

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	31.12.2018 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	6.275,00	10
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.022.463,70	146
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.027,00	2
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.075.681,18	132
	3.116.171,88	280
B. Umlaufvermögen	3.122.446,88	290
I. Vorräte		
In Ausführung befindliche Bauaufträge	13.638,86	20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	487,65	20
2. Forderungen gegen Gesellschafter	65.781,37	349
3. Sonstige Vermögensgegenstände	266.745,13	103
	333.014,15	472
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.318.943,98	52
	1.665.596,99	544
C. Rechnungsabgrenzungsposten	76.255,98	61
	4.864.299,85	895

Passivseite

	EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
Kommanditkapital			
1. Festkapitalkonto	250.000,00		250
2. Verlustvortragskonto	-872.877,74		-426
3. Rücklagekonto	3.800.000,00		800
		3.177.122,26	624
B. Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen		19.780,00	
C. Rückstellungen		22.721,00	
Sonstige Rückstellungen			22
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.587.620,24	240
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 1.587.620,24		(240)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		15.745,57	9
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 15.745,57		(9)
3. Sonstige Verbindlichkeiten		41.310,78	0
davon aus Steuern	EUR 41.310,78		
		1.644.676,59	249
		4.864.299,85	895

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	EUR	2018 EUR	2017 TEUR
1. Umsatzerlöse		474.853,00	394
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		-6.331,30	20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		44.888,00	21
4. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	1
		513.409,70	436
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		421.539,43	406
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	165.076,67		93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	33.824,48		19
		198.901,15	112
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		49.284,35	16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		290.390,28	300
9. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag		-446.705,51	-398
10. Belastung auf Verlustvorkonto der Kommanditistin		446.705,51	398
11. Ergebnis nach Verwendungsrechnung		0,00	0

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt **Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

Allgemeine Angaben

Die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG mit Sitz in Ingolstadt ist im Handelsregister beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Registernummer HRA 3110 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Postenbezeichnung Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken wurde entsprechend des Anlagenzugangs 2018 erweitert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Sachanlagen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen wirtschaftliche Nutzungsdauern zugrunde.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert bis EUR 250 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert von mehr als EUR 250 bis zu EUR 1.000 werden in einem Sammelposten zusammengefasst und einheitlich mit 20 % jährlich abgeschrieben. Der Einfluss der geringwertigen Vermögensgegenstände auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nicht wesentlich.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennbetrag. Guthaben bei Kreditinstituten sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Erhaltene Fördermittel werden in einen Sonderposten für Investitionszuschüsse eingestellt, der entsprechend der Abschreibungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst wird.

Bei der Bemessung der sonstigen Rückstellungen wird allen erkennbaren Risiken in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt:

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand	Anfangsstand	Abschreibungen im Wirtschaftsjahr	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge (-)	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 5 ausgewiesenen Umbuchg. (+) (-)	Endstand		
		(+)	(-)	(+) (-)		(+)						
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Lizenzen	12.550,00	0,00	0,00	0,00	12.550,00	2.093,00	4.182,00	0,00	0,00	6.275,00	6.275,00	10.457,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	159.386,04	917.337,79	0,00	0,00	1.076.723,83	13.283,04	40.977,09	0,00	0,00	54.260,13	1.022.463,70	146.103,00
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129,80	20.454,26	0,00	0,00	22.584,06	431,80	4.125,26	0,00	0,00	4.557,06	18.027,00	1.698,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	132.009,80	1.943.671,38	0,00	0,00	2.075.681,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.075.681,18	132.009,80
	293.525,64	2.881.463,43	0,00	0,00	3.174.989,07	13.714,84	45.102,35	0,00	0,00	58.817,19	3.116.171,88	279.810,80
	306.075,64	2.881.463,43	0,00	0,00	3.187.539,07	15.807,84	49.284,35	0,00	0,00	65.092,19	3.122.446,88	290.267,80

Die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 65.781,37 EUR resultieren aus laufender Verrechnung von erbrachten Leistungen an die Stadt. Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit 17.377,83 EUR (Vorjahr 29.709,89 EUR) erst im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuer

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Personalverpflichtungen in Höhe von 15.821,00 EUR (Vorjahr 17.589,00 EUR) sowie Prüfungs- und Abschlusserstellungskosten in Höhe von 6.900,00 EUR (Vorjahr 4.400,00 EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen mit 11.289,42 EUR (Vorjahr 5.481,18 EUR) von der Kommanditistin Stadt Ingolstadt bezogene Dienstleistungen sowie mit 4.456,15 EUR (Vorjahr 3.528,58 EUR) den Auslagenersatz und die Haftungsvergütung der Komplementärin INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH.

Die sonstigen Verbindlichkeiten resultieren mit 30.730,00 EUR aus der Grunderwerbssteuer für den Ankauf der Immobilie Goldknopfgasse 4, sowie mit 10.580,78 EUR aus noch nicht fälliger Umsatzsteuer.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2018 gliedern sich:

Erlöse für Bauleistungen	332.053,00 EUR
Mieterträge	142.800,00 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten den Auslagenersatz für die Geschäftsführung 136.094,66 EUR (Vorjahr 93.215,19 EUR) sowie die Haftungsvergütung 750,00 EUR (Vorjahr 750,00 EUR) an die geschäftsführende Komplementärin.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die angemietete Immobilie Am Stein 9 besteht ein Mietvertrag bis 30.06.2020 mit Verlängerungsoptionen mit einer jährlichen finanziellen Verpflichtung von TEUR 99.

Für die angemieteten Büroräume wurde ein Mietvertrag bis 30.06.2027 geschlossen mit einer jährlichen finanziellen Verpflichtung von TEUR 21.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Bestellobligo von 1,9 Mio. EUR. Die wesentlichen Beträge entfallen dabei auf laufende projektbezogene Verträge mit Architekten, Fachplanern und für die Projektsteuerung.

Abschlussprüferhonorar

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde ein Honorar für die Abschlussprüfung in Höhe von 4.600,00 EUR vereinbart und zurückgestellt.

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 3 Mitarbeiter in Vollzeit.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Christian Lösel

Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt

stellv. Vorsitzender

Albert Wittmann

Bürgermeister der Stadt Ingolstadt

Stadtrat Johann Achhammer

Fachlehrer

Stadträtin Simona Rottenkolber

Lehrerin

Stadträtin Christina Hofmann

Lehrerin

Stadtrat Karl Spindler

Dachdeckermeister

Stadträtin Sabine Leiß

Grundschullehrerin

Stadtrat Dr. Manfred Schuhmann

MdL a.D., Pensionist

Stadtrat Markus Reichhart

Augenoptikermeister

Stadträtin Petra Kleine

selbstständig

Stadtrat Christian Lange

Unternehmensberater

Franz Hofmaier

IT-Systemplaner bei der AUDI AG

Johann Stachel

Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2018 36.481,60 EUR (Vorjahr 35.554,60 EUR).

Geschäftsführung

Der Komplementärin INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH, die durch den Alleingeschäftsführer Herrn Dipl. Betriebswirt (FH) Nicolai Fall vertreten wird, obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft.

Persönlich haftende Gesellschafterin

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH, Ingolstadt, ist persönlich haftende Gesellschafterin. Sie weist ein Stammkapital von EUR 25.000,00 aus, das vollständig einbezahlt ist.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag von 446.705,51 EUR wird gemäß den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt belastet.

Ingolstadt, 31. März 2019

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Nicolai Fall

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG wurde am 5. August 2016 von der Stadt Ingolstadt mit einem Kommanditkapital von TEUR 250, das dem Haftkapital entspricht, errichtet. Geschäftsführende Komplementärin ist die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 25, das ebenfalls von der Stadt Ingolstadt gehalten wird.

Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung und Sanierung sowie die bauliche Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von städtischen Bauten. Von der Gesellschaft soll die Sanierung des Kavalier Dalwigk zur Errichtung eines digitalen Gründerzentrums, die Sanierung des Georgianums, der Neubau der Kammerspiele und die Generalsanierung des denkmalgeschützten Stadttheaters umgesetzt werden. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt in Form eines „Vermieter – Mieter“ Modells. Die Einführung einer objektbezogenen Miete ist Instrument der Bedarfssteuerung auf der Mieterseite und für die Leistungserbringung auf der Vermieterseite. Grundlage sind Mietkalkulationen, welche die zur Verfügung stehenden Mietzahlungen und ein daraus abgeleitetes Investitionsvolumen in Einklang bringen und langfristig, periodengerecht und nutzungsbezogen die jährlichen Belastungen im Haushalt abbilden. Daneben übernimmt die Gesellschaft Unterhaltsleistungen für städtische Gebäude.

Art und Umfang von Sanierungen und Neubauten sind von der INKoBau nach den Bedürfnissen des Nutzers unter der Maßgabe einer kostendeckenden Miete festzulegen. Aufwendungen für Unterhalts-, Sanierungs- und Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung von erzielbaren Fördermitteln vollständig zu refinanzieren. Für die Projektabwicklung sind Bankkreditaufnahmen der INKoBau vorgesehen, soweit eine gesicherte Erwirtschaftung von Zins und Tilgung über die vereinbarten Mieten gewährleistet ist, zusätzlich werden Investitionskostenzuschüsse notwendig.

Wirtschaftsbericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die als Übergangsflächen für das brigg Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH angemieteten und ausgebauten Flächen im Objekt „**Am Stein 9**“ sind seit dem 07.07.2017 vermietet. Die Mietzahlungen im Berichtszeitraum erfolgten fristgerecht in der vereinbarten Höhe. Im Jahr 2018 erfolgten kleinere Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von TEUR 5. Die Abschreibung der Investitionen erfolgt auf die Restnutzungsdauer.

Die Projektgenehmigung für die Sanierung und Erweiterung des **Kavalier Dalwigk** durch Neubauten für das digitale Gründerzentrum erteilte der Aufsicht- und Stadtrat im Oktober 2018. Durch den Stadtratsbeschluss wurde ein Projektbudget von TEUR 40.800 beschlossen. Dadurch konnte ein intensiver Planungsprozess abgeschlossen werden, als dessen Ergebnis ein Projekt mit einer Nutzfläche von ca. 6.500 Quadratmeter geplant und verwirklicht wird. Auf Basis des Beschlusses ist geplant, die Genehmigungsplanung im 1. Quartal 2019 einzureichen. Um einen effektiven zeitlichen Bauablauf zu gewährleisten, erfolgt die Planung und Ausschreibung für die Baugrube ebenfalls im 1. Quartal 2019 mit dem Ziel, bereits im Mai 2019 mit den Arbeiten zu beginnen. Nach dem aktuellen Terminplan ist eine Gesamtfertigstellung bis Ende 2021 geplant. Im Berichtsjahr betrug der Gesamtaufwand für das

Projekt TEUR 1.293, dieser Betrag wurde aktiviert. Kumuliert beträgt die Leistung zum 31.12.2018 TEUR 1.405.

Die Projektgenehmigung für die Sanierung des **Georgianums** wurde durch den Aufsichts- und Stadtrat im Dezember 2018 erteilt. Im Rahmen der Projektgenehmigung wurde ein Gesamtbudget von TEUR 16.400 genehmigt. Mit dem späteren Hauptmieter wurde ein Letter of Intent unterzeichnet, die Flächen wurden entsprechend dem aktuellen Planungsstand fortgeschrieben. Auf Basis der Projektgenehmigung ist geplant, die Genehmigungsplanung im zweiten Quartal 2019 einzureichen. Bereits im April 2019 werden die ersten Baumaßnahmen im Rahmen eines Vorprojektes beginnen. Nach dem aktuellen Terminplan ist mit einer Gesamtfertigstellung bis Ende 2021 zu rechnen. Im Berichtsjahr betrug der Gesamtaufwand für das Projekt TEUR 651, dieser Betrag wurde aktiviert. Kumuliert beträgt die Leistung zum 31.12.2018 TEUR 671.

Für die Stadt Ingolstadt wurden verschiedene Unterhaltsmaßnahmen für das **Stadttheater** durchgeführt. Für das Jahr 2019 sind weitere Maßnahmen geplant.

Der Umbau der eigenen Geschäftsräume in der **Ludwigstraße 32** wurde termingerecht im Januar 2018 abgeschlossen. Der Umzug erfolgte im Februar 2018.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 weist betriebliche Erträge von TEUR 475 auf. Sie betreffen mit TEUR 143 Erträge aus der Vermietung der Räume Am Stein an das Digitale Gründerzentrum für die Region Ingolstadt GmbH. Aus der Ausführung von Unterhaltsmaßnahmen für die Stadt Ingolstadt stammen Erträge von TEUR 330, aus der Verrechnung von sonstigen Leistungen TEUR 2. Für die Projektbetreuung Georgianum und Kavalier Dalwigk wurden eigene Leistungen von TEUR 45 aktiviert.

Die Betriebsaufwendungen belaufen sich in 2018 auf TEUR 960. Sie betreffen mit TEUR 422, den Leistungsbezug für die Erbringung der Bauleistungen sowie den Mietaufwand für die angemieteten Räume am Stein. Die Abschreibungen für den Ausbau der Räume Am Stein, der Goldknopfgasse und Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt TEUR 49. Die Personalkosten (incl. Auslagenersatz für die Geschäftsführung) betragen TEUR 335. Die Raumkosten für die Verwaltungsräume betragen TEUR 31. Rechts- und Beratungskosten fielen in Höhe von TEUR 31 an. Die weiteren Sachkosten für die Verwaltung belaufen sich auf TEUR 55; Aufsichtsratsvergütungen fielen in Höhe von TEUR 36 an.

Der Jahresfehlbetrag von TEUR 447 soll aus künftigen Erträgen gedeckt werden und wird daher auf neue Rechnung vorgetragen. Zur Zwischenfinanzierung leistete die Kommanditistin Einlagen.

Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt Ende 2018 über ein Vermögen von TEUR 4.864. Ein Teilbetrag von TEUR 3.122 (64 %) ist als Anlagevermögen langfristig gebunden; hierzu wurden Investitionen von TEUR 2.881 getätigt, denen planmäßige Abschreibungen von TEUR 49 gegenüber stehen. Die Investitionen betreffen mit TEUR 914 den Erwerb der Goldknopfgasse 4, Planungs- und Bauvorbereitungsleistungen für den Dalwigk TEUR 1.293, das Georgianum TEUR 651 sowie mit TEUR 23 Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das kurzfristige Vermögen umfasste zum Jahresende 2018 einen Bestand für in Ausführung befindliche Bauaufträge von TEUR 14, Forderungen aus Leistungserbringungen von insgesamt TEUR 66, Umsatzsteuererstattungsansprüche von TEUR 248 sowie geleistete Kautionen von 19 TEUR.

Aus Einlagen der Kommanditistin von TEUR 3.000 waren am Bilanzstichtag TEUR 1.319 als Bankguthaben noch verfügbar. Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind die Ausbaurkosten für die Büroräume in der Ludwigstraße mit TEUR 66, die auf die künftigen Mietzahlungen angerechnet werden, und sonstige Beträge mit TEUR 10 abgegrenzt.

Das Vermögen ist in Höhe von TEUR 3.177 (65 %) über von der Stadt Ingolstadt bereitgestelltes Eigenkapital finanziert.

Die kurzfristigen Rückstellungen (TEUR 23) und Verbindlichkeiten (TEUR 1.645) können über die vorhandene Liquidität und aus den kurzfristig fälligen Forderungen gedeckt werden.

Finanzlage

Die Investitionen (abzüglich Abgänge) von TEUR 2.881 sowie der Verlust werden über die planmäßig in 2018 geleisteten Kapitaleinlagen der Stadt Ingolstadt von TEUR 3.000 und den Forderungsabbau finanziert. Aufgrund zum Stichtag noch nicht fälliger Investitionsausgaben war zum Ende des Geschäftsjahres ein Liquiditätsbestand von TEUR 1.319 zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr waren jederzeit ausreichend Finanzmittel vorhanden, um den Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen, die finanziellen Verhältnisse sind geordnet.

Prognosebericht

Für die Sanierung und Erweiterung des Kavalier Dalwigk durch Anbauten und auch für die Sanierung des Georgianums werden die Anträge auf Erteilung der Baugenehmigung bis Mai 2019 eingereicht und damit die Leistungsphase 4 der Planung abgeschlossen. Mit einzelnen Gewerken wird ebenfalls in der ersten Jahreshälfte 2019 begonnen, hierzu werden Anträge auf Teilbaugenehmigungen oder Vorprojekte gestellt. Die Zeit bis zur Erteilung der Baugenehmigung wird genutzt, um die Ausführungsplanung und Ausschreibungen vorzubereiten. Ziel ist es, einen kontinuierlichen Ablauf der einzelnen Baugewerke möglich zu machen. Mittelrückflüsse (Mieteinnahmen) und Erfolgsbeiträge aus diesen Projekten sind erst ab den Jahren 2021/2022 zu erwarten.

Für das Jahr 2019 sind Investitionen bei den Projekten Dalwigk und Georgianum von rund 17,2 Mio. EUR geplant. Bei kostendeckenden Erlösen von 0,6 Mio. EUR aus der Vermietung der Objekte „Am Stein 9“ bzw. „Goldknopfgasse 4“ und Auftragsarbeiten für die Stadt hinsichtlich der Instandhaltung des Theaters verbleiben nicht gedeckte Verwaltungskosten von 0,3 Mio. EUR, die aus den künftigen Vermietungserlösen zu refinanzieren sind.

Der Wirtschaftsplan 2019 wurde vom Stadtrat im Dezember 2018 mit einer Mittelbereitstellung von 10,1 Mio. EUR genehmigt. Zur Deckung des weiteren Finanzbedarfs werden Kreditaufnahmen von 7,1 Mio. EUR erforderlich.

Für die Ausgaben der Jahre 2020 bis 2022 für die Projekte Dalwigk und Georgianum von 30,6 Mio. EUR stellt die Stadt weitere Mittel von 9,8 Mio. EUR zur Verfügung. Förderungen werden in Höhe von 4 Mio. EUR erwartet. Für den Restbetrag werden Kreditaufnahmen von 16,8 Mio. EUR erfolgen.

Risikobericht

Die Ausgaben der Gesellschaft werden im Rahmen des Wirtschaftsplans und bei den Bauprojekten über eine zusätzliche Projektgenehmigung durch den Aufsichtsrat und/oder Stadtrat beschlossen. Im

Rahmen dieser Beschlüsse werden die Finanzierung der einzelnen Projekte und der Gesellschaft festgelegt und die notwendigen städtischen Mittelbereitstellungen sichergestellt.

Neben den entsprechenden Beschlüssen des Stadtrates bestehen bei den Projekten Vereinbarungen mit den Hauptmietern, dadurch ist eine stabile Basis für eine erfolgreiche Projektumsetzung inklusive Finanzierung gegeben. Es ist geplant, bis zum Ende des dritten Quartals 2019 Gespräche mit Finanzdienstleistern zu führen, um das notwendige Fremdkapital frühzeitig zu sichern. Aufgrund der ausreichenden städtischen Eigenmittelbereitstellung, Sicherheiten und der Marktsituation sollte es möglich sein, die notwendige Kreditaufnahme bei Banken zu guten Konditionen abzuschließen.

Die Hauptrisiken der Gesellschaft sind verbunden mit der Bauausführung bei den einzelnen Projekten. Aufgrund des hohen Auslastungsgrades in der Bauwirtschaft waren abhängig vom jeweiligen Gewerk Preissteigerungen am Markt zu beobachten.

Die üblichen Risiken im Baubereich wie Massenrisiken, Nachtragsrisiken oder Qualitätsrisiken wird die INKoBau durch geeignete Maßnahmen reduzieren. Zum einen werden für das Projekt- und Risikocontrolling externe Projektsteuerer eingesetzt und - wo möglich - auf moderne Werkzeuge der Projektverfolgung zurückgegriffen. Daneben wird in Zusammenarbeit mit einer renommierten Kanzlei eine rechtliche Projektbetreuung inklusive eines wirksamen Anti-Claim Managements installiert.

Die INKoBau führt für die einzelnen Projekte Risikobeurteilungen und -bewertungen durch und legt in diesem Zusammenhang projektbezogenen Steuerungswerkzeuge fest. Diese Werkzeuge sollen es ermöglichen, Risiken und Abweichungen frühzeitig zu identifizieren und gegenzusteuern.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen in der Gesamtschau keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden.

Chancen

Die Projekte befinden sich noch in der Entwurfsphase, dies ermöglicht der Unternehmung, die jeweiligen Gebäude zu optimieren und bei bekannten Mieterträgen die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

Gesamtaussage

Die Entwicklung der Gesellschaft verläuft entsprechend den Vorgaben und Planungen, der Aufbau der Struktur und Organisation erfolgt planmäßig. Die bisherigen Zwischenziele wurden bei den einzelnen Projekten ohne wesentliche Abweichungen erreicht.

Ingolstadt, 31. März 2019

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Nicolai Fall

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Kelheim, den 19. Juni 2019



MTG
Mittelbayerische Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Matthias Baier)
Wirtschaftsprüfer



(ppa. Claudia Schilz)
Wirtschaftsprüferin“

**Bericht des Aufsichtsrats
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich in sieben Aufsichtsratssitzungen neben der Wirtschafts- und Mittelfristplanung insbesondere mit den folgenden Themen befasst:

- Digitales Gründerzentrum Kavalier Dalwigk: Weiterentwicklung des Flächenangebotes, Entscheidung Entwurfsalternative und der Projektgenehmigung
- Georgianum: Vorentwurfskonzepte und Projektgenehmigung
- Goldknopfgasse 4: Einbeziehung in die Planung Georgianum, Kauf der Goldknopfgasse.

Im Rahmen der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat durch Berichte der Geschäftsführung über den Geschäftsverlauf, den laufenden Fortgang der Projekte und Stand Berichtswesen und Risikomanagement in Kenntnis gesetzt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MTG Mittelbayerische Treuhandgesellschaft, Ingolstadt, geprüft und am 19. Juni 2019 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Auftragsgemäß umfasste die Prüfung auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz. Der Aufsichtsrat hat das Prüfungsergebnis in seiner Sitzung vom 02.07.2019 vom Abschlussprüfer entgegengenommen. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 festzustellen und den Lagebericht zu genehmigen. Der Jahresfehlbetrag von € 446.705,51 ist entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvorkonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt zu belasten.

Ingolstadt, den 02.07.2019

Der Aufsichtsrat



Dr. Christian Lösel
Vorsitzender