

## BILANZ

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

zum

31. Dezember 2018

## AKTIVA

## PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	958.614,56		835.439,62	II. Kapitalrücklage		148.205,72	148.205,72
2. technische Anlagen und Maschinen	197.435,00		213.964,00	III. Gewinnvortrag		2.040.539,50	1.916.547,29
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.147,00</u>		<u>2.470,00</u>	IV. Jahresüberschuss		92.467,88	123.992,21
		1.158.196,56	1.051.873,62	<b>B. Rückstellungen</b>			
				1. Steuerrückstellungen	0,00		566,32
				2. sonstige Rückstellungen	<u>2.811.080,00</u>		<u>3.626.060,00</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>						2.811.080,00	3.626.626,32
I. Vorräte				<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	3.590.223,88		2.961.495,53	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.518.000,00		7.260.000,00
2. in Ausführung befindliche Baufaufträge	2.976.241,12		4.809.775,82	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.700.000,00 (Euro 4.100.000,00)			
3. in Arbeit befindliche Aufträge	<u>2.250.312,88</u>		<u>1.162.074,16</u>				
			8.933.345,51				7.260.000,00
Übertrag	8.816.777,88	1.158.196,56	1.051.873,62	Übertrag	10.518.000,00	5.192.293,10	5.915.371,54

## BILANZ

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

zum

31. Dezember 2018

## AKTIVA

## PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Übertrag	8.816.777,88	1.158.196,56	1.051.873,62 8.933.345,51	Übertrag	10.518.000,00	5.192.293,10	5.915.371,54 7.260.000,00
4. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>4.176.052,95</u>	12.992.830,83	<u>2.922.893,93</u> 11.856.239,44	- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 5.818.000,00 (Euro 3.160.000,00)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	537.718,55		445.720,37
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	894.516,25		243.767,67	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 537.718,55 (Euro 445.720,37)			
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.368,20</u>	897.884,45	<u>124.300,37</u> 368.068,04	3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.160,00</u>	11.072.878,55	<u>15.650,00</u> 7.721.370,37
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.216.066,43	360.367,43	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 17.160,00 (Euro 15.650,00)			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		193,38	193,38				
		<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>			<u>16.265.171,65</u>	<u>13.636.741,91</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG** vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

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

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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

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

**ANHANG**

zur Bilanz  
zum 31. Dezember 2018

des

**KU Markt Schierling (K-MS)**

Rathausplatz 1

84069 Schierling

Josef Popp & Partner  
Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwalt  
Prälat-Roderer-Str. 1  
84095 Furth

## **I. ALLGEMEINE ANGABEN**

Das Kommunalunternehmen ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Regensburg unter HRA 8103.

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

Gemäß § 11 Abs. 2 der Satzung in Verbindung mit Art. 91 Abs. 1 GO Bay und § 22 Satz 2 KUV sind der Jahresabschluss und der Lagebericht nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Gemäß § 23 Abs. 1 KUV ist die Bilanz nach dem vom Staatsministerium des Innern bekannt gegebenen Formblattmuster zu erstellen, soweit der Gegenstand des Betriebs keine abweichende Gliederung bedingt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

## **II. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften und Abschreibungsmethoden wurden unverändert beibehalten. Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

### **Anlagevermögen**

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

### **Umlaufvermögen**

Die Vorräte wurden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken, die einer Wertberichtigung 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:

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

**4. Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind nachfolgend dargestellt:

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

**IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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



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

		Gesamt	Allgemeine und gemeinsame Betriebs-abteilungen	Erschließung	Vermietung	
			Verwaltung und Vertrieb	Strom-versorgung		
		EUR	EUR	EUR	EUR	
		1	2	4	9	10
1.	Materialaufwand					
	a) Bezug von Fremden	4.405.185,24	0,00	0,00	4.405.185,24	0,00
	b) Bezug von Betriebszweigen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Löhne und Gehälter	10.800,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00
3.	Soziale Abgaben	1.933,92	1.933,92	0,00	0,00	0,00
4.	Aufwendungen für Altersversorgung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Abschreibungen	47.408,00	0,00	16.529,00	323,00	30.556,00
6.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78.475,86	0,00	17.160,00	48.115,86	13.200,00
7.	Steuern	4.545,71	-14,11	0,00	4.559,82	0,00
8.	Konzessionen und Wegeentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Andere betriebliche Aufwendungen	140.943,08	23.916,51	4.453,85	4.689,54	107.883,18
10.	Summe der Zeilen 1 bis 9	4.689.291,81	36.636,32	38.142,85	4.462.873,46	151.639,18
11.	Umlage der Spalten 2 und 3					
	a) Zurechnung	36.636,32	0,00	330,70	32.705,09	3.600,53
	b) Abgabe	-36.636,32	-36.636,32	-----	-----	-----
12.	Leistungsausgleich					
	a) Zurechnung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	b) Abgabe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Aufwendungen	4.689.291,81	0,00	38.473,55	4.495.578,55	155.239,71
14.	Betriebserträge					
	a) nach der GuV	4.781.759,29	0,00	43.163,19	4.268.656,23	469.939,87
	b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Betriebserträge insgesamt	4.781.759,29	0,00	43.163,19	4.268.656,23	469.939,87
16.	Betriebsergebnis	92.467,48	0,00	4.689,64	-226.922,32	314.700,16
17.	Finanzerträge	0,00				
18.	Ausserordentliches Ergebnis	0,00				
19.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,40				
20.	Unternehmensergebnis	92.467,88				

## V. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### 2. Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 4.000,00 EUR.

### **3. Angaben zu den Organmitgliedern**

Vorstand:	Manuel Kammermeier, Geschäftsleitender Beamter Markt Schierling Fritz Wallner, Geschäftsleitender Beamter a.D. Markt Schierling
Verwaltungsrat:	Kiendl Christian, 1. Bürgermeister, Vorsitzender Blabl Anton, Technischer Angestellter Feigl Maria, Erzieherin Komes Andreas, Industriemeister Dr. Straßer Johann, Chemiker Dr. Kindler Josef, Arzt Angerer Christian, Student Schinhanl Markus, Polizeibeamter Diermeier Josef, Heizungsbauer 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 2018 auf voraussichtlich EUR 1.620,00.

### **4. Arbeitnehmer**

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

### **5. Nachtragsbericht**

In der Zeit zwischen dem Schluss des Geschäftsjahres und der Erstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken und die nicht Eingang in den Jahresabschluss 2018 gefunden haben.

### **6. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Vorstand schlägt dem Verwaltungsrat vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 92.467,88 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.040.539,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **7. Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

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

Schierling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manuel Kammermeier  
Vorstand

\_\_\_\_\_  
Fritz Wallner  
Vorstand

## ANLAGENSPIEGEL

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

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

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## I. Geschäft und Rahmenbedingungen

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

### 1. Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

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

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

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

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

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

### 2. Geschäftsverlauf 2018

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

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

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

Das Kommunalunternehmen unterhielt im Berichtsjahr keine Zweigniederlassungen.

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

### 3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögenslage:

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

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

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke des Umlaufvermögens nebst den angefallenen Erschließungskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr wertmäßig deutlich erhöht. Gleichzeitig war bei den kurzfristigen Forderungen ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

#### Kapitalstruktur und Finanzlage:

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

<b>Eigenkapital</b> 01.01.2018 - 31.12.2018	Anfangsstand EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Endstand EUR
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
Kapitalrücklage	148.205,72	0,00	0,00	148.205,72
Bilanzgewinn	2.040.539,50	92.467,88	0,00	2.133.007,38
	2.288.745,22	92.467,88	0,00	2.381.213,10

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

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

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

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

### Ertragslage

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

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

Die Ertragslage stellt sich für das Berichtsjahr wie folgt dar:

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

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

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

Anzahl der Mitarbeiter	2
Löhne und Gehälter	10.800,00 EUR
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.933,92 EUR
	<u>12.733,92 EUR</u>

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

## **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **1. Prognosebericht**

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

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

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

## 2. Chancenbericht

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

## 3. Risikobericht

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

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

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

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

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

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

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

### Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

### Finanzwirtschaftliche Risiken

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

### Betriebsrisiko PV-Anlagen

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

Absatzrisiken Baulandentwicklung

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

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

Gesamtrisiko

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

Schierling, \_\_\_\_\_

---

Manuel Kammermeier  
Vorstand

---

Fritz Wallner  
Vorstand