

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Lizenzen	10.457,00	0
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	146.103,00	0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.698,00	0
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	132.009,80	0
	279.810,80	0
B. Umlaufvermögen	290.267,80	0
I. Vorräte		
In Ausführung befindliche Bauaufträge	19.970,16	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.801,27	0
2. Forderungen gegen Gesellschafter	349.211,37	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	102.515,28	2
	471.527,92	2
III. Guthaben bei Kreditinstituten	52.463,28	223
	543.961,36	225
C. Rechnungsabgrenzungsposten	60.404,44	0
	894.633,60	225

Passivseite

	EUR	31.12.2017 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
Kommanditkapital			
1. Festkapitalkonto	250.000,00		250
2. Verlustvortragskonto	-426.172,23		-28
3. Rücklagekonto	800.000,00		0
		623.827,77	222
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		21.989,00	1
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		239.807,07	0
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 239.807,07		(0)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		9.009,76	2
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 9.009,76		(2)
		248.816,83	2
		894.633,60	225

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	EUR	2017 EUR	05.08. bis 31.12.2016 TEUR
1. Umsatzerlöse		393.969,44	0
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		19.970,16	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.682,00	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		680,08	0
		435.301,68	0
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen		406.329,98	0
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	92.623,60		0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	18.403,76		0
		111.027,36	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		15.807,84	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		300.067,00	28
9. Ergebnis nach Steuern/ Jahresfehlbetrag		-397.930,50	-28
10. Belastung auf Verlustvorkonto der Kommanditistin		397.930,50	28
11. Ergebnis nach Verwendungsrechnung		0,00	0

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

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.

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 150 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert von mehr als EUR 150 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.

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.

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

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt:

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten & Co. KG
Anlagenpiegel zum 31.12.2017

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					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	Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres	
		EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Lizenzen	0,00	12.550,00	0,00	0,00	12.550,00	0,00	2.093,00	0,00	0,00	2.093,00	10.457,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>												
1. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	159.386,04	0,00	0,00	159.386,04	0,00	13.283,04	0,00	0,00	13.283,04	146.103,00	0,00
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2.129,80	0,00	0,00	2.129,80	0,00	431,80	0,00	0,00	431,80	1.698,00	0,00
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	132.009,80	0,00	0,00	132.009,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.009,80	0,00
	0,00	293.525,64	0,00	0,00	293.525,64	0,00	13.714,84	0,00	0,00	13.714,84	279.810,80	0,00
	0,00	306.075,64	0,00	0,00	306.075,64	0,00	15.807,84	0,00	0,00	15.807,84	290.267,80	0,00

Die Forderungen gegen Gesellschafter resultieren aus laufender Verrechnung von erbrachten Leistungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit 29.709,89 EUR (Vorjahr 72,96 EUR) erst im Folgejahr abzugsfähige Umsatzsteuer.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Personalverpflichtungen in Höhe von 17.589,00 EUR sowie Prüfungs- und Abschlusserstellungskosten in Höhe von 4.400,00 EUR (Vorjahr 1.500,00 EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen mit 5.481,18 EUR (Vorjahr 1.256,96 EUR) von der Kommanditistin Stadt Ingolstadt bezogene Dienstleistungen sowie mit 3.528,58 EUR (Vorjahr 716,40 EUR) den Auslagenersatz und die Haftungsvergütung der Komplementärin INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH.

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahresangaben beziehen sich auf das Rumpfgeschäftsjahr vom 05.08. bis 31.12.2016; sie sind daher nicht vergleichbar mit den Werten des erstmals vollen Geschäftsjahres 2017.

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2017 gliedern sich:

Erlöse für Bauleistungen	322.569,44 EUR
Mieterträge	71.400,00 EUR

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten den Auslagenersatz für die Geschäftsführung 93.215,19 EUR (Vorjahr 295,86 EUR) sowie die Haftungsvergütung 750,00 EUR (Vorjahr 306,16 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 monatlich zu zahlenden Miete von TEUR 6.

Für die angemieteten Büroräume wurde ein Mietvertrag bis 30.06.2027 geschlossen mit einer monatlich zu zahlenden Miete von TEUR 2.

Bestellobligo

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo betreffen laufende Verträge mit Architekten, Fachplanern und für die Projektsteuerung. Zum 31.12.2017 bewegten sich diese im geschäftsüblichen Rahmen.

Abschlussprüferhonorar

Für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Honorar für die Abschlussprüfung in Höhe von 3.000 EUR vereinbart und zurückgestellt.

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich 1 Mitarbeiter in Vollzeit.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender Dr. Christian Lösel	Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt
stellv. Vorsitzender Albert Wittmann	Bürgermeister der Stadt Ingolstadt
Hans Achhammer	Stadtrat, Fachlehrer
Simona Rottenkolber	Stadträtin, Lehrerin
Christina Hofmann	Stadträtin, Lehrerin
Karl Spindler	Stadtrat, Dachdeckermeister
Sabine Leiß	Stadträtin, Grundschullehrerin
Dr. Manfred Schuhmann	Stadtrat, MdL a.D., Pensionist
Markus Reichhart	Stadtrat, Augenoptikermeister
Petra Kleine	Stadträtin, selbstständig
Christian Lange	Stadtrat, Unternehmensberater
Franz Hofmaier	Stadtrat, IT-Systemplaner bei der AUDI AG
Johann Stachel	Stadtrat, Spenglermeister, Gas- und Wasserinstallateurmeister

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen im Geschäftsjahr 2017 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.

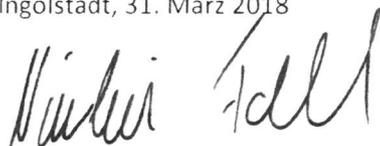
Nachtragsbericht

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

Ergebnisverwendung

Der Jahresfehlbetrag von 397.930,50 EUR wird gemäß den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvorkonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt belastet.

Ingolstadt, 31. März 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicolai Fall', written in a cursive style.

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Nicolai Fall

INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 Erweiterungskosten 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 Gesellschaft nahm im Jahr 2017 ihre operative Tätigkeit auf.

Als Übergangsflächen für das brigg Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH hat die Gesellschaft ab dem 01.05.2017 700 qm Fläche im Objekt „**Am Stein 9**“ angemietet und diese mit einem Aufwand von TEUR 159 ausgebaut. Diese Flächen wurden ab dem 01.07.2017 an die brigg GmbH bis zum 30.06.2020 vermietet.

Für die Sanierung und Erweiterung des **Kavalier Dalwigk** durch Neubauten für das digitale Gründerzentrum wurden die Planungs- und Projektsteuerungsleistungen im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung im Oktober 2017 vergeben und entsprechend beauftragt. Bei dem zur Verfügung stehenden Baufeld handelt es sich um eine der letzten Entwicklungsflächen, die im Innenstadtbereich zur Verfügung stehen. Da gleichzeitig ein hoher Bedarf an zusätzlichen Nutzflächen unter anderem

für die Technische Hochschule Ingolstadt im Rahmen des „Projektes 10.000“ oder auch die Stadtverwaltung besteht, wurde die INKoBau beauftragt zu untersuchen, wie hier zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden können. Es ist geplant das Ergebnis im Mai 2018 den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen, dadurch verschiebt sich der Abschluss der Leistungsphase 3 und die Projektfreigabe durch die Gremien von Juli 2018 auf den Herbst des gleichen Jahres. Eine Auswirkung auf den Fertigstellungstermin entsteht durch diese Verschiebung nicht. Im Berichtszeitraum betrug der Gesamtaufwand für das Projekt TEUR 112, dieser Betrag wurde aktiviert.

Für die Sanierung des **Georgianums** und die Nutzung durch die Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt liegt eine Machbarkeitsstudie mit einer Kostenschätzung von 12 Mio. EUR vor. Mit dem späteren Mieter besteht ein Letter of Intent, der aktuell entsprechend dem Planungsstand fortgeschrieben wird. Die Baukosten werden zu 1/3 durch Mieten, über Fördermittel aus der Denkmalpflege und einem städtischen Zuschuss gedeckt. Laut Stadtratsbeschluss vom 27.07.2017 ist der Zuschuss der Stadt auf einen Betrag von 4,5 Mio. EUR begrenzt. Im Jahr 2017 wurden die Architekten- und Projektsteuerungsleistungen im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung vergeben, Planungsstart war im Frühjahr 2018. Im Berichtszeitraum betrug der Gesamtaufwand für das Projekt TEUR 20, dieser Betrag wurde aktiviert

Für die Stadt Ingolstadt wurde durch die Gesellschaft die Sanierung der bestehenden **Theatergastonomie** durchgeführt. Im Bereich Küche wurde diese Maßnahme 2017 abgeschlossen, der Aufwand von TEUR 269 wurde an die Stadt verrechnet. Die Maßnahme wird nach Sanierungen im Restaurantbereich bis Mai 2018 abgeschlossen.

Für eigene Zwecke hat die Gesellschaft Geschäftsräume in der **Ludwigstraße 32** ausgebaut, die Maßnahme wurde im Februar 2018 abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag können die Ausbaukosten bis zu einer Höhe von TEUR 90 mit der zukünftigen Miete verrechnet werden. Zum Stichtag betrugen die Ausbaukosten TEUR 60.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 weist betriebliche Erträge von TEUR 435 auf. Sie betreffen mit TEUR 71 Erträge aus der Vermietung der Räume Am Stein an das Digitale Gründerzentrum für die Region Ingolstadt GmbH. Aus der Ausführung von Bauleistungen insbesondere im Zusammenhang mit der Sanierung des Theaterrestaurants stammen Erträge von TEUR 323. Für den Ausbau der Räume Am Stein und DGZ Kavalier Dalwigk wurden eigene Planungsleistungen von TEUR 21 aktiviert.

Der Betriebsaufwendungen belaufen sich in 2017 auf TEUR 833. Sie betreffen mit TEUR 406, 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 und Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt TEUR 16. Die Personalkosten (incl. Auslagenersatz für die Geschäftsführung) betragen TEUR 204. Die Raumkosten für die Verwaltungsräume betragen TEUR 20. Im Rahmen der Architektauswahl für das Projekt Dalwigk wurden Entschädigungen für Lösungsvorschläge von TEUR 89 gezahlt. Rechts- und Beratungskosten fielen in Höhe von TEUR 29 an. Die weiteren Sachkosten für die Verwaltung belaufen sich auf TEUR 34; Aufsichtsratsvergütungen fielen in Höhe von TEUR 35 an.

Der Jahresfehlbetrag von TEUR 398 soll aus künftigen Erträgen gedeckt werden und wird daher auf neue Rechnung vorgetragen. Zur Zwischenfinanzierung leistete die Kommanditistin Einlagen.

Vermögenslage

Die Gesellschaft verfügt Ende 2017 über ein Vermögen von TEUR 895. Ein Teilbetrag von TEUR 290 (32 %) ist als Anlagevermögen langfristig gebunden; hierzu wurden Investitionen von TEUR 306 getätigt, denen planmäßige Abschreibungen von TEUR 16 gegenüber stehen. Die Investitionen betreffen mit TEUR 159 den Ausbau der Räume Am Stein und Planungs- und Bauvorbereitungsleistungen für den Dalwigk TEUR 112, das Georgianum TEUR 20 sowie mit TEUR 15 Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Das kurzfristige Vermögen umfasste zum Jahresende 2017 hohe Forderungen und Abgrenzungen aus Leistungserbringungen von insgesamt TEUR 389 sowie Umsatzsteuererstattungsansprüche von TEUR 83; für die im ersten Quartal 2018 weitgehend die Zahlungen eingingen. Aus Einlagen der Kommanditistin von TEUR 800 waren am Bilanzstichtag TEUR 53 als Bankguthaben noch verfügbar. Für die angemieteten Räume sind Kauttionen von TEUR 19 hinterlegt. Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten erfasst sind die Ausbaurkosten für die Büroräume in der Ludwigstraße mit TEUR 60, die auf die künftigen Mietzahlungen angerechnet werden.

Das Vermögen ist in Höhe von TEUR 624 (70 %) über von der Stadt Ingolstadt bereitgestelltes Eigenkapital finanziert.

Die kurzfristigen Rückstellungen (TEUR 22) und Verbindlichkeiten (TEUR 249) können aus den kurzfristig fälligen Forderungen gedeckt werden.

Finanzlage

Die Investitionen von TEUR 306, die Kauttionen von TEUR 19 und die Ausbaurkosten von TEUR 60 sowie der Verlust und der Aufbau der Forderungen wurden planmäßig über die Kapitaleinlagen der Stadt Ingolstadt von TEUR 800 und den Abbau der Bankguthaben um TEUR 171 auf TEUR 52 finanziert.

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 soll bis zum Herbst 2018 die Entwurfsphase (Leistungsphase 3) abgeschlossen werden, um die finale Projektfreigabe durch die Gremien zu erhalten. Darauf aufbauend kann bei beiden Projekten 2019 mit dem Bau begonnen werden. Mittelrückflüsse (Mieteinnahmen) und Erfolgsbeiträge aus diesen Projekten sind erst ab den Jahren 2021/2022 zu erwarten.

Für das Jahr 2018 sind Investitionen für Planung und Bauvorbereitung bei den Projekten Dalwigk und Georgianum von rund 5,8 Mio. EUR geplant. Bei kostendeckenden Erlösen von 0,5 Mio. EUR aus der Vermietung des Objektes „Am Stein 9“ und Auftragsarbeiten für die Stadt hinsichtlich der Instandhaltung des Theaters verbleiben nicht gedeckte Verwaltungskosten von 0,5 Mio. EUR, die aus den künftigen Vermietungserlösen rezufinanzieren sind.

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde vom Stadtrat im Dezember 2017 mit einer Mittelbereitstellung von 6,3 Mio. EUR genehmigt. Die Deckung des Finanzbedarfs ist somit über Einlagen der Stadt Ingolstadt gesichert.

Risikobericht

Bei den Projekten gibt es Vereinbarungen mit den Hauptmietern, sowie entsprechende Beschlüsse des Stadtrates Ingolstadt, die eine stabile Basis für eine erfolgreiche Projektumsetzung inklusive Finanzierung ermöglichen.

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. Da die Projekte der INKoBau sich noch in der Entwurfsphase befinden kann über Änderungen in der Bauausführung noch umfangreich gegengesteuert werden.

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.

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

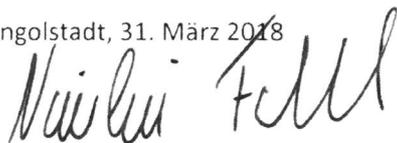
Chancen

Die Projekte befinden sich noch in einer frühen Entwurfsphase, dies ermöglicht der Unternehmung, die jeweiligen Gebäude zu optimieren und bei bekannten Mieterträgen die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen. Beim Projekt Dalwigk wird das Flächenangebot zusätzlich erhöht, auch dies eröffnet Chancen, die Wirtschaftlichkeit zu verbessern.

Gesamtaussage

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

Ingolstadt, 31. März 2018



INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Nicolai Fall

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Den Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

*„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt**, für das Geschäftsjahr vom **1. Januar bis 31. Dezember 2017** geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.*

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Kelheim, den 14. Juni 2018



MTG

Mittelbayerische Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Dr. Bernd Waffler)
Wirtschaftsprüfer



(Matthias Baier)
Wirtschaftsprüfer

**Bericht des Aufsichtsrats
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich in sieben Aufsichtsratssitzungen mit der Neubesetzung der Geschäftsführung, Anmietung und Ausbau von Interimsräumlichkeiten für das digitale Gründerzentrum, der Vergabe der Architekten, Projektsteuerungs- und Fachplanungsleistungen für die Projekte DGZ Kavalier Dalwigk und Georgianum beschäftigt. Im Rahmen der Sitzungen wurde der Aufsichtsrat durch Berichte der Geschäftsführung über den Geschäftsverlauf und durch Einzelberichte zu besonderen Fragestellungen über die Lage, die wirtschaftlichen Verhältnisse und Fragen der Geschäftspolitik in Kenntnis gesetzt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MTG Mittelbayerische Treuhandgesellschaft, Ingolstadt, geprüft und am 14. Juni 2017 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 11.07.2018 vom Abschlussprüfer entgegengenommen. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 festzustellen und den Lagebericht zu genehmigen. Der Jahresfehlbetrag von € 397.930,50 ist entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvorkonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt zu belasten.

Ingolstadt, den 11.07.2018

Der Aufsichtsrat



Dr. Christian Lösel
Vorsitzender