

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt
Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		880.166,00	917
Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	181.784.758,17		187.488
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.285.486,00		5.223
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	88.826,79		139
		185.159.070,96	192.850
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.896.310,50	7.896
		193.935.547,46	201.663
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Hallenumbau L und T	6.624.853,06		0
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-5.389.220,17		0
		1.235.632,89	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.214,46		32
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon gegen Gesellschafter	32.406.071,16		29.552
	EUR 363.034,60		2
3. Sonstige Vermögensgegenstände	351.726,72		49
		32.814.012,34	29.633
III. Guthaben bei Kreditinstituten		1.856.697,39	2
		35.906.342,62	29.635
C. Rechnungsabgrenzungsposten		256.219,29	320
		230.098.109,37	231.618

Passivseite

	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		60.000.000,00	60.000
Stammkapital			
II. Gewinnvortrag		40.657.656,57	33.295
III. Jahresüberschuss		7.841.888,51	7.363
		108.499.545,08	100.658
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	177.539,00		495
2. Sonstige Rückstellungen	96.304,14		587
		273.843,14	1.082
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		61.732.385,54	72.901
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 11.172.624,47		(11.166)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	EUR 50.559.761,07		(61.735)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.070.265,47	727
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 3.070.265,47		(727)
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		21.144.020,44	23.054
davon gegenüber Gesellschaftern	EUR 21.144.020,44		(23.054)
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 183.638,47		(43)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	EUR 20.960.381,97		(23.011)
4. Sonstige Verbindlichkeiten		35.377.482,27	33.195
davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	EUR 35.377.482,27		(1.195)
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	EUR 0,00		(32.000)
davon aus Steuern	EUR 489.829,16		(328)
		121.324.153,72	129.877
D. Rechnungsabgrenzungsposten		567,43	1
		230.098.109,37	231.618

**LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt
Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2020**

	EUR	2020 EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		26.693.819,89	26.712
2. Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen		6.624.853,06	0
3. Sonstige betriebliche Erträge		329.948,41	373
Gesamtleistung		33.648.621,36	27.085
4. Materialaufwand			
a) Umbaukosten Halle L und T	6.624.853,06		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.714.183,82		3.963
		10.339.036,88	3.963
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	21.400,26		21
b) Soziale Abgaben	3.831,07		4
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>0,00</i>		<i>0</i>
		25.231,33	25
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		7.992.716,63	7.937
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.923.033,38	2.079
8. Erträge aus Beteiligungen		569.220,33	601
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>569.220,33</i>		<i>601</i>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		983.370,81	944
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>983.370,81</i>		<i>944</i>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.882.034,84	4.247
<i>davon an verbundenen Unternehmen</i>	<i>728.696,60</i>		<i>816</i>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.197.270,93	3.016
12. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss		7.841.888,51	7.363

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Angaben

Der Sitz LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH ist Ingolstadt. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 2219 im Register des Amtsgerichtes Ingolstadt eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für große Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Bei der Bemessung der Abschreibungen wird auf die voraussichtliche Nutzungsdauer abgestellt und die lineare Abschreibungsmethode angewandt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Herstellungskosten. Die teilfertigen Bauten wurden mit Material- und Fertigungseinzelkosten bewertet. Die erhaltenen Anzahlungen auf Bestellungen wurden offen vom Posten „Vorräte“ abgesetzt.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennbetrag.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind mit ihrem Nominalbetrag ausgewiesen.

Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Angaben zu Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2020

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 (-)	Umbuchungen	Endstand		
		(+)	(-)	(+) (-)		(+)		(+) (-)				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Software und Nutzungsrechte	1.226.315,00	0,00	0,00	0,00	1.226.315,00	309.607,00	36.542,00	0,00	0,00	346.149,00	880.166,00	916.708,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	243.113.179,20	287.932,74	1.551,48	0,00	243.399.560,46	55.624.584,16	5.990.218,13	0,00	0,00	61.614.802,29	181.784.758,17	187.488.595,04
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.037.401,40	28.465,50	0,00	0,00	18.065.866,90	12.814.424,40	1.965.956,50	0,00	0,00	14.780.380,90	3.285.486,00	5.222.977,00
3. Anlagen im Bau	138.657,25	0,00	49.830,46	0,00	88.826,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88.826,79	138.657,25
	261.289.237,85	316.398,24	51.381,94	0,00	261.554.254,15	68.439.008,56	7.956.174,63	0,00	0,00	76.395.183,19	185.159.070,96	192.850.229,29
III. Finanzanlagen												
Beteiligungen	7.896.310,50	0,00	0,00	0,00	7.896.310,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.896.310,50	7.896.310,50
	270.411.863,35	316.398,24	51.381,94	0,00	270.676.879,65	68.748.615,56	7.992.716,63	0,00	0,00	76.741.332,19	193.935.547,46	201.663.247,79

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit TEUR 363 (Vorjahr TEUR 2) Forderungen gegen die Gesellschafterin IFG Ingolstadt AöR aufgrund Leistungsaustausch und mit TEUR 32.043 (Vorjahr TEUR 29.550) Forderungen gegen die GVZ Logistik GmbH & Co. KG. Sie enthalten mit TEUR 411 (Vorjahr TEUR 88) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 360 (Vorjahr TEUR 49) im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuerbeträge.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr TEUR 587) betreffen mit TEUR 78 (Vorjahr TEUR 556) im Wesentlichen ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben mit TEUR 7.498 (Vorjahr TEUR 17.014) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren. Bankkredite sind in Höhe von TEUR 61.732 grundpfandrechtlich gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen in Höhe von TEUR 21.144 (Vorjahr TEUR 23.054) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin IFG Ingolstadt AöR. Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von TEUR 11.000 (Vorjahr TEUR 14.000) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit TEUR 34.000 (Vorjahr TEUR 32.000) die Audi Immobilien Verwaltung GmbH. Die Darlehen wurden im März 2021 vollständig getilgt. Mit Datum vom 22. März 2021 wurde mit der Audi Immobilien Verwaltung GmbH ein neuer Darlehensrahmenvertrag über TEUR 55.000 und einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2025.

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Anlagenabgangsverluste in Höhe von TEUR 50 für nicht verwertbare Planungskosten enthalten.

Im Zinsaufwand sind in Höhe von TEUR 729 (Vorjahr TEUR 816) Zinsen an Gesellschafter enthalten.

Sonstige Angaben

Anteilsbesitz

Name des Unternehmens	Sitz	Höhe des Anteils am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH	Ingolstadt	33,55	10.870	575
GVZ Logistik GmbH & Co. KG	Ingolstadt	100	7.500	569
GVZ Logistik Verwaltungs GmbH	Ingolstadt	100	29	1

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus am Bilanzstichtag erteilten Aufträgen für Investitionsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 127, für die die Leistungserbringung noch aussteht. Zudem bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Wartungsverträgen von TEUR 643.

Abschlussprüferhonorar

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Honorar für die Abschlussprüfung in Höhe von TEUR 10 und für die Steuerberatung und übrige Leistungen in Höhe von TEUR 9 berücksichtigt.

Belegschaft

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich einen Mitarbeiter in Teilzeit.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sowie besondere Risiken aus den gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten wurden nach Abschluss des Geschäftsjahres bis zur Jahresabschlusserstellung nicht bekannt.

Geschäftsführung

Dipl.- Kfm. Norbert Forster

Auf die Nennung der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von EUR 7.841.888,51 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ingolstadt, 31. März 2021

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt
Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt



Norbert Forster
Geschäftsführer

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreiber- gesellschaft mbH, Ingolstadt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH (LGI GmbH) ist mit der Verwaltung und Vermietung der Hallen F, G, L, M, N und des Medienservicecenters im Güterverkehrszentrum I sowie der Halle T (einschließlich des Parkhauses) im Güterverkehrszentrum II betraut. Ferner wird seit Juni 2013 ein automatisiertes Lager für Kleinladungsträger (AKL) vermietet. Ein Betriebsrestaurant wurde ab 1. März 2019 im GVZ eröffnet, das auch zu Mieteinnahmen führt.

Für die Hallen F, G und L bestehen Finanzierungsverträge bis 2026, auf deren Grundlage die IFG Ingolstadt AöR bis zur Tilgung der Verbindlichkeiten zivilrechtliche Eigentümerin bleibt. Das wirtschaftliche Eigentum dieser Hallen F, G, L ist jedoch bereits der LGI zuzurechnen. Die Ausweisung und Abschreibung der Immobilien erfolgt daher bei der LGI GmbH.

Die in 2012/2013 errichtete Halle T ist die erste zweigeschossige Halle und verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 83.469 m². Die Nutzung und Vermietung ist in Teilbereichen des Erdgeschosses seit September 2013 erfolgt. Die Gesamtfertigstellung und damit auch die Vollvermietung der Halle T erfolgte Anfang 2014. Das Parkhaus bei der Halle T wurde in 2015 um weitere fünf Geschoße aufgestockt und verfügt nun über rund 1.600 Stellplätze auf sieben Etagen.

Auf dem ca. 5.000 m² großen Grundstück zwischen Audi Tradition (Halle "K") und der Maria-Göppert-Straße entstand seit Juli 2013 ein rund 30 auf 60 Meter großes neues Gebäude für die AUDI AG. Die Mietfläche beträgt ca. 6.778 m² auf vier Etagen. Nach der Fertigstellung, im August 2014, sind der Printservice, die Postdienste, das Zentralarchiv und ein Teil der Audi Tradition eingezogen.

In 2016 wurde für die Errichtung der Halle B die 100 %-ige Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG (kurz: GVZ KG), gegründet, die die Anfang 2017 fertiggestellte Halle mit einer Fläche von 30.000 m² und eine Versammlungsstätte mit 7.500 m² vermietet. Die Betriebsvorrichtungen in der Halle B hat die LGI angeschafft und vermietet sie an die Nutzer.

Im Frühjahr 2018 wurde mit dem Bau des Betriebsrestaurants und einer Sanitätsstelle mit einer Gesamtnutzfläche von 1.775 m² begonnen. Das Betriebsrestaurant ist in seiner Funktion als Sammelpunkt für die Arbeitenden im GVZ-Areal konzipiert. Es wurde mit einer Grundausstattung gebaut. Die nutzungsspezifischen Ausstattungen erfolgen durch den Mieter. Der Restaurantbereich bietet für ca. 300

Gäste Platz. Die Sanitätsstelle hat eine Fläche von 240 m² und verfügt über einen eigenen Seminarbereich für 20 Personen sowie über eine Garage für ein Rettungsfahrzeug. Die Fertigstellung erfolgte im Februar 2019 und das Objekt ist seit 1. März 2019 komplett vermietet.

Die Gesellschaft hält ferner eine Beteiligung in Höhe von 33,3 % an der GVZ Konsolidierungszentrum Betreibergesellschaft mbH.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Das Jahresergebnis fällt um rund TEUR 700 besser aus, als es in der Prognose mit einem Wert von rund TEUR 7.100 eingeschätzt wurde. Geplant waren für das Jahr 2020 Instandhaltungskosten von rund TEUR 2.100, von denen tatsächlich nur rund TEUR 1.200 realisiert wurden. Dabei verschoben sich im Wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen in der Halle T (Kosten verschobene Sanierung Glasdach TEUR 150), Halle F (verschobene Sanierung der LED-Beleuchtung TEUR 200) und verschobene Kosten für die Gleisanlage (TEUR 120) in das Folgejahr. Eine Einsparung im Bauwerkunterhalt um TEUR 130 und eine Reduzierung der geplanten AKL-Kosten (TEUR 100) führten ebenso zu einer Reduzierung der Instandhaltungskosten. Das Beteiligungsergebnis der GVZ Logistik GmbH & Co. KG fiel zudem mit TEUR 569 um rund TEUR 100 höher aus als geplant. Nach Abzug der Ertragssteuerbelastung verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.842. Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft ist positiv zu bewerten.

Ertragslage

Die Gesamtleistung erhöhte sich um TEUR 6.564 auf TEUR 33.649. Darin sind Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 26.694 (Vorjahr: TEUR 26.712) enthalten. Die Mieterträge haben sich dabei im Wesentlichen aufgrund der ganzjährigen Vermietung des Betriebsrestaurants sowie des Wegfalls periodenfremder Ertragskürzungen im Vorjahr um TEUR 234 erhöht. Dagegen lagen die Nebenkosten-Weiterberechnungen um TEUR 250 unter dem Vorjahreswert. Im Geschäftsjahr sind Bestandsveränderungen in Höhe von TEUR 6.625 enthalten, die den Aufbau der unfertigen Leistungen für den Umbau der Halle L und Halle T berücksichtigen, die in 2021 fertiggestellt werden sollen. Die korrespondierenden Baukosten sind im Materialaufwand enthalten (TEUR 6.625). Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf TEUR 330 (Vorjahr: TEUR 373) und enthalten mit TEUR 316 im Wesentlichen weiterberechnete Planungskosten, die gleichzeitig in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst sind.

Die Personalaufwendungen blieben mit TEUR 25 unverändert.

Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der ganzjährigen Abschreibungen der Vorjahresinvestitionen um TEUR 56 auf TEUR 7.993. Aus dem Abgang von Anlagen ergab sich ein Betrag von TEUR 51

(Anlagenabgangsverlust), der mit TEUR 50 auf nicht verwertbare Planungskosten für die Sanierung der JIT-Brücke entfällt.

Der Materialaufwand stieg um TEUR 6.375 auf TEUR 10.338 und entfällt mit TEUR 6.625 (Vorjahr TEUR 0) auf Umbaukosten der Halle L und T sowie mit TEUR 3.714 (Vorjahr TEUR 3.963) auf die umlagefähigen Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um TEUR 156 auf TEUR 1.923. Sie enthalten neben den weiterberechneten Baukosten von TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 199) im Wesentlichen nicht umlegbare Betriebskosten mit TEUR 176 (Vorjahr: TEUR 199), bauliche Instandhaltungskosten mit TEUR 803 (Vorjahr: TEUR 864) sowie Aufwendungen für den Korrosionsschutz der Halle G mit TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0). Im Vorjahr waren TEUR 666 für das Retrofit des AKL enthalten, die im Geschäftsjahr TEUR 16 betragen.

Die Zinsbelastung ist gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt um TEUR 365 auf TEUR 3.882 gesunken. Die Zinserträge stiegen um TEUR 39 auf TEUR 983 aufgrund von Darlehensgewährungen an die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG. Der Gewinnanspruch gegenüber der GVZ Logistik GmbH & Co. KG lag mit TEUR 569 um TEUR 32 unter dem des Vorjahres.

Die Ertragssteuerbelastung stieg um TEUR 181 auf TEUR 3.197.

Insgesamt konnte in 2020 ein um TEUR 479 höherer Jahresüberschuss von insgesamt TEUR 7.842 erzielt werden.

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.520 auf TEUR 230.098.

Das Anlagevermögen der LGI GmbH ist um TEUR 7.728 auf TEUR 193.935 gesunken. Die Gesamtinvestitionen betragen TEUR 316. Den Investitionen stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.993 und Restbuchwertabgänge in Höhe von TEUR 51 gegenüber. Die Abgänge betreffen dabei im Wesentlichen fehlgeschlagene Planungskosten.

Der Anstieg des kurz- und mittelfristig gebundenen Vermögens um TEUR 6.208 auf TEUR 36.163 beruht im Wesentlichen auf der Neuausreichung von Gesellschafterdarlehen an die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG; sie belaufen sich Ende 2020 damit auf TEUR 29.197 (Vorjahr TEUR 27.597). Zudem waren erstmalig unfertige Leistungen in Höhe von TEUR 6.625 für den im Geschäftsjahr im Auftrag der AUDI AG begonnenen Umbau der Halle L und Halle T zu bilanzieren. Diesen stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 5.389 gegenüber. Der Gewinnanspruch 2020 gegenüber der Tochtergesellschaft wurde mit TEUR 569 (Vorjahr TEUR 601) aktiviert. Die Steuererstattungsansprüche sind gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 352 (Vorjahr TEUR 49) gestiegen. Die liquiden Mittel

erhöhten sich stichtagsbezogen auf TEUR 1.857 (Vorjahr TEUR 2). Die übrigen Forderungen und Abgrenzungen, die insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Kreditabwicklungskosten betreffen, sind auf TEUR 1.089 (Vorjahr TEUR 444) gestiegen.

Rund 56 % des Anlagevermögens wird über das Eigenkapital finanziert, welches im Vergleich zum Vorjahr um den erzielten Jahresüberschuss TEUR 7.842 auf TEUR 108.500 angewachsen ist.

Die Rückstellungen gingen im Vorjahresvergleich um TEUR 808 auf TEUR 274 zurück. Sie betreffen mit TEUR 178 (Vorjahr TEUR 495) Ertragsteuern. Die übrigen Rückstellungen betreffen noch ausstehende Rechnungen mit TEUR 96 (Vorjahr TEUR 587).

Die Bankkredite verminderten sich um TEUR 11.169 auf TEUR 61.732. Die Tilgungen der Darlehen betreffen Halle T (TEUR 5.750), Halle M (TEUR 1.952), Halle N (TEUR 1.893) sowie für das Betriebsrestaurant (TEUR 474) und das Medienservicecenter (TEUR 1.100) mit insgesamt TEUR 11.169.

Die Kreditmittelbereitstellungen der IFG Ingolstadt AöR wurden um TEUR 2.051 auf TEUR 20.960 zurückgeführt. Darüber hinaus bestehen gegenüber der IFG Ingolstadt AöR kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Weiterberechnung von Kosten in Höhe von TEUR 184.

Im Berichtsjahr wurde die Darlehensinanspruchnahme bei einer Tochtergesellschaft der Audi AG um TEUR 2.000 auf nunmehr TEUR 34.000 zur Finanzierung der Halle B aufgestockt.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (einschließlich Rechnungsabgrenzung) stiegen um TEUR 2.525 auf TEUR 4.448 an und betreffen im Wesentlichen mit TEUR 3.070 (Vorjahr TEUR 727) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Weitere Verbindlichkeiten, die insbesondere Verbindlichkeiten aus Steuern und Zinsabgrenzungen betreffen, stiegen gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 1.378 (Vorjahr TEUR 1.195) an.

Finanzlage

Für die Investitionen in Höhe von TEUR 316, die Liquiditätsausreichung an die Tochtergesellschaft GVZ KG (TEUR 1.600), den Aufbau der liquiden Mittel (TEUR 1.855), Zinszahlungen (TEUR 2.899) und die Rückführung von Krediten (TEUR 11.169) sowie von Gesellschafterdarlehen der IFG (TEUR 2.051) ergab sich ein Finanzbedarf von TEUR 19.890. Dieser wurde gedeckt durch den Abruf weiterer Darlehensmittel einer Tochtergesellschaft der AUDI AG (TEUR 2.000). Der übrige Bedarf konnte aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 17.890) gedeckt werden.

Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Die Lage des Unternehmens entspricht den Erwartungen.

Chancen-/Risiko- und Prognosebericht

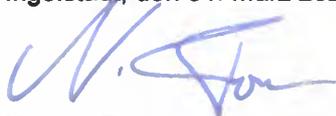
Aufgrund der investitionsbedingten Fremdkapitalbelastung des Unternehmens liegt grundsätzlich das Risiko der Gesellschaft in der Zinsbelastung sowie in der vollumfänglichen Vermietung der Hallen. Zudem bestehen zum Bilanzstichtag Ausleihungen an die GVZ Logistik GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 29.197, die der Finanzierung der Halle B dienen. Zinsen und Tilgungen für den Großteil der derzeit bestehenden Bankdarlehen sind durch eine Patronatserklärung der AUDI AG gesichert. Gleichzeitig konnte in 2021 ein neuer Darlehensvertrag mit einer Tochtergesellschaft der AUDI AG geschlossen werden, der durch einen Rangrücktritt die finanzielle Seite zusätzlich stärkt und eine Laufzeit bis 2025 hat. Dem Zinsänderungsrisiko wurde durch langfristige Zinsbindung Rechnung getragen.

Die Mietverträge werden in der Regel mit einer kurzen Laufzeit geschlossen, um flexibel auf die Bedürfnisse reagieren zu können. Auch die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG schließt Mietverträge über ihre Halle B mit einer kurzfristigen Laufzeit ab. Das Vermietungsrisiko wird aufgrund der Lage der Immobilien zum Werksgelände der Audi AG als gering eingeschätzt. Auf Basis der geführten Gespräche mit der Werksleitung der AUDI AG sowie einer konstant hohen Vermietung ohne Anzeichen von drohenden Kündigungen, wird weiterhin von einer sehr positiven Belegungssituation der Hallen ausgegangen.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die planmäßige Fortführung des Unternehmens gefährden können. Die Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die aktuelle Corona-Krise kann Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der Automobilbranche haben und in der Folge zu Miet- oder Forderungsausfällen führen. Damit können Aussagen zur künftigen Entwicklung nicht mit Sicherheit getroffen werden. Bis Ende des 1. Quartals 2021 hatte sich die Pandemie nicht auf die Entwicklung des Unternehmens ausgewirkt. Es gibt derzeit keine Mietkündigungen oder Forderungsausfälle aufgrund der Corona-Pandemie. Eine Umsatzminderung ist für das Jahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie nicht zu erwarten.

Bei einem normalen Geschäftsverlauf plant die Gesellschaft ein Jahresergebnis von TEUR 6.203, das sich nochmals um die nachzuholenden Sanierungen des Vorjahres um TEUR 470 reduzieren wird. In der Planung ist berücksichtigt, dass sich Mieterträge mit TEUR 24.601 ergeben werden. Darin sind bereits geringere Mieteinnahmen durch die Vermietung des AKL-Lagers in Höhe von TEUR 2.200 enthalten. Die Abschreibungen werden sich auf TEUR 6.399 belaufen. Im Bereich der Instandhaltung werden Kosten in Höhe von rund TEUR 3.000 anfallen, zuzüglich der nachzuholenden Sanierungen des Vorjahres von TEUR 470. Das Zinsergebnis wird sich tilgungsbedingt verbessern, da vereinbarte Darlehensrückführungen die Verbindlichkeiten reduzieren.

Ingolstadt, den 31. März 2021



Norbert Forster
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 S. 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 Prü-

fung 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

te Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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 Unvollständigkeits, 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 über die 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 zugrunde liegenden 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 des Unternehmens.
- 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 ei-

genständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden 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.

Ingolstadt, den 29. Juni 2021

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kffr. Tanja Teschke

Wirtschaftsprüferin

