

BILANZ

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

zum

31. Dezember 2020

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen						
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	897.502,56		928.058,56		100.000,00	100.000,00
2. technische Anlagen und Maschinen	164.377,00		180.906,00		148.205,72	148.205,72
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.818,00</u>	1.064.697,56	<u>1.825,00</u> 1.110.789,56		2.194.666,03	2.133.007,38
					496.989,81	61.658,65
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	6.943.321,42		2.854.377,71			
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	3.659.673,50		3.151.604,70			
3. in Arbeit befindliche Aufträge	466.793,70		559.346,07			
	<u>11.069.788,62</u>	1.064.697,56	<u>6.565.328,48</u> 1.110.789,56		4.922.261,56	7.723.000,00
Übertrag				Übertrag		5.813.171,75
					11.103.000,00	11.103.000,00
						7.723.000,00
						5.813.171,75

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

zum
31. Dezember 2020

AKTIVA **PASSIVA**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	11.069.788,62	1.064.697,56	1.110.789,56	11.103.000,00	4.922.261,56	5.813.171,75
	<u>2.968.153,00</u>	14.037.941,62	<u>5.319.556,65</u>	866.671,03		7.723.000,00
4. fertige Erzeugnisse und Waren			11.884.885,13			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	887.461,95		891.938,11			488.878,03
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>19.755,70</u>	907.217,65	<u>465,00</u>	<u>19.978,20</u>	11.989.649,23	<u>22.594,22</u>
			892.403,11			8.234.472,25
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		901.860,58	159.372,82			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		193,38	193,38			
	<u>16.911.910,79</u>	<u>16.911.910,79</u>	<u>14.047.644,00</u>		<u>16.911.910,79</u>	<u>14.047.644,00</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2020

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 (eigene Grst., Wohnbauten)	<u>483.803,00</u>		<u>514.359,00</u>
			897.502,56	928.058,56
	technische Anlagen und Maschinen			
0470	Photovoltaikanlage		164.377,00	180.906,00
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			
0670	Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00		0,00
0690	Sonstige Betriebs-u. Gesch.ausstattung	<u>2.818,00</u>		<u>1.825,00</u>
			2.818,00	1.825,00
	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
1079	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	249.767,00		0,00
1080	Fruehaufstraße Grundstücksanteil	0,00		71.780,50
1081	Fruehaufstraße Erschließungskosten	0,00		34.632,65
1082	BG Hochweg III Grundstücksanteil	0,00		36.385,72
1083	BG Hochweg III - Eerschließungskosten	0,00		63.704,76
1084	BG Regensburger Weg II Grundstücksanteil	5.371.544,07		1.660.212,26
1085	BG Regensburger Weg II Erschließungsk.	1.018.867,75		684.519,22
1086	BG Inkofen Grundstücksanteil	<u>303.142,60</u>		<u>303.142,60</u>
			6.943.321,42	2.854.377,71
	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	959.990,51		961.823,93
1094	BG Birlbaum Erschließungsleistungen	<u>1.865.025,92</u>		<u>1.355.123,70</u>
			3.659.673,50	3.151.604,70
	in Arbeit befindliche Aufträge			
1098	BG Markstein Grundstücksanteil	186.361,18		216.196,14
1099	BG Markstein Erschließungsleistungen	<u>280.432,52</u>		<u>343.149,93</u>
			466.793,70	559.346,07
Übertrag			12.134.486,18	7.676.118,04

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2020

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

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			12.134.486,18	7.676.118,04
	fertige Erzeugnisse und Waren			
1101	Ldw. Flächen		2.968.153,00	5.319.556,65
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
1210	Forderungen aus L+L ohne Kontokorrent		887.461,95	891.938,11
	sonstige Vermögensgegenstände			
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	2.807,21		0,00
1405	Abziehbare Vorsteuer 16%	14.604,73		0,00
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	544,83		0,00
1435	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	0,00		465,00
3805	Umsatzsteuer 16%	9.620,90-		0,00
3806	Umsatzsteuer 19%	10.144,82-		0,00
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	21.564,64		0,00
3841	Umsatzsteuer Vorjahr	<u>0,01</u>		<u>0,00</u>
			19.755,70	465,00
	Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
1800	Raiba #660990	430.497,58		6.726,69
1810	Sparkasse #26063537	<u>471.363,00</u>		<u>152.646,13</u>
			901.860,58	159.372,82
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		193,38	193,38
	Summe Aktiva		<u>16.911.910,79</u>	<u>14.047.644,00</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2020

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		2.194.666,03	2.133.007,38
Jahresüberschuss				
	Jahresüberschuss		496.989,81	61.658,65
sonstige Rückstellungen				
3070	Rückstellungen für Erschließungskosten	1.839.300,00		3.226.400,00
3071	RSt f. ausstehende Herstellungsbeiträge	80.400,00		86.700,00
3072	RSt f. nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00		36.000,00
3073	RSt f. VR-Vergütung	3.200,00		1.600,00
3085	Rückstellungen Abraum-/Abfallbeseit.	0,00		0,00
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	22.500,00		18.600,00
3096	Rückstellungen für Aufbewahrungspflicht	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
			1.982.400,00	3.370.300,00
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten				
3160	DL RB #20660990 SMP	578.000,00		578.000,00
3171	DL Raiba #220660990	430.000,00		430.000,00
3172	Darlehen #6704020442	390.000,00		400.000,00
3173	Darlehen #6704020459	390.000,00		400.000,00
3177	Darl. Raiba #120660990	315.000,00		315.000,00
3181	DL #6704061826	0,00		1.100.000,00
3184	DL #6700229922	0,00		2.500.000,00
3185	DL #6700332346	2.000.000,00		2.000.000,00
3186	DL Spk. #6700388058	3.000.000,00		0,00
3187	DL DZ Hyp	2.500.000,00		0,00
3188	DL Spk. #6700430504	<u>1.500.000,00</u>		<u>0,00</u>
			11.103.000,00	7.723.000,00
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen				
3300	Darlehen Bürger-Solar-Anlagen I u. II	308.500,00		308.500,00
3310	Verbindlichkeiten L+L ohne Kontokorrent	533.133,72		175.764,83
3341	Verbindl. aus L+L gg. Gesellsch. b. 1J	<u>25.037,31</u>		<u>4.613,20</u>
			866.671,03	488.878,03
sonstige Verbindlichkeiten				
1401	Abziehbare Vorsteuer 7%	0,00		2.061,32-
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	0,00		34.867,58-
1434	Vorst. in Folgeperiode /-jahr abziehbar	1.316,15		0,00
Übertrag		1.316,15	16.891.932,59	14.025.049,78

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31. Dezember 2020

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

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag		1.316,15	16.891.932,59	14.025.049,78 36.928,90-
	sonstige Verbindlichkeiten			
3501	Zinsen Bürger-Solar-Anlage I	4.977,50		4.684,33
3502	Zinsen Bürger-Solar-Anlage II	11.990,00		11.990,00
3700	Verbindl. Steuern und Abgaben	1.694,55		0,00
3806	Umsatzsteuer 19%	0,00		62.644,89
3820	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	0,00		21.652,21-
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>0,00</u>		<u>1.856,11</u>
			19.978,20	22.594,22
	Summe Passiva		<u>16.911.910,79</u>	<u>14.047.644,00</u>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse				
4002	Grundstückserlöse Birlbaum	135.465,00		374.400,72
4003	Grundstückserlöse Ldw. Fläche	210.000,00		0,00
4005	Grundstückserlöse Fruehaufstraße	155.150,00		0,00
4006	Grundstückserlöse Markstein-SW	115.188,00		1.859.260,00
4007	Grundstückserlöse Am Hochweg III	160.431,00		1.132.685,00
4011	Pachteinnahmen	22.896,81		19.738,52
4400	Erlöse 19% USt Stromerzeugung	35.524,73		40.819,48
4403	Erlöse 19% USt Pacht Gewerbe	78.000,00		78.463,85
4409	Erlöse 19%/16% USt	0,00		342,68
4410	Erlöse Erschließungskosten 19%	0,00		210.084,03
4700	Erlösschmälerungen	<u>56.000,00-</u>		<u>0,00</u>
			856.655,54	3.715.794,28
Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				
4800	Bestandsveränderung fertige Erzeugnisse		2.351.403,65	1.143.503,70-
Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Baufträge				
4816	Bestandsveränderung Bauaufträge		932.962,93	1.526.243,19-
sonstige betriebliche Erträge				
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	811,76		277,05
4960	Periodenfremde Erträge	<u>27,50</u>		<u>7.570,37</u>
			839,26	7.847,42
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5200	BG Unterdeggenbach, Hochweg	3.129,51		0,00
5201	BG Esper Au	17,03		0,00
5202	BG Birlbaum	734.293,00		13.320,95
5204	BG Regensburger Weg	33.229,87		6.836,39
5205	BG Markstein	862.756,19-		909.629,02
5206	Tauschflächen	175.174,01-		1.143.503,70
5207	Fruehaufstraße	0,00		1.334,29
5209	BG Unterdeggenbach - Hochweg III	13.353,45		140.352,94
5210	BG Regensburger Weg II	2.096.251,34		139.542,11
5212	Allgemeine Erschließungskosten	499.767,00		0,00
5880	Bestandsveränderung Grundstücke	<u>3.571.497,21-</u>		<u>725.206,21</u>
			1.229.386,21-	3.079.725,61
Übertrag			668.440,29	261.176,60

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			668.440,29	261.176,60
	Aufwendungen für bezogene Leistungen			
5900	Fremdleistungen		15.114,58	4.613,20
	Löhne und Gehälter			
6027	Geschäftsführergehälter		10.800,00	10.800,00
	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
6110	Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.862,04		1.858,84
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	<u>72,00</u>		<u>72,00</u>
			1.934,04	1.930,84
	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	17.064,00		16.851,00
6221	Abschreibungen auf Gebäude	<u>30.556,00</u>		<u>30.556,00</u>
			47.620,00	47.407,00
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	123,00		3.654,70
6325	Gas, Strom, Wasser	93,62		49,22
6391	Zuwendg.Spenden wissensch./kult. Zweck	1.000,00		1.000,00
6400	Versicherungen	561,57		512,61
6420	Beiträge	106,67		105,50
6600	Werbekosten	94,50		16.160,99
6640	Bewirtungskosten	0,00		440,73
6644	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	0,00		192,78
6650	Reisekosten Arbeitnehmer	0,00		173,15
6700	Kosten Warenabgabe	3.014,18		3.144,39
6800	Porto	0,00		1.310,03
6815	Bürobedarf	0,00		113,12
6825	Rechts- und Beratungskosten	8.135,83		1.478,16
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	19.837,76		17.695,66
6830	Buchführungskosten	2.285,86		2.400,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	1.429,57		344,96
6875	Nicht abziehbare VR-Vergütungen	800,00		800,00
6876	Abziehbare Verwal-tungsratsvergütung	800,00		800,00
6960	Periodenfremde Aufwendungen	<u>0,00</u>		<u>12.448,42</u>
			38.282,56	62.824,42
Übertrag			554.689,11	133.601,14

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

Konto	Bezeichnung	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag			554.689,11	133.601,14
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7310	Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.	331,88		155,18
7320	Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	16.967,50		17.119,33
7321	Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	<u>37.564,10</u>		<u>46.073,95</u>
			54.863,48	63.348,46
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7610	Gewerbsteuer		116,00-	0,00
	sonstige Steuern			
7680	Grundsteuer	2.951,82		3.294,70
7690	Steuernachzahlg. VJ sonstige Steuern	<u>0,00</u>		<u>5.299,33</u>
			2.951,82	8.594,03
	Jahresüberschuss			
	Jahresüberschuss		<u>496.989,81</u>	<u>61.658,65</u>

Erläuterung zu einzelnen Bilanzpositionen:**AKTIVA**

I. Anlagevermögen	31.12.2020	1.064.697,56 EUR
	31.12.2019	1.110.789,56 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	<u>31.12.2020</u>	<u>8.436.904,73 EUR</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>9.522.937,28 EUR</u>
1. Vorräte	<u>31.12.2020</u>	<u>14.037.941,62 EUR</u>
	<u>31.12.2019</u>	<u>11.884.885,13 EUR</u>
Zusammensetzung:	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	249.767,00 EUR	0,00 EUR
Gewerbegebiet "Fruehaufstraße:		
• Grundstücksanteil	0,00 EUR	71.780,50 EUR
• Erschließungsleistungen	0,00 EUR	34.632,65 EUR
	<u>0,00 EUR</u>	<u>106.413,15 EUR</u>
Gewerbegebiet "Esper Au"		
• Grundstücksanteil	14.412,67 EUR	14.412,67 EUR
• Erschließungsleistungen	820.244,40 EUR	820.244,40 EUR
	<u>834.657,07 EUR</u>	<u>834.657,07 EUR</u>
Gewerbegebiet "Am Birlbaum"		
• Grundstücksanteil	959.990,51 EUR	961.823,93 EUR
• Erschließungsleistungen	1.865.025,92 EUR	1.355.123,70 EUR
	<u>2.825.016,43 EUR</u>	<u>2.316.947,63 EUR</u>
Wohngebiet "Markstein-Südwest"		
• Grundstücksanteil	186.361,18 EUR	216.196,14 EUR
• Erschließungsleistungen	280.432,52 EUR	343.149,93 EUR
	<u>466.793,70 EUR</u>	<u>559.346,07 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Hochweg III"		
• Grundstücksanteil	0,00 EUR	36.385,72 EUR
• Erschließungsleistungen	0,00 EUR	63.704,76 EUR
	<u>0,00 EUR</u>	<u>100.090,48 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Am Regensburger Weg II"		
• Grundstücksanteil	5.371.544,07 EUR	1.660.212,26 EUR
• Erschließungsleistungen	1.018.867,75 EUR	684.519,22 EUR
	<u>6.390.411,82 EUR</u>	<u>2.344.731,48 EUR</u>
Wohnbaugebiet "Inkofen"		
• Grundstücksanteil	303.142,60 EUR	303.142,60 EUR
	<u>303.142,60 EUR</u>	<u>303.142,60 EUR</u>
Landwirtschaftliche Tauschflächen		
• Grundstücksanteil	2.968.153,00 EUR	5.319.556,65 EUR
	<u>14.037.941,62 EUR</u>	<u>11.884.885,13 EUR</u>

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen:

Der Markt Schierling hat im Berichtsjahr diverse Ausgleichsflächen angeschafft. Da das Kommunalunternehmen die Baugebiete erschließt und vermarktet, hat man sich vertraglich zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet. Die auf Basis dieser Verträge geleisteten Ausgleichszahlungen können den jeweiligen Baugebieten erst nach Abschluss der Erschließung zugerechnet werden.

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 2020 im Wege des Kaufes bzw. des Ringtausches eine Gesamtfläche von 356.122 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 31.12.2020 beträgt 57.997 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 3.229 qm verkaufsfähige Flächen 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. Durch weitere Grundstückserwerbe hat sich die verkaufsfähige Fläche auf insgesamt 84.105qm erhöht. 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 31.12.2020 waren noch 457.473 qm im Bestand des Kommunalunternehmens.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2020	907.217,65 EUR
	31.12.2019	892.403,11 EUR

Die Position betrifft zum Bilanzstichtag im Wesentlichen eine Forderung aus einem bereits abgeschlossenen Grundstücksgeschäft im Gebiet "Am Birlbaum" sowie fertiggestellte aber noch nicht abgerechnete Leistungen zur Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen im Baugebiet Esper-Au, die mit den voraussichtlich abzurechnenden Werten in Ansatz gebracht wurden. Daneben sind auch Steuererstattungsansprüche enthalten.

3. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	31.12.2020	901.860,58 EUR
	31.12.2019	159.372,82 EUR

Die Bankkonten stimmen mit den Kontoauszügen zum 31.12.2020 überein.

4. Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2020	193,38 EUR
	31.12.2019	193,38 EUR

Die Position betrifft ausschließlich im Voraus verauslagte Versicherungsbeiträge für das Geschäftsjahr 2021.

PASSIVA

I. Eigenkapital		31.12.2020	2.939.861,56 EUR
		31.12.2019	2.442.871,75 EUR
Zusammensetzung:			
		31.12.2020	31.12.2019
Gezeichnetes Kapital		100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Kapitalrücklage		148.205,72 EUR	148.205,72 EUR
Gewinnvortrag		2.194.666,03 EUR	2.133.007,38 EUR
Jahresüberschuss		496.989,81 EUR	61.658,65 EUR
		2.939.861,56 EUR	2.442.871,75 EUR

II. Rückstellungen		31.12.2020	1.982.400,00 EUR
		31.12.2019	3.370.300,00 EUR

	Stand 01.01. EUR	Zuführung EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12. EUR
sonstige Rückstellungen				
• Erschließungskosten	3.226.400,00	356.222,16	1.743.322,16	1.839.300,00
• Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	6.300,00	80.400,00
• Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
• Ausstehende Verwaltungsratsvergütung	1.600,00	1.600,00	0,00	3.200,00
• Abbruchverpflichtung	0,00	0,00	0,00	0,00
• Abschluss- u. Prüfungskosten	18.600,00	22.500,00	18.600,00	22.500,00
• Aufbewahrungskosten	1.000,00	100,00	100,00	1.000,00
	3.370.300,00	416.422,16	1.804.322,16	1.982.400,00

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". Die Rückstellung beinhaltet auch die für alle Gebiete notwendigen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

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 verschiedene Wohnbaugebiete.

Verwaltungsrats-Vergütung:

Für die noch nicht abgerechneten Vergütungen des Verwaltungsrats 2019 und 2020 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	31.12.2020	11.989.649,23 EUR
	31.12.2019	8.234.472,25 EUR
Zusammensetzung:	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
• DL RB #20660990 SMP	578.000,00 EUR	578.000,00 EUR
• DL RB #620660990DL Raiba #220660990 BG Unterdeggenbach	430.000,00 EUR	430.000,00 EUR
• Darlehen #6704020442 BG Unterdeggenbach	390.000,00 EUR	400.000,00 EUR
• Darlehen #6704020459 BG Unterdeggenbach	390.000,00 EUR	400.000,00 EUR
• Darl. Raiba #120660990 Hauptstraße, Schierling	315.000,00 EUR	315.000,00 EUR
• DL #6704061826 BG Am Regensburger Weg	0,00 EUR	1.100.000,00 EUR
• DL #6700229922 Grundstückankäufe im Allgemeinen	0,00 EUR	2.500.000,00 EUR
• DL #6700332346	2.000.000,00 EUR	2.000.000,00 EUR
• DL Spk. #6700388058 Erschließungstätigkeiten	3.000.000,00 EUR	0,00 EUR
• DL DZ Hyp Erschließungstätigkeiten	2.500.000,00 EUR	0,00 EUR
	11.103.000,00 EUR	7.723.000,00 EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
• Bürgerdarlehen für Photovoltaikanlagen	308.500,00 EUR	308.500,00 EUR
• Verbindlichkeiten ggü. Markt Schierling	25.037,31 EUR	4.613,20 EUR
• Lieferantenverbindlichkeiten	533.133,72 EUR	175.764,83 EUR
	866.671,03 EUR	488.878,03 EUR
sonstige Verbindlichkeiten		
• Umsatzsteuer	3.010,70 EUR	5.919,89 EUR
• Zinsen Bürger-Darlehen	16.967,50 EUR	16.674,33 EUR
	19.978,20 EUR	22.594,22 EUR
	11.989.649,23 EUR	8.234.472,25 EUR

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten stimmen mit den Kontoauszügen und Darlehensverträgen zum 31.12.2020 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 2020 wurde eine darüber hinausgehende Verzinsung von zusätzlich 2,5% beschlossen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse	<u>2020</u>	<u>856.655,54 EUR</u>
	2019	3.715.794,28 EUR
Zusammensetzung:		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Grundstückserlöse:		
• Am Birlbaum	135.465,00 EUR	374.400,72 EUR
• Ldw. Flächen	210.000,00 EUR	0,00 EUR
• Frühaufstraße	155.150,00 EUR	0,00 EUR
• Markstein-Südwest	115.188,00 EUR	1.859.260,00 EUR
• Am Hochweg III	160.431,00 EUR	1.132.685,00 EUR
• Erlösschmälerungen	-56.000,00 EUR	0,00 EUR
	<u>720.234,00 EUR</u>	<u>3.366.345,72 EUR</u>
Miet- und Pachteinahmen		
• Pachteinahmen SMP Ust-Pflichtig	78.000,00 EUR	78.463,85 EUR
• Pachteinahmen ldw. Flächen	22.896,81 EUR	19.738,52 EUR
• Sonstige Mieten	0,00 EUR	342,68 EUR
	<u>100.896,81 EUR</u>	<u>98.202,37 EUR</u>
Erlöse 19% USt Stromerzeugung	35.524,73 EUR	40.819,48 EUR
Erlöse Erschließungskosten 19%	0,00 EUR	210.084,03 EUR
	<u>856.655,54 EUR</u>	<u>3.715.794,28 EUR</u>
2. sonstige betriebliche Erträge	<u>2020</u>	<u>839,26 EUR</u>
	2019	7.847,42 EUR
Die Position betrifft insbesondere Erträge aus der Aufösung von Rückstellungen.		
3. Bestandsveränderungen	<u>2020</u>	<u>3.284.366,58 EUR</u>
	2019	-2.669.746,89 EUR

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

4. Materialaufwand	2020	-1.214.271,63 EUR
	2019	3.084.338,81 EUR

Zusammensetzung:	2020	2019
BG Unterdeggenbach, Hochweg	3.129,51 EUR	0,00 EUR
BG Esper Au	17,03 EUR	0,00 EUR
BG Am Birlbaum	734.293,00 EUR	13.320,95 EUR
BG Am Regensburger Weg	33.229,87 EUR	6.836,39 EUR
BG Markstein Südwest	-862.756,19 EUR	909.629,02 EUR
Tauschflächen	-175.174,01 EUR	1.143.503,70 EUR
BG Fruehaufstraße	0,00 EUR	1.334,29 EUR
BG Hochweg III, Unterdeggenbach	13.353,45 EUR	140.352,94 EUR
BG Am Regensburger Weg II	2.096.251,34 EUR	139.542,11 EUR
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen für alle BG	499.767,00 EUR	0,00 EUR
Bestandsveränderung Grundstücke	-3.571.497,21 EUR	725.206,21 EUR
Bezogene Leistungen Markt Schierling allgemein	15.114,58 EUR	4.613,20 EUR
	-1.214.271,63 EUR	3.084.338,81 EUR

5. Personalaufwand	2020	12.734,04 EUR
	2019	12.730,84 EUR

Die Position betrifft ausschließlich die Vorstandsvergütung inklusive aller Lohnnebenkosten.

6. Abschreibungen	2020	47.620,00 EUR
	2019	47.407,00 EUR

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

7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2020	38.282,56 EUR
	2019	62.824,42 EUR

Zusammensetzung:	2020	2019
Grundstücksaufwendungen	93,62 EUR	49,22 EUR
Versicherungen	561,57 EUR	512,61 EUR
Bürobedarf, Porto, Telefon, Fachliteratur	0,00 EUR	1.423,15 EUR
Kosten der Rechnungslegung	30.259,45 EUR	21.573,82 EUR
Werbekosten	94,50 EUR	16.160,99 EUR
Periodenfremde Aufwendungen	0,00 EUR	12.448,42 EUR
Übrige Aufwendungen	7.273,42 EUR	10.656,21 EUR
	38.282,56 EUR	62.824,42 EUR

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2020</u>	54.863,48 EUR
	2019	63.348,46 EUR

Zusammensetzung:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Zinsaufwendungen f.kfr.Verbindlichkeit.	331,88 EUR	155,18 EUR
Zinsaufwendungen Bürger-Solar-Anlagen	16.967,50 EUR	17.119,33 EUR
Zinsen f. lfr. Verb. Erschließung	<u>37.564,10 EUR</u>	<u>46.073,95 EUR</u>
	54.863,48 EUR	63.348,46 EUR

8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>2020</u>	-116,00 EUR
	2019	0,00 EUR

Die Position betrifft Gewerbesteuern des Vorjahres für den BgA Photovoltaik.

9. sonstige Steuern	<u>2020</u>	2.951,82 EUR
	2019	8.594,03 EUR

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

ANHANG

zur Bilanz
zum 31. Dezember 2020

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 2020 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:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ausstehende Erschließungskosten	1.839.300,00 EUR	3.226.400,00 EUR
Ausstehende Herstellungsbeiträge	80.400,00 EUR	86.700,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00 EUR	36.000,00 EUR
Verwaltungsrats-Vergütung	3.200,00 EUR	1.600,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	22.500,00 EUR	18.600,00 EUR
Aufbewahrungskosten	1.000,00 EUR	1.000,00 EUR
	<u>1.982.400,00 EUR</u>	<u>3.370.300,00 EUR</u>

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2020 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesamtbetrag 31.12.2019 EUR
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.103.000,00	978.000,00	9.085.000,00	1.040.000,00	7.723.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	308.500,00	213.000,00	95.500,00	0,00	308.500,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	533.133,72	533.133,72	0,00	0,00	175.764,83
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	25.037,31	25.037,31	0,00	0,00	4.613,20
sonstige Verbindlichkeiten	19.978,20	19.978,20	0,00	0,00	22.594,22
	11.989.649,23	1.769.149,23	9.180.500,00	1.040.000,00	8.234.472,25

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 in Höhe von insgesamt TEUR 1. Periodenfremde Aufwendungen lagen nicht vor.

Das Jahresergebnis enthält keine Steuern vom Einkommen und Ertrag.

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

		Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebs-abteilungen		Erschließung	Vermietung
			Verwaltung und Vertrieb	Strom-versorgung		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	4	9	10
1.	Materialaufwand					
	a) Bezug von Fremden	-1.214.271,63	0,00	0,00	-1.214.271,63	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	1.934,04	1.934,04	0,00	0,00	0,00
4.	Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Abschreibungen	47.620,00	0,00	16.529,00	535,00	30.556,00
6.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54.863,48	331,88	16.967,50	22.643,90	14.920,20
7.	Steuern	2.951,82	0,00	0,00	2.951,82	0,00
8.	Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Andere betriebliche Aufwendungen	38.282,56	34.518,69	655,19	3.108,68	0,00
10.	Summe der Zeilen 1 bis 9	-1.057.819,73	47.584,61	34.151,69	-1.185.032,23	45.476,20
11.	Umlage der Spalten 2 und 3					
	a) Zurechnung	47.584,61	0,00	1.973,29	41.278,66	4.332,66
	b) Abgabe	-47.584,61	-47.584,61	-----	-----	-----
12.	Leistungsausgleich					
	a) Zurechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) Abgabe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Aufwendungen	-1.057.819,73	0,00	36.124,98	-1.143.753,57	49.808,86
14.	Betriebserträge					
	a) nach der GuV	-560.945,92	811,76	35.552,23	-675.309,91	78.000,00
	b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Betriebserträge insgesamt	-560.945,92	0,00	35.552,23	-675.309,91	78.000,00
16.	Betriebsergebnis	496.873,81	811,76	-572,75	468.443,66	28.191,14
17.	Finanzerträge	0,00				
18.	Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-116,00				
20.	Unternehmensergebnis	496.989,81				

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 2020 beträgt voraussichtlich 4.200,00 EUR inkl. USt.

3. Angaben zu den Organmitgliedern

Vorstand:	Manuel Kammermeier, Geschäftsleitender Beamter Markt Schierling Fritz Wallner, Geschäftsleitender Beamter a.D. Markt Schierling
Verwaltungsrat:	Kiendl Christian, 1. Bürgermeister, Vorsitzender Blabl Anton, Technischer Angestellter (bis 30.04.2020) Melzer Madlen, Medizinisch-techn. Assistentin (bis 30.04.2020) Angerer Christian, Student (bis 30.04.2020) Komes Andreas, Industriemeister Feigl Maria, Erzieherin Limmer Richard, Diplom-Verwaltungswirt (seit 01.05.2020) Dr. Kindler Josef, Arzt Heindl Max, Selbst. Schreinermeister (seit 01.05.2020) Diermeier Josef, Heizungsbauer Schinhanl Markus, Polizeibeamter Dr. Straßer Johann, Chemiker Buchner Claudia, Gewerbekundenbetreuerin (seit 01.05.2020) Röhl Josef, Lehrer (seit 01.05.2020)

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 2020 auf voraussichtlich EUR 1.600,00.

4. Arbeitnehmer

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

5. Nachtragsbericht

Zu den Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen im Lagebericht. Darüber hinaus sind in der Zeit zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres und der Erstellung des Jahresabschlusses keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die nicht Eingang in den Jahresabschluss 2020 gefunden haben.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 496.989,81 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.194.666,03 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Schierling, den _____

Manuel Kammermeier
Vorstand

Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten			Abschreibungen			Zuschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2020 Euro	Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2020 Euro	Stand 31.12.2019 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	96.761,28	0,00
2. technische Anlagen und Maschinen	330.085,85	0,00	0,00	0,00	330.085,85	16.529,00	0,00	0,00	165.708,85	0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.587,85	1.528,00	0,00	0,00	5.115,85	535,00	0,00	0,00	2.297,85	0,00
Summe Sachanlagen	1.327.937,54	1.528,00	0,00	0,00	1.329.465,54	47.620,00	0,00	0,00	264.767,98	0,00
Summe Anlagevermögen	1.327.937,54	1.528,00	0,00	0,00	1.329.465,54	47.620,00	0,00	0,00	264.767,98	0,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

Während in den Vorjahren ein kontinuierliches Wirtschaftswachstum in Deutschland vorherrschend war, zeigte sich das Jahr 2020 vollkommen von der Corona-Pandemie geprägt. Gegenüber dem Vorjahr schrumpfte das BIP preisbereinigt um 4,9% (Quelle: Stat. Bundesamt). Insbesondere der Lockdown im Frühjahr sowie die kontinuierlichen Einschränkungen im Hotel- und Gastgewerbe führten zu einem deutlichen Rückgang der Konjunktur. Das niedrige Zinsniveau und die in Relation zu den übrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin niedrige Arbeitslosenquote mochten diese Auswirkungen nicht abzuschwächen. Einzig massive staatliche Beihilfe konnten dazu beitragen, dass ein nicht noch größerer wirtschaftlicher Schaden festzustellen war.

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

Das Zinsniveau bewegte sich in 2020 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 2020

Das Geschäftsjahr 2020 ist geprägt von einem merklichen Anstieg der Gesamtleistung, da gegenüber dem Vorjahr wesentlich mehr Erschließungsleistungen getätigt wurden. Die Zukäufe bei verschiedenen Baugebieten erhöhen einerseits zwar den Bestand, andererseits auch die Materialaufwendungen.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 496.989,81 abgeschlossen und fällt damit besser aus als im Rahmen des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr angenommen wurde. Dieser sah deutlich höhere Verkaufserlöse für Grundstücke vor als tatsächlich realisiert werden konnten, gleichzeitig ging man aber auch von höheren Kauf- und Erschließungskosten für das Geschäftsjahr 2020 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 01.01.2020 - 31.12.2020	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	514.359,00	0,00	30.556,00	483.803,00
Betriebsvorrichtungen	180.906,00	0,00	16.529,00	164.377,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.825,00	1.528,00	535,00	2.818,00
	1.110.789,56	1.528,00	47.620,00	1.064.697,56

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 01.01.2020 - 31.12.2020	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	2.194.666,03	496.989,81	0,00	2.691.655,84
	2.442.871,75	496.989,81	0,00	2.939.861,56

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2020 - 31.12.2020	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Ausstehende Erschließungskosten	3.226.400,00	356.222,16	1.743.322,16	1.839.300,00
Ausstehende Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	6.300,00	80.400,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	36.000,00	36.000,00	36.000,00	36.000,00
Ausst. Verwaltungsratsvergütung	1.600,00	1.600,00	0,00	3.200,00
Abbruchverpflichtung	0,00	0,00	0,00	0,00
Abschluss- und Prüfungskosten	18.600,00	22.500,00	18.600,00	22.500,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	1.000,00	100,00	100,00	1.000,00
	3.370.300,00	416.422,16	1.804.322,16	1.982.400,00

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

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -2.636 und berücksichtigt insbesondere die Abnahme des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2020 TEUR -2.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 3.380 beinhaltet die Darlehensaufnahme in Höhe von TEUR 7.000 einerseits und die planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 3.620 andererseits.

Insgesamt ergibt sich damit eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 742

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 3.716) im Berichtsjahr auf TEUR 857 zurückgegangen. Ursache hierfür war die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl an veräußerten Grundstücken. Die Umsätze aus der Stromerzeugung sowie aus der Vermietung und Verpachtung bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung
Gesamtleistung	36 TEUR	78 TEUR	-675 TEUR
Aufwendungen	37 TEUR	50 TEUR	-1.143 TEUR
Jahresergebnis	-1 TEUR	28 TEUR	468 TEUR

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

Anzahl der Mitarbeiter	2
Löhne und Gehälter	10.800,00 EUR
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.934,04 EUR
	<u>12.734,04 EUR</u>

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2021 steht unter den negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Bereits Anfang des Jahres wurde von der Bundesregierung ein Lockdown beschlossen und im Zeitablauf immer wieder verändert. Dies führt dazu, dass private Ausgaben zurückgehen und die Haushalte ihr Einkommen lieber sparen. Gleichwohl steigt der Bedarf an Wohnraum und der Wunsch nach Individualität beim Wohnen. Wir gehen davon aus, dass mit Wegfall der Beschränkungen im täglichen Leben auch die Zurückhaltung auf dem Bausektor "fallen" wird. Bis dahin bietet uns das geringe Zinsniveau die Möglichkeit, in Ruhe die künftigen Baugebiete vorzubereiten und die Marktreife herzustellen.

Dies bietet für unser Kommunalunternehmen die Möglichkeit, in Ruhe die weitere Entwicklung der Wohnbaugebiete vorantreiben zu können und die Marktreife vorzubereiten.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 sieht die Verwertung von Flächen im Gewerbegebiet "Am Birlbaum" sowie im Wohnbaugebiet "Markstein-Südwest" vor. Gleichzeitig gehen wir davon aus, dass im Wohnbaugebiet "Am Regensburger Weg I" zwei Grundstücke im Wiederkaufsverfahren zurückerworben und wieder weiterveräußert werden können.

Insgesamt gehen wir somit davon aus, dass das Geschäftsjahr 2021 mit einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis abschließen wird.

Zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen sowie bedingt durch planmäßige Darlehensrückzahlungen werden wir in 2021 voraussichtlich ca. 3,5 Mio. EUR Darlehen aufnehmen.

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" 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 2021 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, _____

Manuel Kammermeier
Vorstand

Fritz Wallner
Vorstand