

BILANZ

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

zum

31. Dezember 2018

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Übertrag	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		14.151.027,39	12.908.113,06		10.518.000,00	5.192.293,10	5.915.371,54 7.260.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	894.516,25		243.767,67				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.368,20</u>	897.884,45	<u>124.300,37</u> 368.068,04		537.718,55		445.720,37
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.216.066,43	360.367,43				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		193,38	193,38		<u>17.160,00</u>	11.072.878,55	<u>15.650,00</u> 7.721.370,37
		<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>			<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		1.096.643,55	674.305,33
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.253.159,02	971.657,64
3. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		1.170.010,10	859.979,35
4. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	195.840,00
5. sonstige betriebliche Erträge		1.261.946,62	135.314,06
6. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.399.234,81		2.461.659,30
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>5.950,43</u>		<u>9.772,27</u>
		4.405.185,24	2.471.431,57
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.800,00		10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.933,92</u>		<u>1.940,40</u>
		12.733,92	12.740,40
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		47.408,00	21.945,28
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		140.943,08	124.492,95
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		78.475,86	77.430,61
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,40-</u>	<u>566,32</u>
12. Ergebnis nach Steuern		<u>97.013,59</u>	<u>128.489,25</u>
Übertrag		97.013,59	128.489,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		97.013,59	128.489,25
13. sonstige Steuern		4.545,71	4.497,04
14. Jahresüberschuss		<u>92.467,88</u>	<u>123.992,21</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2018

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

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			
0200	Grundstücke, grndst. Rechte und Bauten	413.699,56		259.967,62
0240	Geschäftsbauten	0,00		1,00
0310	Außenanlagen	<u>544.915,00</u>		<u>575.471,00</u>
			958.614,56	835.439,62
	technische Anlagen und Maschinen			
0470	Photovoltaikanlage		197.435,00	213.964,00
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
0670	Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00		0,00
0690	Sonstige Betriebs-u. Gesch. ausstattung	<u>2.147,00</u>		<u>2.470,00</u>
			2.147,00	2.470,00
	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
1080	Fruehaufstraße Grundstücksanteil	70.556,37		69.142,46
1081	Fruehaufstraße Erschließungskosten	34.591,64		38.830,58
1082	BG Hochweg III Grundstücksanteil	331.459,79		326.511,61
1083	BG Hochweg III - Eerschließungskosten	645.284,11		18.678,91
1084	BG Regensburger Weg II Grundstücksanteil	1.660.212,26		1.660.212,26
1085	BG Regensburger Weg II Erschließungsk.	544.977,11		544.977,11
1086	BG Inkofen Grundstücksanteil	<u>303.142,60</u>		<u>303.142,60</u>
			3.590.223,88	2.961.495,53
	in Ausführung befindliche Bauaufträge			
1091	BG Esper Au Grundstücksanteil	14.412,67		14.432,04
1092	BG Esper Au Erschließungsleistungen	820.244,40		820.283,85
1093	BG Birbaum Grundstücksanteil	836.992,33		2.111.779,28
1094	BG Birbaum Erschließungsleistungen	<u>1.304.591,72</u>		<u>1.863.280,65</u>
			2.976.241,12	4.809.775,82
	in Arbeit befindliche Aufträge			
1098	BG Markstein Grundstücksanteil	772.384,01		790.517,51
1099	BG Markstein Erschließungsleistungen	<u>1.477.928,87</u>		<u>371.556,65</u>
			2.250.312,88	1.162.074,16
	fertige Erzeugnisse und Waren			
1101	Ldw. Flächen		4.176.052,95	2.922.893,93
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
1210	Forderungen aus Lieferungen u. Leistung		<u>894.516,25</u>	<u>243.767,67</u>
Übertrag			15.045.543,64	13.151.880,73

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2018

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

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			15.045.543,64	13.151.880,73
	sonstige Vermögensgegenstände			
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	1,30		0,00
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	7.509,74		113.724,80
1434	Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	0,00		14,09
1435	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	233,00		0,00
3806	Umsatzsteuer 19%	23.159,45-		2.521,82
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	22.456,69		11.382,71
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>3.673,08-</u>		<u>3.343,05-</u>
			3.368,20	124.300,37
	Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1800	Raiba #660990	711.259,39		66.377,73
1810	Sparkasse #26063537	<u>504.807,04</u>		<u>293.989,70</u>
			1.216.066,43	360.367,43
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		193,38	193,38
	Summe Aktiva		<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2018

KU Markt Schierling (K-MS)
Betriebe gewerblicher Art
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		2.040.539,50	1.916.547,29
Jahresüberschuss				
	Jahresüberschuss		92.467,88	123.992,21
Steuerrückstellungen				
3035	Gewerbsteuerrückstellung § 4 Abs. 5b	0,00		234,00
3040	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>0,00</u>		<u>332,32</u>
			0,00	<u>566,32</u>
sonstige Rückstellungen				
3070	Rückstellungen für Erschließungskosten	2.631.900,00		3.441.000,00
3071	RSt f. ausstehende Herstellungsbeiträge	86.700,00		86.700,00
3072	RSt f. nachträgliche Erlösschmälerungen	56.000,00		80.000,00
3073	RSt f. VR-Vergütung	3.780,00		2.160,00
3085	Rückstellungen Abraum-/Abfallbeseitig	14.500,00		0,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	17.200,00		15.300,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>		<u>900,00</u>
			2.811.080,00	<u>3.626.060,00</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
3160	DL RB #20660990 SMP	578.000,00		0,00
3161	DL RB #620660990	900.000,00		0,00
3162	DL Spk. #6700277780	1.200.000,00		0,00
3164	DL Raiba #820660990	900.000,00		900.000,00
3166	DL Raiba #1120660990	675.000,00		675.000,00
3171	DL Raiba #220660990	430.000,00		430.000,00
3172	Darlehen #6704020442	410.000,00		420.000,00
3173	Darlehen #6704020459	410.000,00		420.000,00
3177	Darl. Raiba #120660990	315.000,00		315.000,00
3181	DL #6704061826	1.100.000,00		1.100.000,00
3182	DL #6704061834	1.100.000,00		1.100.000,00
3184	DL #6700229922	<u>2.500.000,00</u>		<u>1.900.000,00</u>
			10.518.000,00	<u>7.260.000,00</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300	Darlehen Bürger-Solar-Anlagen I u. II	312.000,00		313.000,00
3310	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	219.768,12		122.493,67
3341	Verbindl. aus L+L gg. Gesellsch. b. 1J	<u>5.950,43</u>		<u>10.226,70</u>
			537.718,55	<u>445.720,37</u>
Übertrag			16.248.011,65	13.621.091,91

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2018

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

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			16.248.011,65	13.621.091,91
	sonstige Verbindlichkeiten			
3501	Zinsen Bürger-Solar-Anlage I	5.170,00		4.750,00
3502	Zinsen Bürger-Solar-Anlage II	<u>11.990,00</u>		<u>10.900,00</u>
			17.160,00	15.650,00
	Summe Passiva		<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse				
4001	Grundstückserlöse Esper Au	54,73		0,00
4002	Grundstückserlöse Birbaum	693.000,00		569.163,50
4004	Grundstückserlöse Am Regensburger Weg	0,00		2.073,50
4006	Umsatzerlöse	265.571,00		32.175,00
4010	Erlöse USt-frei Vermietung Hauptstr.	500,00		1.200,00
4011	Pachteinnahmen	15.625,70		13.123,20
4400	Erlöse 19% USt Stromerzeugung	43.163,19		40.196,10
4403	Erlöse 19% USt	78.000,00		8.600,00
4404	Erlöse 19% USt Sonstige Vermietung	128,91		128,91
4409	Erlöse 19% USt	600,02		0,00
4410	Erlöse Erschließungskosten WV 19%	<u>0,00</u>		<u>7.645,12</u>
			1.096.643,55	674.305,33
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				
4800	Bestandsveränderung fertige Erzeugnisse		1.253.159,02	971.657,64
Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge				
4816	Bestandsveränderung Bauaufträge		1.170.010,10	859.979,35
andere aktivierte Eigenleistungen				
4820	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	195.840,00
sonstige betriebliche Erträge				
4849	Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	453.300,00		0,00
4855	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	62.589,06-		0,00
4923	Erträge aus Herabsetzung EWB auf Ford	0,00		82.364,65
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	633.987,94		52.949,41
4960	Periodenfremde Erträge	<u>237.247,74</u>		<u>0,00</u>
			1.261.946,62	135.314,06
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5200	BG Unterdeggenbach, Hochweg	8.167,75		0,00
5201	BG Esper Au	0,00		10.852,48
5202	BG Birbaum	18.423,48		1.100.013,30
5204	BG Regensburger Weg	44.160,69		0,00
5205	BG Markstein	1.178.696,70		267.425,76
5206	Tauschflächen	1.253.159,02		971.657,64
5207	Fruehaufstraße	2.825,03-		0,00
5208	BG Inkofen	0,00		1.500,00
5209	BG Unterdeggenbach - Hochweg III	612.874,47		18.678,91
5210	BG Regensburger Weg II	0,00		1.093.046,24
5880	Bestandsveränderung Grundstücke	<u>1.286.577,73</u>		<u>1.001.515,03-</u>
			4.399.234,81	2.461.659,30
Übertrag			382.524,48	375.437,08

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			382.524,48	375.437,08
	Aufwendungen für bezogene Leistungen			
5900	Fremdleistungen		5.950,43	9.772,27
	Löhne und Gehälter			
6027	Geschäftsführergehälter		10.800,00	10.800,00
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.861,92		1.868,40
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>72,00</u>		<u>72,00</u>
			1.933,92	1.940,40
	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	16.852,00		16.852,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>30.556,00</u>		<u>5.093,28</u>
			47.408,00	21.945,28
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	530,00		100,00
6325	Gas, Strom, Wasser	2.394,69		10.906,96
6340	Abgaben betrieblich genutzt. Grundbesitz	662,64		472,00
6400	Versicherungen	1.779,74		1.745,49
6420	Beiträge	106,80		122,88
6600	Werbekosten	4.259,54		2.473,20
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	0,00		128,27
6700	Kosten Warenabgabe	0,00		4.760,00
6815	Bürobedarf	161,62		221,42
6820	Zeitschriften, Bücher (Fachliteratur)	64,66		0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	1.427,03		3.647,57
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	16.840,45		12.882,07
6830	Buchführungskosten	2.176,46		2.150,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	201,32		144,93
6859	Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	104.869,42		0,00
6875	Nicht abziehbare VR-Vergütungen	810,00		580,00
6876	Abziehbare Verwaltungsratsvergütung	810,00		580,00
6930	Forderungsverluste	0,00		13.661,15
6936	Forderungsverluste 19% USt	0,00		69.917,01
6960	Periodenfremde Aufwendungen	<u>3.848,71</u>		<u>0,00</u>
			140.943,08	124.492,95
Übertrag			175.489,05	206.486,18

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			175.489,05	206.486,18
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7320	Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	17.160,00		15.497,00
7321	Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	<u>61.315,86</u>		<u>61.933,61</u>
			78.475,86	77.430,61
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7600	Körperschaftsteuer	0,00		315,00
7608	Solidaritätszuschlag	0,00		17,32
7610	Gewerbsteuer	0,00		234,00
7641	GewSt-Nachzahlung/-Erstattung VJ §4/5b	<u>0,40-</u>		<u>0,00</u>
			0,40-	566,32
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer	4.559,82		4.497,17
7692	Erstattung VJ für sonstige Steuern	<u>14,11-</u>		<u>0,13-</u>
			4.545,71	4.497,04
	Jahresüberschuss			
	Jahresüberschuss		<u>92.467,88</u>	<u>123.992,21</u>

Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen:

AKTIVA

I. Anlagevermögen	31.12.2018	1.158.196,56 EUR
	31.12.2017	1.051.873,62 EUR

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten, ggf. vermindert um Absetzung für Abnutzung in Ansatz gebracht. Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Der Abgang des Berichtsjahres betrifft den Verkauf der Fläche in Schierling, Hauptstraße 13.

Hinweise auf sonstige dauernde Wertminderungen, die eine außerplanmäßige Abschreibung erfordert hätten, haben sich nicht ergeben.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem in der Anlage beigefügten Anlagenverzeichnis ersichtlich.

II. Umlaufvermögen	31.12.2018	9.266.244,95 EUR
	31.12.2017	8.461.105,22 EUR
1. Vorräte	31.12.2018	12.992.830,83 EUR
	31.12.2017	11.856.239,44 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2018	31.12.2017
Gewerbegebiet "Fruehaufstraße:		
• Grundstücksanteil	70.556,37 EUR	69.142,46 EUR
• Erschließungsleistungen	34.591,64 EUR	38.830,58 EUR
	<u>105.148,01 EUR</u>	<u>107.973,04 EUR</u>
Gewerbegebiet "Esper Au"		
• Grundstücksanteil	14.412,67 EUR	14.432,04 EUR
• Erschließungsleistungen	820.244,40 EUR	820.283,85 EUR
	<u>834.657,07 EUR</u>	<u>834.715,89 EUR</u>
Gewerbegebiet "Am Biribaum"		
• Grundstücksanteil	836.992,33 EUR	2.111.779,28 EUR
• Erschließungsleistungen	1.304.591,72 EUR	1.863.280,65 EUR
	<u>2.141.584,05 EUR</u>	<u>3.975.059,93 EUR</u>
Wohngebiet "Markstein-Südwest"		
• Grundstücksanteil	772.384,01 EUR	790.517,51 EUR
• Erschließungsleistungen	1.477.928,87 EUR	371.556,65 EUR
	<u>2.250.312,88 EUR</u>	<u>1.162.074,16 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Hochweg III"		
• Grundstücksanteil	331.459,79 EUR	326.511,61 EUR
• Erschließungsleistungen	645.284,11 EUR	18.678,91 EUR
	<u>976.743,90 EUR</u>	<u>345.190,52 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Am Regensburger Weg II"		
• Grundstücksanteil	1.660.212,26 EUR	1.660.212,26 EUR
• Erschließungsleistungen	544.977,11 EUR	544.977,11 EUR
	<u>2.205.189,37 EUR</u>	<u>2.205.189,37 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Inkofen"		
• Grundstücksanteil	<u>303.142,60 EUR</u>	<u>303.142,60 EUR</u>
	303.142,60 EUR	303.142,60 EUR
Landwirtschaftliche Tauschflächen		
• Grundstücksanteil	4.176.052,95 EUR	2.922.893,93 EUR
	<u>12.992.830,83 EUR</u>	<u>11.856.239,44 EUR</u>

Gewerbegebiet "Fruehaufstraße":

Das Kommunalunternehmen hat im Gewerbegebiet "Fruehaufstraße" eine Fläche von 8.228 qm erworben und im Berichtsjahr mit der Erschließung begonnen. Die Aktivierung der Grundstückskosten erfolgte mit den Anschaffungskosten, die Erschließungsleistungen wurden mit den Herstellungskosten aktiviert. Der Bilanzansatz betrifft die noch im Eigentum des Kommunalunternehmens verbliebene Restfläche von 2.991 qm.

Gewerbegebiet "Esper Au":

Das Kommunalunternehmen hat in 2010 eine Gesamtfläche von 10.789 qm erworben und mit deren Erschließung begonnen. Die Erschließung erstreckt sich auch auf die Flächen die im Eigentum des Marktes Schierling stehen, insgesamt somit 47.552 qm. Aus diesem Bestand hat das Kommunalunternehmen in 2012 und 2014 nochmals insgesamt 21.565 qm erworben.

Die Grundstückskosten wurden mit den Anschaffungskosten in Ansatz gebracht. Gemeinkosten wurden nicht in Ansatz gebracht. Zum Bilanzstichtag waren noch insgesamt 744 qm im Eigentum des Kommunalunternehmens.

Die Erschließungsleistungen wurden mit den Herstellungskosten angesetzt und betreffen die noch nicht veräußerten Flächen des Kommunalunternehmens sowie die übrigen Flächen im Gewerbegebiet Esper Au mit einem Bestand von 20.792 qm zum Bilanzstichtag.

Gewerbegebiet "Am Birlbaum":

Das Kommunalunternehmen hat in den Jahren 2011 bis 2017 im Wege des Kaufes bzw. des Ringtausches eine Gesamtfläche von 318.429 qm erworben. Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet erschlossen und veräußert. Die Grunderwerbe wurden mit den Anschaffungs- oder Tauschwerten in Ansatz gebracht, die Erschließungsleistungen wurden mit den Herstellungskosten aktiviert. Der Bestand zum 31.12.2018 beträgt 53.575 qm.

Wohngebiet "Markstein-Südwest":

Das Kommunalunternehmen hat im Berichtsjahr 15.830 qm zur Entwicklung für Wohnbaugrundstücke erworben. Der Bilanzansatz erfolgte mit den Anschaffungskosten, die Erschließungsleistungen wurden mit den Herstellungskosten aktiviert. Im Berichtsjahr wurde eine Teilfläche von 325 qm veräußert, der Bilanzansatz wurde für die verbliebenen 14.909 qm gebildet.

Wohngebiet "Hochweg III":

Im Berichtsjahr konnte im Tauschverfahren eine Fläche von 7.797 qm zur Entwicklung von Wohnbauflächen erworben werden. Erste Erschließungsmaßnahmen wurden in 2017 begonnen.

Wohngebiet "Am Regensburger Weg II":

In 2015 hat das Kommunalunternehmen zur Entwicklung von Wohnbauland eine Fläche von insgesamt 29.426 qm erworben. Mit der Erschließung wurde in 2017 begonnen.

Wohngebiet "Inkofen":

Im Jahr 2016 hat das Kommunalunternehmen im Tauschverfahren eine Fläche von 7.907 qm zur Entwicklung von Wohnbauland erworben. Erschließungsmaßnahmen haben noch nicht stattgefunden.

Landwirtschaftliche Flächen:

Das Kommunalunternehmen hat seit 2012 landwirtschaftliche Flächen erworben. Die Grundstückskosten wurden mit den Anschaffungskosten in Ansatz gebracht. Die landwirtschaftlichen Flächen sind sowohl als Tauschflächen für zu erwerbendes Bauland als auch als ökologische Ausgleichsflächen gedacht. Zum 31.12.2018 waren noch 516.251 qm im Bestand des Kommunalunternehmens.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2018	897.884,45 EUR
	31.12.2017	368.068,04 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	894.516,25 EUR	243.767,67 EUR
Umsatzsteuer laufendes Jahr	3.135,20 EUR	0,00 EUR
	897.884,45 EUR	368.068,04 EUR

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen zum Bilanzstichtag die

- fertiggestellten aber noch nicht abgerechneten Leistungen zur Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen im Baugebiet Esper-Au, die mit den voraussichtlich abzurechnenden Werten in Ansatz gebracht wurden,
- Erträge aus einem in früheren Jahren getätigten Grundstücksverkauf, die an aufschiebende Bedingungen geknüpft waren und die im Berichtsjahr eingetreten sind sowie
- die Jahresabrechnungen für den erzeugten und ins Netz eingespeisten Strom des Berichtsjahres.

3. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	31.12.2018	1.216.066,43 EUR
	31.12.2017	360.367,43 EUR

Die Bankkonten stimmen mit den Kontoauszügen zum 31.12.2018 überein.

4. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2018	193,38 EUR
	31.12.2017	193,38 EUR

Die Position betrifft ausschließlich im Voraus verauslagte Versicherungsbeiträge für das Geschäftsjahr 2019.

PASSIVA

I. Eigenkapital	31.12.2018	2.381.213,10 EUR
	31.12.2017	2.288.745,22 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2018	31.12.2017
Gezeichnetes Kapital	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Kapitalrücklage	148.205,72 EUR	148.205,72 EUR
Gewinnvortrag	2.040.539,50 EUR	1.916.547,29 EUR
Jahresüberschuss	92.467,88 EUR	123.992,21 EUR
	2.381.213,10 EUR	2.288.745,22 EUR

II. Rückstellungen	31.12.2018	2.811.080,00 EUR
	31.12.2017	3.626.626,32 EUR

	Stand 01.01. EUR	Zuführung EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12. EUR
Steuerrückstellungen				
• Körperschaftsteuer	332,32	0,00	332,32	0,00
• Gewerbesteuer	234,00	0,00	234,00	0,00
sonstige Rückstellungen				
• Erschließungskosten	3.441.000,00	13.212,06	822.312,06	2.631.900,00
• Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	0,00	86.700,00
• Nachträgliche Erlösschmälerungen	80.000,00	0,00	24.000,00	56.000,00
• Ausstehende Verwaltungsratsvergütung	2.160,00	1.620,00	0,00	3.780,00
• Abbruchverpflichtung	0,00	14.500,00	0,00	14.500,00
• Abschluss- u. Prüfungskosten	15.300,00	17.200,00	15.300,00	17.200,00
• Aufbewahrungskosten	900,00	100,00	0,00	1.000,00
	3.626.626,32	46.632,06	862.178,38	2.811.080,00

Erschließungskosten:

Die Rückstellung betrifft die zum Bilanzstichtag noch ausstehenden Erschließungsaufwendungen für die bereits vor Fertigstellung der Maßnahmen veräußerten Grundstücke in die Gewerbegebiete "Am Birlbaum" und "Esper Au" sowie für die Wohnbaugebiete "Am Regensburger Weg" und "Markstein-Südwest".

Herstellungsbeiträge:

Die Rückstellung für Herstellungsbeiträge zur Wasserversorgung betrifft die ausstehenden Beiträge für bereits veräußerte Grundstücke, bei denen das Kommunalunternehmen die Beiträge noch zu leisten hat.

Erlösschmälerungen:

Die Rückstellung für Erlösschmälerungen betrifft die Familienförderung für das Wohnbaugebiet "Am Regensburger Weg".

Verwaltungsrats-Vergütung:

Für die noch nicht abgerechneten Vergütungen des Verwaltungsrats 2016 bis 2018 wurde eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlichen Kosten gebildet.

Abbruchverpflichtung:

Im Zuge des Verkaufs Hauptstraße 13 in Schierling hat sich das Kommunalunternehmen zur Verlegung einer Mittelspannungsleitung nach Abbruch des Gebäudes verpflichtet. Diese Kosten wurden in der Rückstellung berücksichtigt.

Abschluss- und Prüfungskosten:

Die Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten betrifft die Kosten für die Erstellung der Buchführung und des Jahresabschlusses des Berichtsjahres sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses.

Aufbewahrungskosten:

Die Rückstellung für Aufbewahrungskosten wurde mit den geschätzten Kosten in Ansatz gebracht.

IV. Verbindlichkeiten	31.12.2018	11.072.878,55 EUR
	31.12.2017	7.721.370,37 EUR
Zusammensetzung:	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• DL RB #20660990 SMP	578.000,00 EUR	0,00 EUR
• DL RB #620660990 Wohnbau	900.000,00 EUR	0,00 EUR
• DL Spk. #6700277780 Wohnbau	1.200.000,00 EUR	0,00 EUR
• DL Raiba #820660990 Wohnbau	900.000,00 EUR	900.000,00 EUR
• DL Raiba #1120660990 BG Esper Au	675.000,00 EUR	675.000,00 EUR
• DL Raiba #220660990 BG Unterdeggenbach	430.000,00 EUR	430.000,00 EUR
• Darlehen #6704020442 BG Unterdeggenbach	410.000,00 EUR	420.000,00 EUR
• Darlehen #6704020459 BG Unterdeggenbach	410.000,00 EUR	420.000,00 EUR
• Darl. Raiba #120660990 Hauptstraße, Schierling	315.000,00 EUR	315.000,00 EUR
• Darl. Raiba #0420660990DL #6704061826 BG Am Regensburger Weg	1.100.000,00 EUR	1.100.000,00 EUR
• DL #6704061834 BG Am Regensburger Weg	1.100.000,00 EUR	1.100.000,00 EUR
• DL #670022992 Grundstückankäufe im Allgemeinen	2.500.000,00 EUR	1.900.000,00 EUR
	<u>10.518.000,00 EUR</u>	<u>7.260.000,00 EUR</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
• Bürgerdarlehen für Photovoltaikanlagen	312.000,00 EUR	313.000,00 EUR
• Verbindlichkeiten ggü. Markt Schierling	5.950,43 EUR	10.226,70 EUR
• Lieferantenverbindlichkeiten	219.768,12 EUR	122.493,67 EUR
	<u>537.718,55 EUR</u>	<u>445.720,37 EUR</u>
sonstige Verbindlichkeiten		
• Zinsen Bürger-Darlehen	17.160,00 EUR	15.650,00 EUR
	<u>17.160,00 EUR</u>	<u>15.650,00 EUR</u>
	<u>11.072.878,55 EUR</u>	<u>7.721.370,37 EUR</u>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten stimmen mit den Kontoauszügen und Darlehensverträgen zum 31.12.2018 überein.

Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen:

Zur Finanzierung des Erwerbs der Photovoltaik-Anlage hat das Unternehmen Darlehen von Gemeindegürgern aufgenommen, die mit 3% p.a. verzinst werden. Für 2018 wurde eine darüber hinausgehende Verzinsung von zusätzlich 2,5% beschlossen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse	2018	1.096.643,55 EUR
	2017	674.305,33 EUR
Zusammensetzung:	2018	2017
Grundstückserlöse:		
• Esper Au	54,73 EUR	0,00 EUR
• Am Birlbaum	693.000,00 EUR	569.163,50 EUR
• Am Regensburger Weg	0,00 EUR	2.073,50 EUR
• Markstein-Südwest	265.571,00 EUR	32.175,00 EUR
	<u>958.625,73 EUR</u>	<u>603.412,00 EUR</u>
Mieteinnahmen Hauptstraße 13		
• Umsatzsteuer-Frei	500,00 EUR	1.200,00 EUR
	<u>500,00 EUR</u>	<u>1.200,00 EUR</u>
Übrige Miet- und Pachteinnahmen		
• Pachteinnahmen SMP Ust-Pflichtig	78.000,00 EUR	8.600,00 EUR
• Pachteinnahmen ldw. Flächen	15.625,70 EUR	13.123,20 EUR
• Sonstige Mieten	128,91 EUR	128,91 EUR
	<u>93.754,61 EUR</u>	<u>21.852,11 EUR</u>
Erlöse 19% USt Stromerzeugung	43.163,19 EUR	40.196,10 EUR
Erlöse Erschließungskosten WV 19%	0,00 EUR	7.645,12 EUR
	<u>1.096.643,55 EUR</u>	<u>674.305,33 EUR</u>
2. sonstige betriebliche Erträge	2018	1.261.946,62 EUR
	2017	135.314,06 EUR

Die Position betrifft neben dem Buchgewinn aus dem Verkauf des Objekts Hauptstraße 13 (ohne Abbruchkosten) periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 237.247,74 aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten bei denen mit einer Inanspruchnahme nicht mehr zu rechnen ist.

3. Bestandsveränderungen	2018	2.423.169,12 EUR
	2017	1.831.636,99 EUR

Zu den Einzelheiten verweisen wir auf die Ausführungen zu den Vorräten.

4. Materialaufwand	2018	4.405.185,24 EUR
	2017	2.471.431,57 EUR

Zusammensetzung:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BG Unterdeggenbach, Hochweg	8.167,75 EUR	0,00 EUR
BG Esper Au	0,00 EUR	10.852,48 EUR
BG Am Birlbaum	18.423,48 EUR	1.100.013,30 EUR
BG Am Regensburger Weg	44.160,69 EUR	0,00 EUR
BG Markstein Südwest	1.178.696,70 EUR	267.425,76 EUR
Tauschflächen	1.253.159,02 EUR	971.657,64 EUR
BG Fruehaufstraße	-2.825,03 EUR	0,00 EUR
BG Inkofen	0,00 EUR	1.500,00 EUR
BG Hochweg III, Unterdeggenbach	612.874,47 EUR	18.678,91 EUR
BG Am Regensburger Weg II	0,00 EUR	1.093.046,24 EUR
Bestandsveränderung Grundstücke	1.286.577,73 EUR	-1.001.515,03 EUR
Bezogene Leistungen Markt Schierling allgemein	5.950,43 EUR	9.772,27 EUR
	<u>4.405.185,24 EUR</u>	<u>2.471.431,57 EUR</u>

5. Personalaufwand	2018	12.733,92 EUR
	2017	12.740,40 EUR

Die Position betrifft ausschließlich die Vorstandsvergütung inklusive aller Lohnnebenkosten.

6. Abschreibungen	2018	47.408,00 EUR
	2017	21.945,28 EUR

Zu den Einzelheiten verweisen wir auf die als Anlage beigefügte Entwicklung des Anlagevermögens.

7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2018	140.943,08 EUR
	2017	124.492,95 EUR

Zusammensetzung:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grundstücksaufwendungen	3.057,33 EUR	11.378,96 EUR
Versicherungen	1.779,74 EUR	1.745,49 EUR
Bürobedarf, Porto, Telefon, Fachliteratur	226,28 EUR	221,42 EUR
Kosten der Rechnungslegung	20.443,94 EUR	18.679,64 EUR
Werbekosten	4.259,54 EUR	2.473,20 EUR
Forderungsverluste	0,00 EUR	83.578,16 EUR
Abbruchkosten Hauptstraße 13	104.869,42 EUR	0,00 EUR
Periodenfremde Aufwendungen	3.848,71 EUR	0,00 EUR
Übrige Aufwendungen	2.458,12 EUR	6.416,08 EUR
	<u>140.943,08 EUR</u>	<u>124.492,95 EUR</u>

Die periodenfremden Aufwendungen resultieren aus der Berichtigung von Forderungen des Vorjahres.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2018	78.475,86 EUR
	2017	77.430,61 EUR

Zusammensetzung:	2018	2017
Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	17.160,00 EUR	15.497,00 EUR
Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	61.315,86 EUR	61.933,61 EUR
	78.475,86 EUR	77.430,61 EUR

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2018	-0,40 EUR
	2017	566,32 EUR

Die Position betrifft Gewerbesteuern des Vorjahres für den BgA Photovoltaik.

9. sonstige Steuern	2018	4.545,71 EUR
	2017	4.497,04 EUR

Die Position betrifft im Wesentlichen die Grundsteuer für die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke in den Baugebieten sowie die Umsatzsteuerkorrekturen für frühere Veranlagungszeiträume.

ANHANG

zur Bilanz
zum 31. Dezember 2018

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.

Der Jahresabschluss 2018 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt.

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. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

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 erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

Umlaufvermögen

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

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.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Aufwendungen, die die nachfolgenden Geschäftsjahre betreffen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die 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.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ausstehende Erschließungskosten	2.631.900,00 EUR	3.441.000,00 EUR
Ausstehende Herstellungsbeiträge	86.700,00 EUR	86.700,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	56.000,00 EUR	80.000,00 EUR
Verwaltungsrats-Vergütung	3.780,00 EUR	2.160,00 EUR
Abbruchverpflichtungen	14.500,00 EUR	0,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	17.200,00 EUR	15.300,00 EUR
Aufbewahrungskosten	1.000,00 EUR	900,00 EUR
	<u>2.811.080,00 EUR</u>	<u>3.626.060,00 EUR</u>

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2017 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesamtbetrag 31.12.2016 EUR
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.518.000,00	4.795.000,00	4.405.000,00	1.318.000,00	7.260.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	312.000,00	94.000,00	218.000,00	0,00	313.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.768,12	219.768,12	0,00	0,00	122.493,67
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	5.950,43	5.950,43	0,00	0,00	10.226,70
sonstige Verbindlichkeiten	17.160,00	17.160,00	0,00	0,00	15.650,00
	11.048.297,82	5.107.297,82	4.623.000,00	1.318.000,00	6.786.222,26

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Jahresergebnis enthält periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie aus der Nachaktivierung von Anschaffungskosten des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt TEUR 871. Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von TEUR 4 betreffen Forderungskorrekturen.

Das Jahresergebnis enthält Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von insgesamt TEUR 1.

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	4.405.185,24	0,00	0,00	4.405.185,24	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	1.933,92	1.933,92	0,00	0,00	0,00
4. Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Abschreibungen	47.408,00	0,00	16.529,00	323,00	30.556,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.475,86	0,00	17.160,00	48.115,86	13.200,00
7. Steuern	4.545,71	-14,11	0,00	4.559,82	0,00
8. Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen	140.943,08	23.916,51	4.453,85	4.689,54	107.883,18
10. Summe der Zeilen 1 bis 9	4.689.291,81	36.636,32	38.142,85	4.482.873,48	151.639,18
11. Umlage der Spalten 2 und 3					
a) Zurechnung	36.636,32	0,00	330,70	32.705,09	3.600,53
b) Abgabe	-36.636,32	-36.636,32	-----	-----	-----
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	4.689.291,81	0,00	38.473,55	4.495.578,55	155.239,71
14. Betriebserträge					
a) nach der GuV	4.781.759,29	0,00	43.163,19	4.268.656,23	469.939,87
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt	4.781.759,29	0,00	43.163,19	4.268.656,23	469.939,87
16. Betriebsergebnis	92.467,48	0,00	4.689,64	-226.922,32	314.700,16
17. Finanzerträge	0,00				
18. Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,40				
20. Unternehmensergebnis	92.467,88				

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 2018 beträgt 4.000,00 EUR.

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
Blabl Anton, Technischer Angestellter
Feigl Maria, Erzieherin
Komes Andreas, Industriemeister
Dr. Straßer Johann, Chemiker
Dr. Kindler Josef, Arzt
Angerer Christian, Student
Schinhanl Markus, Polizeibeamter
Diermeier Josef, Heizungsbauer
Meizer Madlen, Medizinisch-technische Assistentin

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 2018 auf voraussichtlich EUR 1.620,00.

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 2018 gefunden haben.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 92.467,88 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.040.539,50 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 - 4. APR. 2019



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			Abschreibungen			Zuschreibungen		Buchwerte				
	Stand 01.01.2018 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2018 Euro	Umbuchungen Euro	Stand 01.01.2018 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 31.12.2018 Euro	Zuschreibungen Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2017 Euro	Stand 31.12.2018 Euro	Stand 31.12.2017 Euro
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.090.884,17	216.320,00	312.940,33	0,00	994.263,84	255.444,55	30.556,00	250.351,27	0,00	35.649,28	0,00	958.614,56	835.439,62
2. Maschinen	330.085,85	0,00	0,00	0,00	330.085,85	116.121,85	16.529,00	0,00	0,00	132.650,85	0,00	197.435,00	213.964,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.587,85	0,00	0,00	0,00	3.587,85	1.117,85	323,00	0,00	0,00	1.440,85	0,00	2.147,00	2.470,00
Summe Sachanlagen	1.424.557,87	216.320,00	312.940,33	0,00	1.327.937,54	372.684,25	47.408,00	250.351,27	0,00	169.740,98	0,00	1.158.196,56	1.051.873,62
Summe Anlagevermögen	1.424.557,87	216.320,00	312.940,33	0,00	1.327.937,54	372.684,25	47.408,00	250.351,27	0,00	169.740,98	0,00	1.158.196,56	1.051.873,62

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücks-
gleiche Rechte und Bauten
einschließlich der Bauten
auf fremden Grundstücken
2. Maschinen
3. andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung

Summe Sachanlagen

Summe Anlagevermögen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

Das KU Markt Schierling (K-MS) wurde mit Satzung vom 21. April 2009 als Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet. Zweck des Unternehmens ist der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom und dessen Einspeisung in das bestehende Stromnetz nach den Bestimmungen des EEG. Daneben übernimmt das Unternehmen die Entwicklung von Bauland inklusive der entsprechenden Erschließungsmaßnahmen im Gemeindegebiet des Marktes Schierling. Zudem hat das KU Grundstücke und Gebäude unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung erworben und derzeit der Vermietung zugeführt.

1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

In 2018 war in Deutschland ein erneutes BIP-Wachstum in Höhe von ca. 1,5% (Quelle: Stat. Bundesamt) eingestellt. Gleichzeitig sind die Zinsen sowohl im kurzfristigen wie auch im langfristigen Finanzierungsbereich auf einem nachhaltig niedrigen Niveau gehalten worden. Dies hat in Deutschland insbesondere den privaten Konsum entsprechend hoch gehalten. Auch das Beschäftigungsniveau zeigte sich im Berichtsjahr nachhaltig positiv, so dass für Deutschland eine hervorragende wirtschaftliche Lage konstatiert werden konnte.

Das Kommunalunternehmen betreibt mehrere Photovoltaikanlagen, die durch die gesetzlich festgelegten Einspeisevergütungen einen stabilen Beitrag zum Unternehmensergebnis liefern.

Das Zinsniveau bewegte sich in 2018 nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau, so dass Geldmittel zu günstigen Konditionen zur Verfügung stehen. Dies stützt insbesondere die Investitionen in Immobilien, da hier für Anleger und Investoren eine höhere Rendite als bei risikolosen Finanzanlagen erzielbar war.

Entsprechend zu dieser Nachfrageentwicklung war jedoch auch ein kontinuierlicher Preisanstieg insbesondere im Bauhaupt- und -Nebengewerbe festzustellen.

Sowohl die insgesamt hohe Nachfrage nach Immobilien als auch die strukturelle Entwicklung im Regensburger Süden durch die Inbetriebnahme der B15neu zeigte positive Auswirkungen auf die Ertragssituation unseres Kommunalunternehmens.

2. Geschäftsverlauf 2018

Das Geschäftsjahr 2018 ist geprägt von einem leichten Anstieg der Gesamtleistung, da gegenüber dem Vorjahr zwar weniger Grundstücke veräußert werden konnten, allerdings wurden entsprechende Zukäufe und Erschließungsmaßnahmen getätigt. Dem steht jedoch ein merklicher Anstieg beim Materialaufwand gegenüber, so dass sich insgesamt ein negativer Rohertrag ergeben hat. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass bei einem Baugebiet Korrekturen in den der Bewertung zugrunde liegenden Flächen erforderlich war.

Der Verkauf des Objekts Hauptstraße 13 schlägt - trotz nicht unerheblicher Abbruchkosten - positiv zu Buche und trägt zu einem guten Jahresergebnis bei.

Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 92.467,88 abgeschlossen und fällt damit schlechter aus als im Rahmen des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr angenommen wurde. Dieser sah deutlich höhere Verkaufserlöse für Grundstücke vor (insbesondere in den BG Markstein-Südwest und Hochweg III) als tatsächlich realisiert werden konnten. Zudem waren die Korrekturen in einem Baugebiet nicht absehbar.

Das Kommunalunternehmen unterhielt im Berichtsjahr keine Zweigniederlassungen.

Das Unternehmen war im Berichtsjahr im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage:

Der Bestand der zum Kommunalunternehmen gehörenden Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte sowie das sonstige Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt (§ 26 Nr. 1 bis 3 KUV):

Anlagevermögen 01.01.2018 - 31.12.2018	Anfangsstand EUR	Zugänge + Abgänge - EUR	Abschreibung EUR	Endstand EUR
Grundstücke	259.967,62	153.731,94	0,00	413.699,56
Gebäude	1,00	-1,00	0,00	0,00
Außenanlagen	575.471,00	0,00	30.556,00	544.915,00
Betriebsvorrichtungen	213.964,00	0,00	16.529,00	197.435,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.470,00	0,00	323,00	2.147,00
	1.051.873,62	153.730,94	47.408,00	1.158.196,56

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.

Kapitalstruktur und Finanzlage:

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

Eigenkapital 01.01.2018 - 31.12.2018	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	2.040.539,50	92.467,88	0,00	2.133.007,38
	2.288.745,22	92.467,88	0,00	2.381.213,10

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2018 - 31.12.2018	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Körperschaftsteuer	332,32	0,00	332,32	0,00
Gewerbesteuer	234,00	0,00	234,00	0,00
Ausstehende Erschließungskosten	3.441.000,00	13.212,06	822.312,06	2.631.900,00
Ausstehende Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	0,00	86.700,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	80.000,00	0,00	24.000,00	56.000,00
Ausst. Verwaltungsratsvergütung	2.160,00	1.620,00	0,00	3.780,00
Abbruchverpflichtung	0,00	14.500,00	0,00	14.500,00
Abschluss- und Prüfungskosten	15.300,00	17.200,00	15.300,00	17.200,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	900,00	100,00	0,00	1.000,00
	3.626.626,32	46.632,06	862.178,38	2.811.080,00

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr - bedingt durch notwendige Neubewertungen - entsprechend verringert.

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -2.639 und berücksichtigt insbesondere die Erhöhung des kurzfristigen Grundstücksvermögens und die Abnahme der Rückstellungen

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2018 TEUR -453 und resultiert aus dem Verkauf eines freigemachten Grundstücks und den nachträglichen AHK für Grundstücke im Anlagevermögen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 3.257 beinhaltet die Darlehensaufnahme in Höhe von TEUR 3.278 einerseits und die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 21 andererseits.

Insgesamt ergibt sich damit eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 855

Wir gehen davon aus, dass wir auch zukünftig dazu in der Lage sein werden, unseren finanziellen Verpflichtungen, insbesondere aus der planmäßigen Rückführung von Bankdarlehen, frist- und termingerecht nachkommen zu können.

Ertragslage

Insbesondere die infrastrukturellen Maßnahmen des Bundes durch die Errichtung der B15 Neu zeigt sich als nicht-finanzieller Leistungsindikator. Durch die gute Anbindung an den Raum Regensburg ist unsere Kommune sowohl für gewerbliche wie auch für private Ansiedlungen sehr interessant geworden.

Als finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse heranzuziehen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 674) im Berichtsjahr auf TEUR 1.097 angestiegen.

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung
Gesamtleistung	43 TEUR	470 TEUR	4.269 TEUR
Aufwendungen	38 TEUR	155 TEUR	4.496 TEUR
Jahresergebnis	5 TEUR	315 TEUR	-227 TEUR

Das positive Ergebnis im Bereich der Vermietung beinhaltet den Verkauf eines freigemachten Grundstücks im Innenbereich.

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	1.933,92 EUR
	<u>12.733,92 EUR</u>

Negativ beeinflusst wird die Ertragslage im Berichtsjahr insbesondere durch Abbruchkosten im Bereich der Vermietung in Höhe von insgesamt TEUR 90. Zudem belasten Bewertungskorrekturen das Ergebnis nachhaltig negativ.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2019 begann zufriedenstellend, erste Vertragsabschlüsse konnten realisiert werden. Die Zielsetzung für das Jahr 2019 sind einerseits der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in verschiedenen Wohn- und Gewerbegebieten und andererseits die Verwertung von Bestandsgrundstücken. Gleichzeitig erfolgt die Erschließung in einigen neuen Baugebieten sowie die zugehörige Vermarktung.

In der Verwaltungsratssitzung vom 03.04.2019 soll der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen werden. Dieser geht für 2019 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.257 aus, der im Wesentlichen aus größeren Grundstücksverkäufen in den Wohnbaugebieten "Markstein-Südwest" und "Hochweg III" resultiert.

Für 2019 ist die Aufnahme verschiedener Darlehen zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen geplant. Insgesamt sieht der Wirtschaftsplan für 2019 Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 3.594 vor. Die planmäßigen Darlehenstilgungen belaufen sich auf 5.989 TEUR.

2. Chancenbericht

Durch die grundsätzlich gestiegene Attraktivität des Standortes Schierling im Anschluss an die Eröffnung der "Autobahn" B15neu mit der wesentlich gestiegenen Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Ausweitung der vom Markt Schierling übertragenen Aufgaben, insbesondere der Entwicklung von Wohnbauflächen in den Baugebieten "Markstein-Südwest" und "Am Regensburger Weg", ist das Kommunalunternehmen auch künftig in der Lage, positive Ergebnisse erwirtschaften zu können.

3. Risikobericht

Die Darstellung der Risiken der künftigen Entwicklung erfolgt nach der Bruttomethode, dies bedeutet, dass keine Saldierung mit Chancen erfolgt.

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.

Das Kontrollumfeld, Risikobeurteilungen, Kontrollaktivitäten, Information und Kommunikation sowie die Überwachung bilden die wesentlichen Bestandteile des Internen Kontrollsystems (IKS). Das Risikomanagement ist als kontinuierliche Aufgabe in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement und der Risikoberichterstattung liegen beim Vorstand. Die Risikoberichterstattung an den Verwaltungsrat bzw. an den Marktgemeinderat erfolgt im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstands.

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

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 konnten im Berichtsjahr auf den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten verzichten und gehen davon aus, dass auch künftige keine derartigen Finanzinstrumente einzusetzen sind.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der Entwurf des Wirtschaftsplans sieht für 2019 einen liquiden Fehlbetrag im Bereich der Erschließung vor, so dass die vorhandenen liquiden Mittel teilweise für die Tilgung bestehender Verbindlichkeiten eingesetzt werden müssen. Finanzwirtschaftliche Risiken sehen wir daher für unser Unternehmen weder kurz- noch mittelfristig.

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.

Gesamtrisiko

Ingesamt 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.

- 4. APR. 2019

Schierling, _____



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand