

BILANZ

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

zum

31. Dezember 2019

AKTIVA	PASSIVA
---------------	----------------

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				II. Kapitalrücklage		148.205,72	148.205,72
2. technische Anlagen und Maschinen	928.058,56		958.614,56	III. Gewinnvortrag		2.133.007,38	2.040.539,50
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.906,00		197.435,00	IV. Jahresüberschuss		61.658,65	92.467,88
	<u>1.825,00</u>		<u>2.147,00</u>	B. Rückstellungen			
		1.110.789,56	<u>1.158.196,56</u>	1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
				2. sonstige Rückstellungen	<u>3.370.300,00</u>	3.370.300,00	<u>2.811.080,00</u>
B. Umlaufvermögen							<u>2.811.080,00</u>
I. Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	2.854.377,71		3.590.223,88	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.723.000,00		10.518.000,00
2. in Ausführung befindliche Baufträge	3.151.604,70		2.976.241,12	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
3. in Arbeit befindliche Aufträge	559.346,07		2.250.312,88	Euro 5.600.000,00			
4. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>5.319.556,65</u>		<u>4.176.052,95</u>	(Euro 4.700.000,00)			
		11.884.885,13	<u>12.992.830,83</u>				
Übertrag		12.995.674,69	14.151.027,39	Übertrag	7.723.000,00	5.813.171,75	10.518.000,00
							5.192.293,10

Josef Popp & Partner
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwalt

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

zum

31. Dezember 2019

[illegible]

Josef Popp & Partner
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwalt

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		3.715.794,28	1.096.643,55
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.143.503,70	1.253.159,02
3. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge		1.526.243,19	1.170.010,10-
4. sonstige betriebliche Erträge		7.847,42	1.261.946,62
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.079.725,61		4.399.234,81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>4.613,20</u>	3.084.338,81	<u>5.950,43</u> 4.405.185,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.800,00		10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.930,84</u>	12.730,84	<u>1.933,92</u> 12.733,92
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		47.407,00	47.408,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		62.824,42	140.943,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		63.348,46	78.475,86
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,40-</u>
11. Ergebnis nach Steuern		70.252,68	97.013,59
12. sonstige Steuern		8.594,03	4.545,71
13. Jahresüberschuss		<u>61.658,65</u>	<u>92.467,88</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2019

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		413.699,56
0310	Außenanlagen	<u>514.359,00</u>		<u>544.915,00</u>
			928.058,56	958.614,56
	technische Anlagen und Maschinen			
0470	Photovoltaikanlage		180.906,00	197.435,00
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
0670	Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00		0,00
0690	Sonstige Betriebs-u. Gesch. ausstattung	<u>1.825,00</u>		<u>2.147,00</u>
			1.825,00	2.147,00
	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
1080	Fruehaufstraße Grundstücksanteil	71.780,50		70.556,37
1081	Fruehaufstraße Erschließungskosten	34.632,65		34.591,64
1082	BG Hochweg III Grundstücksanteil	36.385,72		331.459,79
1083	BG Hochweg III - Erschließungskosten	63.704,76		645.284,11
1084	BG Regensburger Weg II Grundstücksanteil	1.660.212,26		1.660.212,26
1085	BG Regensburger Weg II Erschließungsk.	684.519,22		544.977,11
1086	BG Inkofen Grundstücksanteil	<u>303.142,60</u>		<u>303.142,60</u>
			2.854.377,71	3.590.223,88
	in Ausführung befindliche Baufträge			
1091	BG Esper Au Grundstücksanteil	14.412,67		14.412,67
1092	BG Esper Au Erschließungsleistungen	820.244,40		820.244,40
1093	BG Birlbaum Grundstücksanteil	961.823,93		836.992,33
1094	BG Birlbaum Erschließungsleistungen	<u>1.355.123,70</u>		<u>1.304.591,72</u>
			3.151.604,70	2.976.241,12
	in Arbeit befindliche Aufträge			
1098	BG Markstein Grundstücksanteil	216.196,14		772.384,01
1099	BG Markstein Erschließungsleistungen	<u>343.149,93</u>		<u>1.477.928,87</u>
			559.346,07	2.250.312,88
	fertige Erzeugnisse und Waren			
1101	Ldw. Flächen		5.319.556,65	4.176.052,95
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
1210	Forderungen aus Lieferungen u. Leistung		891.938,11	894.516,25
Übertrag			13.887.612,80	15.045.543,64

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2019

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

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			13.887.612,80	15.045.543,64
	sonstige Vermögensgegenstände			
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	0,00		1,30
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	0,00		7.509,74
1435	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	465,00		233,00
3806	Umsatzsteuer 19%	0,00		23.159,45
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	0,00		22.456,69
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>0,00</u>		<u>3.673,08</u>
			465,00	3.368,20
	Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1800	Raiba #660990	6.726,69		711.259,39
1810	Sparkasse #26063537	<u>152.646,13</u>		<u>504.807,04</u>
			159.372,82	1.216.066,43
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		193,38	193,38
	Summe Aktiva		<u>14.047.644,00</u>	<u>16.265.171,65</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2019

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		2.133.007,38	2.040.539,50
	Jahresüberschuss			
	Jahresüberschuss		61.658,65	92.467,88
	Steuerrückstellungen			
3035	Gewerbesteuerrückstellung § 4 Abs. 5b	0,00		0,00
3040	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
			0,00	0,00
	sonstige Rückstellungen			
3070	Rückstellungen für Erschließungskosten	3.226.400,00		2.631.900,00
3071	RSt f. ausstehende Herstellungsbeiträge	86.700,00		86.700,00
3072	RSt f. nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00		56.000,00
3073	RSt f. VR-Vergütung	1.600,00		3.780,00
3085	Rückstellungen Abraum-/Abfallbeseitig	0,00		14.500,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	18.600,00		17.200,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
			3.370.300,00	2.811.080,00
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
3160	DL RB #20660990 SMP	578.000,00		578.000,00
3161	DL RB #620660990	0,00		900.000,00
3162	DL Spk. #6700277780	0,00		1.200.000,00
3164	DL Raiba #820660990	0,00		900.000,00
3166	DL Raiba #1120660990	0,00		675.000,00
3171	DL Raiba #220660990	430.000,00		430.000,00
3172	Darlehen #6704020442	400.000,00		410.000,00
3173	Darlehen #6704020459	400.000,00		410.000,00
3177	Darl. Raiba #120660990	315.000,00		315.000,00
3181	DL #6704061826	1.100.000,00		1.100.000,00
3182	DL #6704061834	0,00		1.100.000,00
3184	DL #6700229922	2.500.000,00		2.500.000,00
3185	DL #6700332346	<u>2.000.000,00</u>		<u>0,00</u>
			7.723.000,00	10.518.000,00
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
3300	Darlehen Bürger-Solar-Anlagen I u. II	308.500,00		312.000,00
3310	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	175.764,83		219.768,12
3341	Verbindl. aus L+L gg. Gesellsch. b. 1J	<u>4.613,20</u>		<u>5.950,43</u>
			488.878,03	537.718,55
Übertrag			14.025.049,78	16.248.011,65

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2019

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

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			14.025.049,78	16.248.011,65
	sonstige Verbindlichkeiten			
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	2.061,32-		0,00
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	34.867,58-		0,00
3501	Zinsen Bürger-Solar-Anlage I	4.684,33		5.170,00
3502	Zinsen Bürger-Solar-Anlage II	11.990,00		11.990,00
3806	Umsatzsteuer 19%	62.644,89		0,00
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	21.652,21-		0,00
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>1.856,11</u>		<u>0,00</u>
			22.594,22	17.160,00
	Summe Passiva		<u>14.047.644,00</u>	<u>16.265.171,65</u>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse				
4001	Grundstückserlöse Esper Au	0,00		54,73
4002	Grundstückserlöse Birlbaum	374.400,72		693.000,00
4006	Grundstückserlöse Markstein-SW	1.859.260,00		265.571,00
4007	Grundstückserlöse Am Hochweg III	1.132.685,00		0,00
4010	Erlöse USt-frei Vermietung Hauptstr.	0,00		500,00
4011	Pachteinnahmen	19.738,52		15.625,70
4400	Erlöse 19% USt Stromerzeugung	40.819,48		43.163,19
4403	Erlöse 19% USt Pacht Gewerbe	78.463,85		78.000,00
4404	Erlöse 19% USt Sonstige Vermietung	0,00		128,91
4409	Erlöse 19% USt	342,68		600,02
4410	Erlöse Erschließungskosten 19%	<u>210.084,03</u>		<u>0,00</u>
			3.715.794,28	1.096.643,55
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				
4800	Bestandsveränderung fertige Erzeugnisse		1.143.503,70	1.253.159,02
Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge				
4816	Bestandsveränderung Bauaufträge		1.526.243,19	1.170.010,10-
sonstige betriebliche Erträge				
4849	Erlöse Sachanlageverkäufe Buchgewinn	0,00		453.300,00
4855	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei BG	0,00		62.589,06-
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	277,05		633.987,94
4960	Periodenfremde Erträge	<u>7.570,37</u>		<u>237.247,74</u>
			7.847,42	1.261.946,62
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5200	BG Unterdeggenbach, Hochweg	0,00		8.167,75
5202	BG Birlbaum	13.320,95		18.423,48
5204	BG Regensburger Weg	6.836,39		44.160,69
5205	BG Markstein	909.629,02		1.178.696,70
5206	Tauschflächen	1.143.503,70		1.253.159,02
5207	Fruehaufstraße	1.334,29		2.825,03-
5209	BG Unterdeggenbach - Hochweg III	140.352,94		612.874,47
5210	BG Regensburger Weg II	139.542,11		0,00
5880	Bestandsveränderung Grundstücke	<u>725.206,21</u>		<u>1.286.577,73</u>
			3.079.725,61	4.399.234,81
Aufwendungen für bezogene Leistungen				
5900	Fremdleistungen		4.613,20	5.950,43
Löhne und Gehälter				
6027	Geschäftsführergehälter		<u>10.800,00</u>	<u>10.800,00</u>
Übertrag			245.763,40	365.774,05

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			245.763,40	365.774,05
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.858,84		1.861,92
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>72,00</u>		<u>72,00</u>
			1.930,84	1.933,92
	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	16.851,00		16.852,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>30.556,00</u>		<u>30.556,00</u>
			47.407,00	47.408,00
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.654,70		530,00
6325	Gas, Strom, Wasser	49,22		2.394,69
6340	Abgaben betrieblich genutzt. Grundbesitz	0,00		662,64
6391	Zuwendg. Spenden wissensch./kult. Zweck	1.000,00		0,00
6400	Versicherungen	512,61		1.779,74
6420	Beiträge	105,50		106,80
6600	Werbekosten	16.160,99		4.259,54
6640	Bewirtungskosten	440,73		0,00
6644	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	192,78		0,00
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	173,15		0,00
6700	Kosten Warenabgabe	3.144,39		0,00
6800	Porto	1.310,03		0,00
6815	Bürobedarf	113,12		161,62
6820	Zeitschriften, Bücher (Fachliteratur)	0,00		64,66
6825	Rechts- und Beratungskosten	1.478,16		1.427,03
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	17.695,66		16.840,45
6830	Buchführungskosten	2.400,00		2.176,46
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	344,96		201,32
6859	Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	0,00		104.869,42
6875	Nicht abziehbare VR-Vergütungen	800,00		810,00
6876	Abziehbare Verwal-tungsratsvergütung	800,00		810,00
6960	Periodenfremde Aufwendungen	<u>12.448,42</u>		<u>3.848,71</u>
			62.824,42	140.943,08
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7310	Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.	155,18		0,00
7320	Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	17.119,33		17.160,00
7321	Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	<u>46.073,95</u>		<u>61.315,86</u>
			63.348,46	78.475,86
Übertrag			70.252,68	97.013,19

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			70.252,68	97.013,19
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7641	GewSt-Nachzahlung/-Erstattung VJ §4/5b		0,00	0,40-
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer	3.294,70		4.559,82
7690	Steuernachzahlg. VJ sonstige Steuern	5.299,33		0,00
7692	Erstattung VJ für sonstige Steuern	<u>0,00</u>		<u>14,11-</u>
			8.594,03	4.545,71
	Jahresüberschuss			
	Jahresüberschuss		<u>61.658,65</u>	<u>92.467,88</u>

Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen:

AKTIVA

I. Anlagevermögen	31.12.2019	1.110.789,56 EUR
	31.12.2018	1.158.196,56 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.

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	31.12.2019	9.522.937,28 EUR
	31.12.2018	9.266.244,95 EUR

1. Vorräte	31.12.2019	11.884.885,13 EUR
	31.12.2018	12.992.830,83 EUR

Zusammensetzung:	31.12.2019	31.12.2018
Gewerbegebiet "Fruehaufstraße":		
• Grundstücksanteil	71.780,50 EUR	70.556,37 EUR
• Erschließungsleistungen	34.632,65 EUR	34.591,64 EUR
	106.413,15 EUR	105.148,01 EUR
Gewerbegebiet "Esper Au"		
• Grundstücksanteil	14.412,67 EUR	14.412,67 EUR
• Erschließungsleistungen	820.244,40 EUR	820.244,40 EUR
	834.657,07 EUR	834.657,07 EUR
Gewerbegebiet "Am Birlbaum"		
• Grundstücksanteil	961.823,93 EUR	836.992,33 EUR
• Erschließungsleistungen	1.355.123,70 EUR	1.304.591,72 EUR
	2.316.947,63 EUR	2.141.584,05 EUR
Wohngebiet "Markstein-Südwest"		
• Grundstücksanteil	216.196,14 EUR	772.384,01 EUR
• Erschließungsleistungen	343.149,93 EUR	1.477.928,87 EUR
	559.346,07 EUR	2.250.312,88 EUR
Wohnbaugebiet "Hochweg III"		
• Grundstücksanteil	36.385,72 EUR	331.459,79 EUR
• Erschließungsleistungen	63.704,76 EUR	645.284,11 EUR
	100.090,48 EUR	976.743,90 EUR
Wohnbaugebiet "Am Regensburger Weg II"		
• Grundstücksanteil	1.660.212,26 EUR	1.660.212,26 EUR
• Erschließungsleistungen	684.519,22 EUR	544.977,11 EUR
	2.344.731,48 EUR	2.205.189,37 EUR
Wohnbaugebiet "Inkofen"		
• Grundstücksanteil	303.142,60 EUR	303.142,60 EUR
	303.142,60 EUR	303.142,60 EUR
Landwirtschaftliche Tauschflächen		
• Grundstücksanteil	5.319.556,65 EUR	4.176.052,95 EUR
	11.884.885,13 EUR	12.992.830,83 EUR

Gewerbegebiet "Fruehaufstraße":

Das Kommunalunternehmen hat im Gewerbegebiet "Fruehaufstraße" eine Fläche von 8.340 qm erworben und erschlossen. 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 3.103 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 2019 im Wege des Kaufes bzw. des Ringtausches eine Gesamtfläche von 327.551 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 31.12.2019 beträgt 56.605 qm.

Wohngebiet "Markstein-Südwest":

Das Kommunalunternehmen hat insgesamt 16.121 qm zur Entwicklung für Wohnbaugrundstücke erworben. Der Bilanzansatz erfolgte mit den Anschaffungskosten, die Erschließungsleistungen wurden mit den Herstellungskosten aktiviert. Nach den bereits getätigten Verkäufen und Nachvermessungen waren zum Bilanzstichtag noch 4.029 qm verkaufsfähige Flächen im Eigentum des Kommunalunternehmens.

Wohngebiet "Hochweg III":

Im Berichtsjahr und im Vorjahr konnte im Tausch- bzw. im Kaufverfahren eine Fläche von insgesamt 8.024 qm zur Entwicklung von Wohnbauflächen erworben werden. Die Erschließung wird in 2020 mit den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag standen noch 755 qm im Eigentum des Kommunalunternehmens.

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. Mit der Verwertung wurde noch nicht 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 31.12.2019 waren noch 586.002 qm im Bestand des Kommunalunternehmens.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2019	892.403,11 EUR
	31.12.2018	897.884,45 EUR

Die Position betrifft zum Bilanzstichtag im Wesentlichen die fertiggestellte aber noch nicht abgerechnete Leistungen zur Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen im Baugebiet Esper-Au, die mit den voraussichtlich abzurechnenden Werten in Ansatz gebracht wurden sowie Forderungen aus Grundstücksgeschäften und die Jahresabrechnungen über den eingespeisten Strom enthalten.

3. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	31.12.2019	159.372,82 EUR
	31.12.2018	1.216.066,43 EUR

Die Bankkonten stimmen mit den Kontoauszügen zum 31.12.2019 überein.

4. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2019	193,38 EUR
	31.12.2018	193,38 EUR

Die Position betrifft ausschließlich im Voraus verauslagte Versicherungsbeiträge für das Geschäftsjahr 2020.

PASSIVA

I. Eigenkapital	31.12.2019	2.442.871,75 EUR
	31.12.2018	2.381.213,10 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2019	31.12.2018
Gezeichnetes Kapital	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Kapitalrücklage	148.205,72 EUR	148.205,72 EUR
Gewinnvortrag	2.133.007,38 EUR	2.040.539,50 EUR
Jahresüberschuss	61.658,65 EUR	92.467,88 EUR
	2.442.871,75 EUR	2.381.213,10 EUR
II. Rückstellungen	31.12.2019	3.370.300,00 EUR
	31.12.2018	2.811.080,00 EUR

	Stand 01.01. EUR	Zuführung EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12. EUR
sonstige Rückstellungen				
• Erschließungskosten	2.631.900,00	897.300,00	302.800,00	3.226.400,00
• Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	0,00	86.700,00
• Nachträgliche Erlösschmälerungen	56.000,00	0,00	20.000,00	36.000,00
• Ausstehende Verwaltungsratsvergütung	3.780,00	1.600,00	3.780,00	1.600,00
• Abbruchverpflichtung	14.500,00	0,00	14.500,00	0,00
• Abschluss- u. Prüfungskosten	17.200,00	20.117,15	18.717,15	18.600,00
• Aufbewahrungskosten	1.000,00	100,00	100,00	1.000,00
	2.811.080,00	919.117,15	359.897,15	3.370.300,00

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 "Hochweg III Unterdeggenbach" 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 2019 wurde eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlichen Kosten gebildet.

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

	31.12.2019	8.234.472,25 EUR
	31.12.2018	11.072.878,55 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• DL RB #20660990 SMP	578.000,00 EUR	578.000,00 EUR
• DL RB #620660990 Wohnbau	0,00 EUR	900.000,00 EUR
• DL Spk. #6700277780 Wohnbau	0,00 EUR	1.200.000,00 EUR
• DL Raiba #820660990 Wohnbau	0,00 EUR	900.000,00 EUR
• DL Raiba #1120660990 BG Esper Au	0,00 EUR	675.000,00 EUR
• DL Raiba #220660990 BG Unterdeggenbach	430.000,00 EUR	430.000,00 EUR
• Darlehen #6704020442 BG Unterdeggenbach	400.000,00 EUR	410.000,00 EUR
• Darlehen #6704020459 BG Unterdeggenbach	400.000,00 EUR	410.000,00 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	0,00 EUR	1.100.000,00 EUR
• DL #6700229922 Grundstückankäufe im Allgemeinen	2.500.000,00 EUR	2.500.000,00 EUR
• DL #6700332346	2.000.000,00 EUR	0,00 EUR
	7.723.000,00 EUR	10.518.000,00 EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
• Bürgerdarlehen für Photovoltaikanlagen	308.500,00 EUR	312.000,00 EUR
• Verbindlichkeiten ggü. Markt Schierling	4.613,20 EUR	5.950,43 EUR
• Lieferantenverbindlichkeiten	175.764,83 EUR	219.768,12 EUR
	488.878,03 EUR	537.718,55 EUR
sonstige Verbindlichkeiten		
• Umsatzsteuer	5.919,89 EUR	0,00 EUR
• Zinsen Bürger-Darlehen	16.674,33 EUR	17.160,00 EUR
	22.594,22 EUR	17.160,00 EUR
	8.234.472,25 EUR	11.072.878,55 EUR

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten stimmen mit den Kontoauszügen und Darlehensverträgen zum 31.12.2019 überein.

Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen:

Zur Finanzierung des Erwerbs der Photovoltaik-Anlage hat das Unternehmen Darlehen von Gemeindebürgern aufgenommen, die mit 3% p.a. verzinst werden. Für 2019 wurde eine darüber hinausgehende Verzinsung von zusätzlich 2,5% beschlossen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse	2019	3.715.794,28 EUR
	2018	1.096.643,55 EUR
Zusammensetzung:	2019	2018
Grundstückserlöse:		
• Esper Au	0,00 EUR	54,73 EUR
• Am Birlbaum	374.400,72 EUR	693.000,00 EUR
• Markstein-Südwest	1.859.260,00 EUR	265.571,00 EUR
• Am Hochweg III	1.132.685,00 EUR	0,00 EUR
	3.366.345,72 EUR	958.625,73 EUR
Mieteinnahmen Hauptstraße 13		
• Umsatzsteuer-Frei	0,00 EUR	500,00 EUR
	0,00 EUR	500,00 EUR
Übrige Miet- und Pachteinnahmen		
• Pachteinnahmen SMP Ust-Pflichtig	78.463,85 EUR	78.000,00 EUR
• Pachteinnahmen ldw. Flächen	19.738,52 EUR	15.625,70 EUR
• Sonstige Mieten	342,68 EUR	728,93 EUR
	98.202,37 EUR	93.754,61 EUR
Erlöse 19% USt Stromerzeugung	40.819,48 EUR	43.163,19 EUR
Erlöse Erschließungskosten 19%	210.084,03 EUR	0,00 EUR
	3.715.794,28 EUR	1.096.643,55 EUR
2. sonstige betriebliche Erträge	2019	7.847,42 EUR
	2018	1.261.946,62 EUR

Die Position betrifft neben periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 7.570,37 aus nachträglichen anteiligen Abbruchkosten für das Objekt Hauptstraße 13 die vom Markt Schierling erstattet wurden auch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres.

3. Bestandsveränderungen	2019	2.669.746,89 EUR
	2018	83.148,92 EUR

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

4. Materialaufwand	2019	3.084.338,81 EUR
	2018	4.405.185,24 EUR

Zusammensetzung:

	2019	2018
BG Unterdeggenbach, Hochweg	0,00 EUR	8.167,75 EUR
BG Esper AuBG Am Birlbaum	13.320,95 EUR	18.423,48 EUR
BG Am Regensburger Weg	6.836,39 EUR	44.160,69 EUR
BG Markstein Südwest	909.629,02 EUR	1.178.696,70 EUR
Tauschflächen	1.143.503,70 EUR	1.253.159,02 EUR
BG Fruehaufstraße	1.334,29 EUR	-2.825,03 EUR
BG Hochweg III, Unterdeggenbach	140.352,94 EUR	612.874,47 EUR
BG Am Regensburger Weg II	139.542,11 EUR	0,00 EUR
Bestandsveränderung Grundstücke	725.206,21 EUR	1.286.577,73 EUR
Bezogene Leistungen Markt Schierling allgemein	4.613,20 EUR	5.950,43 EUR
	3.084.338,81 EUR	4.405.185,24 EUR

5. Personalaufwand	2019	12.730,84 EUR
	2018	12.733,92 EUR

Die Position betrifft ausschließlich die Vorstandsvergütung inklusive aller Lohnnebenkosten.

6. Abschreibungen	2019	47.407,00 EUR
	2018	47.408,00 EUR

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

7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2019	62.824,42 EUR
	2018	140.943,08 EUR

Zusammensetzung:

	2019	2018
Grundstücksaufwendungen	49,22 EUR	3.057,33 EUR
Versicherungen	512,61 EUR	1.779,74 EUR
Bürobedarf, Porto, Telefon, Fachliteratur	1.423,15 EUR	226,28 EUR
Kosten der Rechnungslegung	21.573,82 EUR	20.443,94 EUR
Werbekosten	16.160,99 EUR	4.259,54 EUR
Forderungsverluste	0,00 EUR	0,00 EUR
Abbruchkosten Hauptstraße 13	0,00 EUR	104.869,42 EUR
Periodenfremde Aufwendungen	12.448,42 EUR	3.848,71 EUR
Übrige Aufwendungen	10.656,21 EUR	2.458,12 EUR
	62.824,42 EUR	140.943,08 EUR

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

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2019	63.348,46 EUR
	2018	78.475,86 EUR

Zusammensetzung:	2019	2018
Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.	155,18 EUR	0,00 EUR
Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	17.119,33 EUR	17.160,00 EUR
Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	46.073,95 EUR	61.315,86 EUR
	63.348,46 EUR	78.475,86 EUR

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2019	0,00 EUR
	2018	-0,40 EUR

Die Position betrifft Gewerbesteuern des Vorjahres für den BgA Photovoltaik.

9. sonstige Steuern	2019	8.594,03 EUR
	2018	4.545,71 EUR

Die Position betrifft im Wesentlichen die Grundsteuer für die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Grundstücke in den Baugebieten.

ANHANG

zur Bilanz

zum 31. Dezember 2019

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 2019 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 bedurft 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:

	31.12.2019	31.12.2018
Ausstehende Erschließungskosten	3.226.400,00 EUR	2.631.900,00 EUR
Ausstehende Herstellungsbeiträge	86.700,00 EUR	86.700,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00 EUR	56.000,00 EUR
Verwaltungsrats-Vergütung	1.600,00 EUR	3.780,00 EUR
Abbruchverpflichtungen	0,00 EUR	14.500,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	18.600,00 EUR	17.200,00 EUR
Aufbewahrungskosten	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	3.370.300,00 EUR	2.811.080,00 EUR

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2019 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesamtbetrag 31.12.2018 EUR
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.723.000,00	3.620.000,00	2.825.000,00	1.278.000,00	10.518.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	308.500,00	218.000,00	90.500,00	0,00	312.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.764,83	175.764,83	0,00	0,00	219.768,12
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	4.613,20	4.613,20	0,00	0,00	5.950,43
sonstige Verbindlichkeiten	22.594,22	22.594,22	0,00	0,00	17.160,00
	8.234.472,25	4.040.972,25	2.915.500,00	1.278.000,00	11.072.878,55

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Jahresergebnis enthält periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie für die nachträglich vereinnahmten anteiligen Abbruchkosten für das Objekt Hauptstraße 13 in Höhe von insgesamt TEUR 8. Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von TEUR 11 betreffen Forderungskorrekturen.

Das Jahresergebnis enthält keine Steuern vom Einkommen und Ertrag.

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

		Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebs-abteilungen		Erschließung	Vermietung
			Verwaltung und Vertrieb	Strom-versorgung		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	4	9	10
1.	Materialaufwand					
a)	Bezug von Fremden	3.084.338,81	0,00	0,00	3.084.338,81	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	1.930,84	1.930,84	0,00	0,00	0,00
4.	Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Abschreibungen	47.407,00	0,00	16.529,00	322,00	30.556,00
6.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	63.348,46	155,18	17.119,33	31.153,75	14.920,20
7.	Steuern	8.594,03	0,00	0,00	8.594,03	0,00
8.	Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Andere betriebliche Aufwendungen	62.824,42	30.508,79	3.815,14	28.500,49	0,00
10.	Summe der Zeilen 1 bis 9	3.279.243,56	43.394,81	37.463,47	3.152.909,08	45.476,20
11.	Umlage der Spalten 2 und 3					
a)	Zurechnung	43.394,81	0,00	530,20	41.742,66	1.121,95
b)	Abgabe	-43.394,81	-43.394,81	-----	-----	-----
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	3.279.243,56	0,00	37.993,67	3.194.651,74	46.598,15
14.	Betriebserträge					
a)	nach der GuV	3.340.902,21	0,00	40.819,48	3.213.705,83	86.376,90
b)	aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Betriebserträge insgesamt	3.340.902,21	0,00	40.819,48	3.213.705,83	86.376,90
16.	Betriebsergebnis	61.658,65	0,00	2.825,81	19.054,09	39.778,75
17.	Finanzerträge	0,00				
18.	Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00				
20.	Unternehmensergebnis	61.658,65				

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 2019 beträgt 4.200,00 EUR inkl. USt.

3. Angaben zu den Organmitgliedern

Vorstand: Manuel Kammermeier, Geschäftsleitender Beamter Markt Schierling
Fritz Wallner, Geschäftsleitender Beamter a.D. Markt Schierling

Verwaltungsrat: Kiendl Christian, 1. Bürgermeister, Vorsitzender
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
Melzer 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 2019 auf voraussichtlich EUR 1.600,00.

4. Arbeitnehmer

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

5. Nachtragsbericht

In der Zeit zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres und der Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die nicht Eingang in den Jahresabschluss 2019 gefunden haben.

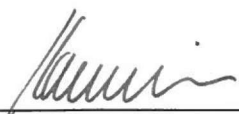
6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 61.658,65 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.133.007,38 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 22.04.2020



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				Abschreibungen			Zuschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2019 Euro	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019 Euro	Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2019 Euro	Geschäftsjahr Euro	Stand 31.12.2019 Euro	Stand 31.12.2018 Euro
		Euro	Euro	Euro								
A. Anlagevermögen												
I. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	994.263,84	0,00	0,00	0,00	994.263,84	30.556,00	0,00	0,00	66.205,28	0,00	928.058,56	958.614,56
2. technische Anlagen und Maschinen	330.085,85	0,00	0,00	0,00	330.085,85	16.529,00	0,00	0,00	149.179,85	0,00	180.905,00	197.435,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.587,85	0,00	0,00	0,00	3.587,85	322,00	0,00	0,00	1.762,85	0,00	1.825,00	2.147,00
Summe Sachanlagen	1.327.937,54	0,00	0,00	0,00	1.327.937,54	47.407,00	0,00	0,00	217.147,98	0,00	1.110.789,56	1.158.196,56
Summe Anlagevermögen	1.327.937,54	0,00	0,00	0,00	1.327.937,54	47.407,00	0,00	0,00	217.147,98	0,00	1.110.789,56	1.158.196,56

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 2019 war in Deutschland ein erneutes BIP-Wachstum in Höhe von ca. 0,6% (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 2019 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 2019

Das Geschäftsjahr 2019 ist geprägt von einem merklichen Anstieg der Gesamtleistung, da gegenüber dem Vorjahr wesentlich mehr Grundstücke veräußert werden konnten. Die Zukäufe bei verschiedenen Baugebieten erhöhen einerseits zwar den Bestand, andererseits auch die Materialaufwendungen. Geringere Zukäufe als im Vorjahr und die insbesondere im BG "Am Hochweg III" im Vorjahr im Wesentlichen abgewinkelte Erschließung führen dazu dass der Materialaufwand im Vorjahresvergleich sinkt.

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 61.658,65 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 im BG Markstein-Südwest) als tatsächlich realisiert werden konnten, gleichzeitig ging man aber auch von höheren Kauf- und Erschließungskosten für das Geschäftsjahr 2019 aus.

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 01.01.2019 - 31.12.2019	Anfangsstand EUR	Zugänge + Abgänge - EUR	Abschreibung EUR	Endstand EUR
Grundstücke	413.699,56	0,00	0,00	413.699,56
Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00
Außenanlagen	544.915,00	0,00	30.556,00	514.359,00
Betriebsvorrichtungen	197.435,00	0,00	16.529,00	180.906,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	2.147,00	0,00	322,00	1.825,00
	1.158.196,56	0,00	47.407,00	1.110.789,56

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 01.01.2019 - 31.12.2019	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	2.133.007,38	61.658,65	0,00	2.194.666,03
	2.381.213,10	61.658,65	0,00	2.442.871,75

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2019 - 31.12.2019	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Ausstehende Erschließungskosten	2.631.900,00	897.300,00	302.800,00	3.226.400,00
Ausstehende Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	0,00	86.700,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	56.000,00	0,00	20.000,00	36.000,00
Ausst. Verwaltungsratsvergütung	3.780,00	1.600,00	3.780,00	1.600,00
Abbruchverpflichtung	14.500,00	0,00	14.500,00	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	17.200,00	20.117,15	18.717,15	18.600,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	1.000,00	100,00	100,00	1.000,00
	2.811.080,00	919.017,15	359.897,15	3.370.300,00

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

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 1.738 und berücksichtigt insbesondere die Erhöhung der Rückstellungen sowie die Abnahme des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2018 TEUR 0.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -1.055 beinhaltet die Darlehensaufnahme in Höhe von TEUR 2.000 einerseits und die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 4.795 andererseits.

Insgesamt ergibt sich damit eine negative Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 1.057

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 1.097) im Berichtsjahr auf TEUR 3.716 angestiegen.

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung
Gesamtleistung	41 TEUR	86 TEUR	3.214 TEUR
Aufwendungen	38 TEUR	46 TEUR	3.195 TEUR
Jahresergebnis	3 TEUR	40 TEUR	19 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	1.930,84 EUR
	<u>12.730,84 EUR</u>

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2020 begann zufriedenstellend, erste Vertragsabschlüsse konnten realisiert werden. Die Zielsetzung für das Jahr 2020 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 21.04.2020 soll der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen werden. Dieser geht für 2020 von einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 145 aus, der im Wesentlichen aus größeren Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet "Am Regensburger Weg II" resultiert.

Für 2020 ist die Aufnahme verschiedener Darlehen zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen geplant. Insgesamt sieht der Wirtschaftsplan für 2020 Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 6.200 vor. Die planmäßigen Darlehenstilgungen belaufen sich auf 3.620 TEUR.

Ob und inwieweit diese Annahmen sich unter Berücksichtigung der "Corona-Krise" realisieren lassen kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

2. Chancenbericht

Durch die grundsätzlich gestiegene Attraktivität des Standortes Schierling im Anschluss an die Eröffnung der "Autobahn" B15 neu 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.

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

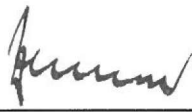
Gesamtrisiko

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.

Schierling, 22.04.2020



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand