €
Erschließung	---	2.790.897 €	---	2.423.329 €
Vermietung	---	91.736 €	---	94.885 €
Generalübernehmer	---	733.179 €	---	---
		3.647.347 €		2.552.002 €

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.

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. Denn 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 2021 betrug der Anteil 48% der gesamten Stromerzeugung in Bayern. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien teilt sich Geschäftsjahr 2021 auf in Windenergie (11%) Bioenergie (24%), Wasserkraft (30%), Solarenergie (34%) und Geothermie (1%). Für das Kalenderjahr 2022 liegen noch keine Angaben hierzu vor.

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

Es ergibt sich damit folgende Mengen-Tarif-Statistik:

	Berichtsjahr		Vorjahr	
	Menge	Tarif	Menge	Tarif
Labertalstraße	29.636 kWh	0,4301 €/kWh	26.225 kWh	0,4301 €/kWh
Bahnhofstraße	16.710 kWh	0,2874 €/kWh	15.699 kWh	0,2874 €/kWh
Mannsdorfer Str. 49	32.336 kWh	0,2874 €/kWh	22.644 kWh	0,2874 €/kWh
Jakob-Brand-Str.	11.872 kWh	0,2874 €/kWh	28.782 kWh	0,2874 €/kWh
Jakob-Brand-Str.	4.970 kWh	0,2733 €/kWh	12.050 kWh	0,2733 €/kWh

Die Umsatzerlöse des Berichtsjahres liegen mit TEUR 32 knapp unter den Ansätzen des Wirtschaftsplans (TEUR 35). Dies ist primär auf einen unentdeckten Wechselrichterdefekt an der Anlage Jakob-Brand-Str. zurückzuführen, welcher allerdings bereits behoben wurde.

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 vollumfänglich an Grundstückswerber weiter geben. Auch die durch den Russland-Ukraine-Krieg gestiegenen Einstandspreise werden an die Grundstückserwerber weitergegeben.

Im Wirtschaftsjahr fielen die Umsätze im Bereich der Grundstückserschließungen etwa so aus, wie im Wirtschaftsplans prognostiziert.

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.

2021 wurde mit der Errichtung einer Gewerbehalle begonnen, die ab 2023 dauerhaft an einen Gewerbebetrieb vermietet wird. Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse laufen langfristig unverändert weiter.

Die Miet- und Pachterträge des Berichtsjahres (TEUR 92) liegen deutlich unter den Ansätzen des Wirtschaftsplans (TEUR 141). Grund dafür ist die verspätete Fertigstellung der neuen Gewerbehalle.

5. Generalübernehmerstätigkeit

Die Ausführung von Bauprojekten als Generalübernehmer wurde 2022 erstmals Gegenstand des Kommunalunternehmens. Das erste Projekt war die Errichtung einer Interim-Kindertagesstätte, welche in Containerbauweise hergestellt und im Mai 2022 bezogen wurde.

Durch das nachhaltige Bevölkerungswachstum, welches der Markt Schierling im Laufe der letzten Jahre erfuhr, werden in Zukunft wohl noch weitere Bauprojekte zur Entwicklung der Infrastruktur nötig.

Da ursprünglich nicht davon ausgegangen wurde, dass die Kindertagesstätte in 2022 bezogen werden kann, wurde im Wirtschaftsplan kein Erlös angesetzt. Aufgrund der effizienten Containerbauweise, konnte das Projekt doch bereits abgeschlossen und ein Erlös von TEUR 733 erzielt werden.

6. Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung	Generalübernehmer
Gesamtleistung	32 TEUR	92 TEUR	3.017 TEUR	733 TEUR
Aufwendungen	34 TEUR	60 TEUR	2.811 TEUR	623 TEUR
Jahresergebnis	-2 TEUR	32 TEUR	206 TEUR	110 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	1.939,44 EUR
	12.739,44 EUR

Während das Ergebnis in den Sparten Energie, Vermietung und Erschließung hinter den Erwartungen zurückblieb, fiel das Ergebnis in der neugegründeten Generalübernehmer Sparte deutlich besser aus als angenommen.

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 -450 (i.Vj.: TEUR 835). Darin enthalten sind das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 317 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 48. Weiterhin ist eine Erhöhung der Rückstellungen in Höhe von TEUR 42 zu verzeichnen. Der negative operative Cash Flow entsteht primär durch eine Zunahme der Forderungen um TEUR 578.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2022 TEUR 3.267 (i.Vj. TEUR -461) und betrifft ausschließlich die Sparte Vermietung.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 5.863 (i.Vj.: TEUR -765). Im Berichtsjahr wurden mehrere Darlehen aufgenommen. Dies war nötig, um die Investitionen in der Sparte Vermietung sowie den Interims-Kindergarten zu finanzieren.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich im Berichtsjahr teilweise geändert. Einige der älteren Darlehen wurden mit einem festen Zinssatz abgeschlossen, weshalb diese vom Anstieg der Zinssätze in 2022 nicht betroffen waren. Allerdings bestehen auch noch einige ältere Darlehen, deren Zinssatz, sich am Drei-Monats-Euribor orientiert, welcher im Laufe des Kalenderjahres deutlich gestiegen ist. Auch die neuen Darlehen für die Finanzierung der Bauvorhaben mussten zu einem höheren Zinssatz aufgenommen werden.

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 2022 wie folgt entwickelt (§ 26 Nr. 1 bis 3 KUV):

Anlagevermögen 01.01.2022 - 31.12.2022	Anfangsstand EUR	Zugänge + Abgänge - EUR	Abschreibung EUR	Endstand EUR
Grundstücke	766.212,92	0,00	0,00	766.212,92
Außenanlagen	453.247,00	0,00	30.556,00	422.691,00
Betriebsvorrichtungen	147.848,00	0,00	16.529,00	131.319,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.987,00	0,00	831,00	1.156,00
Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	108.377,61	3.266.899,16	0,00	3.375.276,77
	1.477.672,53	3.266.899,16	47.916,00	4.696.655,69

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens nebst den angefallenen Erschließungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wertmäßig leicht erhöht. Bei den kurzfristigen Forderungen war ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

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

Eigenkapital 01.01.2022 - 31.12.2022	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	2.834.955,75	316.711,22	0,00	3.151.666,97
	3.083.161,47	316.711,22	0,00	3.399.872,69

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2022 - 31.12.2022	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Ausstehende Erschließungskosten	2.364.500,00	80.000,00	42.550,00	2.401.950,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00	0,00	12.000,00	24.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	19.000,00	35.165,00	19.000,00	35.165,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Steuerrückstellungen	0,00	29.006,00	0,00	29.006,00
	2.420.500,00	144.171,00	73.550,00	2.491.121,00

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Grundlage unseres Prognoseberichts ist der Wirtschaftsplan, der in der Verwaltungsratssitzung am 18.04.2023 beschlossen werden soll. Im Rahmen dieser Sitzung wurde der Wirtschaftsplan einstimmig verabschiedet.

Ab Jahresbeginn wird die neugebaute Logistikhalle vermietet, wodurch die Erträge in der Sparte Vermietung deutlich ansteigen. Ab Mitte des Jahres sollte auch der Neubau des Biomasseheizwerks abgeschlossen werden, welches an die Waldbesitzervereinigung Schierling w.V. verpachtet wird. Weiterhin ist der Verkauf einiger landwirtschaftlicher Flächen vorgesehen. Dem daraus entstehenden Ertrag stehen erhöhte Abschreibungen auf die neuen Gebäude sowie der erhöhte Zinsaufwand, mit dem 2023 aufgrund der aktuellen Zinssituation zu rechnen ist, gegenüber.

Insgesamt gehen wir von folgender Geschäftsentwicklung in 2023 aus:

	Gesamtleistung	Aufwendungen	Ergebnis
Stromversorgung	36.000 €	32.179 €	3.821 €
Erschließung	591.963 €	540.900 €	51.063 €
GÜ-Tätigkeit	71.766 €	190.594 €	-118.828 €
Vermietung	379.360 €	250.284 €	129.077 €

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. Auch die Generalübernehmertätigkeit profitiert von der positiven demographischen Entwicklung, sollten die dadurch notwendig werdenden Bauprojekte des Marktes an das KU abgegeben werden.

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.

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 0,10% und 3,31%. 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.

Risiken bezüglich der Investitionen ins Anlagevermögen

In den Jahren 2021 und 2022 wurden im Bereich des Gewerbegebiets "Am Birlbaum" eine Logistikhalle und eine Hackschnitzelheizung gebaut. Die Logistikhalle wurde im Januar 2023 vom Mieter abgenommen. Auch die Hackschnitzelheizung soll nach Bauabschluss in 2023 vermietet werden, endgültige Verträge liegen allerdings noch nicht vor. Aufgrund der gestiegenen Zinssätze fielen die Finanzierungskosten höher aus als erwartet. Sollten nachträglich keine Mängel mehr auftreten, ist dennoch mit einem wirtschaftlichen Überschuss aus beiden Projekten zu rechnen.

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, 11. 06. 2023



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand