

Bilanz zum 31. Dezember 2016
der
Kommunalunternehmen Markt Schierling

Rathausplatz 1
84069 Schierling

Anlage 1
Seite 1

AKTIVA

	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	62.589,06		292.490,06		100.000,00		100.000,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	230.493,00		247.022,00		148.205,72		148.205,72
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.793,00</u>	295.875,06	<u>3.116,00</u>	53.814,05	1.862.733,24	53.814,05	1.685.127,68
							3.547.860,92
							<u>586,53</u>
							<u>1.805.500,00</u>
							<u>1.806.086,53</u>
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.848.270,38		246.495,57		5.780.000,00		6.475.000,00
2. in Ausführung befindliche Bauaufträge	4.245.317,89		5.598.092,32				
3. in Arbeit befindliche Aufträge	978.262,86		1.127.588,43				
4. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>1.951.236,29</u>	9.023.087,42	<u>1.951.236,29</u>	9.023.087,42			
							1.533.629,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	956.304,36		1.583.886,22		991.045,26		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.862,16</u>	977.166,52	<u>37.114,35</u>	1821.000,57			
							<u>15.177,00</u>
							6.786.222,26
							<u>453.701,86</u>
							<u>8.462.330,88</u>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks							
		2.059.252,89	1.147.744,47				
		<u>193,38</u>	<u>386,76</u>				
							<u>12.379.356,37</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
		<u>12.355.575,27</u>	<u>12.379.356,37</u>				<u>12.379.356,37</u>

PASSIVA

A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital							
II. Kapitalrücklage							
III. Gewinnvortrag							
IV. Jahresüberschuss							
B. Rückstellungen							
1. Steuerrückstellungen							
2. sonstige Rückstellungen							
							0,00
							<u>3.404.600,00</u>
							<u>3.404.600,00</u>

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
(Euro 2.200.000,00)							
(Euro 2.200.000,00)							
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr							
Euro 3.580.000,00							
(Euro 4.275.000,00)							
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
Euro 991.045,26							
(Euro 1.533.629,02)							
3. sonstige Verbindlichkeiten							
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr							
Euro 15.177,00							
(Euro 453.701,86)							
							<u>15.177,00</u>
							6.786.222,26
							<u>453.701,86</u>
							<u>8.462.330,88</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2016
der
Kommunalunternehmen Markt Schierling

Rathausplatz 1
84069 Schierling

Anlage 2
Seite 1

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	4.497.720,23	9.327.237,04
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	144.183,90	1.023.036,13-
3. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	707.317,67	503.542,06
4. sonstige betriebliche Erträge	414,00	0,00
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.175.916,44	6.019.873,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.887,44	0,00
	<u>3.180.803,88</u>	<u>6.019.873,02</u>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.800,00	10.800,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.940,40	1.936,08
	<u>12.740,40</u>	<u>12.736,08</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	246.753,00	22.008,85
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	59.903,41	123.762,09
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.701,04	114.513,74
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>584,48</u>
11. Ergebnis nach Steuern	58.730,93	3.553.252,85
12. sonstige Steuern	4.916,88	5.391,93
	<u> </u>	<u> </u>
13. Jahresüberschuss	<u><u>53.814,05</u></u>	<u><u>3.547.860,92</u></u>

KU Markt Schierling (K-MS)

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2016

ANHANG

zur Bilanz
zum 31. Dezember 2016

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 2016 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:

- Gebäude 50 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 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 302,88 enthalten.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ausstehende Erschließungskosten	3.119.800,00 EUR	1.464.400,00 EUR
Ausstehende Herstellungsbeiträge	86.700,00 EUR	86.700,00 EUR
Nachträgliche Erlösschmälerungen	176.000,00 EUR	228.000,00 EUR
Verwaltungsrats-Vergütung	1.000,00 EUR	0,00 EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	20.300,00 EUR	25.700,00 EUR
Aufbewahrungskosten	800,00 EUR	700,00 EUR
	<u>3.404.600,00 EUR</u>	<u>1.805.500,00 EUR</u>

KU Markt Schierling (K-MS)Bilanzbericht zum 31. Dezember 2016

4. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

	Gesamtbetrag 31.12.2016 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit			Gesamtbetrag 31.12.2015 EUR
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.780.000,00	675.000,00	2.825.000,00	2.280.000,00	6.475.000,00
Verbindlichkeiten aus Bürgerdarlehen	313.000,00	0,00	313.000,00	0,00	313.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	672.899,63	672.899,63	0,00	0,00	1.220.629,02
Verbindlichkeit gg. Gesellschaftern	5.145,63	5.145,63	0,00	0,00	435.092,60
sonstige Verbindlichkeiten	15.177,00	15.177,00	0,00	0,00	18.609,26
	6.786.222,26	1.368.222,26	3.138.000,00	2.280.000,00	8.462.330,88

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Eine Anpassung der Vorjahreszahlen war aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht erforderlich. Die Vorjahreszahlen sind mit den Zahlen des Geschäftsjahres 2016 vergleichbar.

Periodenfremde Aufwendungen und Erträge waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

Auf das Gebäude Hauptstraße 13, Schierling, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von EUR 224.893,00 vorgenommen, da das Gebäude in der derzeitigen Form nicht mehr nutzbar ist.

Das Jahresergebnis enthält keine Steuern vom Einkommen und Ertrag.

KU Markt Schierling (K-MS)

Bilanzbericht zum 31. Dezember 2016

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

	Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebs-abteilungen		Erschließung	Vermietung
		Verwaltung und Vertrieb	Strom-versorgung		
	1	2	4	9	10
1. Materialaufwand					
a) Bezug von Fremden	3.180.803,88	0,00	0,00	3.180.803,88	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	1.940,40	1.940,40	0,00	0,00	0,00
4. Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Abschreibungen	246.753,00	0,00	16.529,00	323,00	229.901,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	87.701,04	1,52	15.024,00	63.477,52	9.198,00
7. Steuern	4.916,88	0,00	0,00	4.916,88	0,00
8. Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen	59.903,41	30.193,95	1.960,43	18.209,56	9.539,47
10. Summe der Zeilen 1 bis 9	3.592.818,61	42.935,87	33.513,43	3.267.730,84	248.638,47
11. Umlage der Spalten 2 und 3					
a) Zurechnung	42.935,87	0,00	411,25	42.212,58	312,04
b) Abgabe	-42.935,87	-42.935,87	-----	-----	-----
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	3.592.818,61	0,00	33.924,68	3.309.943,42	248.950,51
14. Betriebserträge					
a) nach der GuV	3.646.632,66	0,00	34.928,06	3.585.202,27	26.502,33
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt	3.646.632,66	0,00	34.928,06	3.585.202,27	26.502,33
16. Betriebsergebnis	53.814,05	-42.935,87	1.003,38	275.258,85	-222.448,18
17. Finanzerträge	0,00				
18. Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00				
20. Unternehmensergebnis	53.814,05				

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 2016 beträgt 3.500,00 EUR.

KU Markt Schierling (K-MS)

Bilanzericht zum 31. Dezember 2016

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 2016 auf voraussichtlich EUR 1.000,00.

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 2016 gefunden haben.

6. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 53.814,05 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 1.862.733,24 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 29. 11. 2017



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand

ANLAGENSPIEGEL

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

	Anschaffungskosten/Herstellungskosten		Stand		Abschreibungen		Zuschreibungen		Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Umbuchungen	Zuschreibungen	Umbuchungen	Stand	Stand
01.01.2016	Euro	Euro	01.01.2016	Euro	31.12.2016	Euro	Geschäftsjahr	Euro	31.12.2016	31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	312.940,33	20.450,27	229.901,00	0,00	0,00	0,00	62.589,06	292.490,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	330.085,85	83.063,85	16.529,00	0,00	0,00	0,00	230.493,00	247.022,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	3.587,85	471,85	323,00	0,00	0,00	0,00	2.793,00	3.116,00
Summe Sachanlagen	0,00	0,00	646.614,03	103.985,97	246.753,00	0,00	0,00	0,00	295.875,06	542.628,06
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	646.614,03	103.985,97	246.753,00	0,00	0,00	0,00	295.875,06	542.628,06

A. Anlagevermögen

I. Sachanlagen

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

Summe Sachanlagen

Summe Anlagevermögen

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 2016 war in Deutschland ein erneutes BIP-Wachstum in Höhe von ca. 1,9% (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 2016 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 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 2016

Das Geschäftsjahr 2016 ist geprägt von einem merklichen Rückgang der Gesamtleistung, da gegenüber dem Vorjahr weniger Grundstücke veräußert werden konnten. Dem steht jedoch gleichfalls ein deutlicher Rückgang beim Materialaufwand gegenüber, so dass sich insgesamt eine positive Entwicklung des Rohertrags ergeben hat.

Weiterhin negativ auf das Jahresergebnis hat sich das Objekt Hauptstraße 13, Schierling, ausgewirkt. Aufgrund der massiven baulichen Einschränkungen bei zukünftiger Nutzung soll dieses Objekt in 2017 abgerissen werden. Dies beeinflusst das Jahresergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 225.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresergebnis in Höhe von EUR 53.814,05 abgeschlossen und fällt damit deutlich schlechter aus als im Rahmen des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr angenommen wurde, was sich insbesondere auf die noch ausstehenden Erschließungskosten für veräußerte Grundstücke zurückführen lässt, die in diesem Maße im Wirtschaftsplan nicht vorgesehen waren.

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 01.01.2016 - 31.12.2016	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abschreibung EUR	Endstand EUR
Grundstücke	62.588,06	0,00	0,00	62.588,06
Gebäude	229.902,00	0,00	229.901,00	1,00
Betriebsvorrichtungen	247.022,00	0,00	16.529,00	230.493,00
Sonstige Betriebs- u. Geschäftsausstattung	3.116,00	0,00	323,00	2.793,00
	542.628,06	0,00	246.753,00	295.875,06

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Anlagevermögens nebst den angefallenen Erschließungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht verringert. Gleichzeitig war bei den kurzfristigen Forderungen ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Kapitalstruktur und Finanzlage:

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

Eigenkapital 01.01.2016 - 31.12.2016	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	1.862.733,24	53.814,05	0,00	1.916.547,29
	2.110.938,96	53.814,05	0,00	2.164.753,01

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Rückstellungen 01.01.2016 - 31.12.2016	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Körperschaftsteuer	355,53	0,00	355,53	0,00
Gewerbesteuer	231,00	0,00	231,00	0,00
Ausstehende Erschließungskosten	1.464.400,00	1.723.500,00	68.100,00	3.119.800,00
Ausstehende Herstellungsbeiträge WV	86.700,00	0,00	0,00	86.700,00
Nachträgliche Erlösschmälerungen	228.000,00	0,00	52.000,00	176.000,00
Ausst. Verwaltungsratsvergütung	0,00	1.000,00	0,00	1.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	25.700,00	17.300,00	22.700,00	20.300,00
Kosten für Aufbewahrungspflichten	700,00	100,00	0,00	800,00
	1.806.086,53	1.741.900,00	143.386,53	3.404.600,00

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich - entsprechend dem gesunkenen Geschäftsvolumen - gegenüber dem Vorjahr ebenfalls merklich reduziert.

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 1.607 und trägt der positiven Geschäftsentwicklung Rechnung, da neben dem Abbau der kurzfristigen Aktiva auch eine Rückführung der kurzfristigen Passiva zu verzeichnen war.

Da im Berichtsjahr keine Veränderungen im Bestand des langfristigen Anlagevermögens zu verzeichnen waren ergibt sich Cash Flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 0.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -695 resultiert ausschließlich aus der Tilgung von langfristigen Bankdarlehen.

Insgesamt ergibt sich damit eine positive Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 912.

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 aus der Grundstücksvermarktung heranzuziehen. Diese sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 9.327) im Berichtsjahr auf TEUR 4.421 zurückgegangen.

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

	PV-Anlagen	Vermietung	Erschließung
Gesamtleistung	35 TEUR	27 TEUR	3.730 TEUR
Aufwendungen	34 TEUR	249 TEUR	1.855 TEUR
Jahresergebnis	1 TEUR	-222 TEUR	1.875 TEUR

Das negative Jahresergebnis im Bereich der Vermietung resultiert aus der außerplanmäßigen Gebäudeabschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die nachhaltige Entwicklung im Bereich der Grundstücksererschließung resultiert im Wesentlichen aus den getätigten Verkäufen im Gewerbegebiet "Am Birlbaum".

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	1.940,40 EUR
	<u>12.740,40 EUR</u>

Negativ beeinflusst wird die Ertragslage im Berichtsjahr insbesondere durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 225. Zudem waren Kosten für die Erschließung von bereits veräußerten Grundstücken im Rahmen einer Rückstellungsbildung entsprechend zu berücksichtigen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Das Geschäftsjahr 2017 begann zufriedenstellend, erste Vertragsabschlüsse konnten realisiert werden. Die Zielsetzung für das Jahr 2017 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 27.03.2017 soll der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen werden. Dieser geht für 2017 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.682 aus, der im Wesentlichen aus größeren Grundstücksverkäufen für das Gewerbegebiet "Am Birlbaum" sowie in den Wohnbaugebieten "Markstein-Südwest" und "Hochweg III" resultiert.

Aufgrund des positiven Jahresergebnisses 2017 und der zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel werden wir in 2017 die geplanten Grundstückserwerbe und Erschließungsmaßnahmen aus dem laufenden Cash Flow bedienen können. Darlehensaufnahmen sind nicht vorgesehen. Die planmäßigen Darlehenstilgungen belaufen sich auf 2.195 TEUR.

2. Chancenbericht

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

3. Risikobericht

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

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

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

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

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

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

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Der Entwurf des Wirtschaftsplans sieht für 2016 einen liquiden Fehlbetrag vor, so dass die vorhandenen liquiden Mittel teilweise für die Tilgung bestehender Verbindlichkeiten eingesetzt werden müssen. Finanzwirtschaftliche Risiken sehen wir daher für unser Unternehmen weder kurz- noch mittelfristig.

Betriebsrisiko PV-Anlagen

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

Absatzrisiken Baulandentwicklung

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

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

Gesamtrisiko

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

Schierling, 29. 11. 2017



Manuel Kammermeier
Vorstand



Fritz Wallner
Vorstand