

**INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt**

Anlage 1

**Bilanz zum 31. Dezember 2016**

Aktivseite	31.12.2016 €	EB €
<b>A. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen die Kommanditistin	0,00	250.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (EB € 0,00)		
davon Einzahlungsverpflichtungen der Kommanditistin: € 0,00 (EB € 250.000,00)		
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.548,53	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (EB € 0,00)		
	<u>2.548,53</u>	<u>250.000,00</u>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>222.687,03</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>225.235,56</u></u>	<u><u>250.000,00</u></u>

Passivseite	31.12.2016 €	EB €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Kapitalanteile</b>		
1. Komplementär	0,00	0,00
2. Kommanditistin	250.000,00	250.000,00
<b>II. Verlustvortragkonto der Kommanditistin</b>	<u>-28.241,73</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>221.758,27</u></u>	<u><u>250.000,00</u></u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	<u>1.500,00</u>	<u>0,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3,93	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 3,93 (EB € 0,00)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.973,36	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 1.973,36 (EB € 0,00)		
	<u>1.977,29</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>225.235,56</u></u>	<u><u>250.000,00</u></u>

Anlage 2

**INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 5. August bis zum 31. Dezember 2016**

	5.8. - 31.12. 2016 €
	<u>€</u>
1. sonstige betriebliche Aufwendungen davon aus der Währungsumrechnung: € 0,00	-28.241,73
2. Jahresfehlbetrag	<u>-28.241,73</u>
3. Belastung auf Verlustvortragskonto der Kommanditistin	<u>28.241,73</u>
4. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	<u>0,00</u>

## **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt**

### **Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2016**

#### **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.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Bei dem vorliegenden Jahresabschluss handelt es sich um das erste Rumpfgeschäftsjahr der Gesellschaft vom 5. August bis 31. Dezember 2016.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der 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.

#### **Angaben zu Posten der Bilanz**

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen mit EUR 72,96 im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses gebildet.

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

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten den Auslagenersatz für die Geschäftsführung (EUR 295,86) sowie die zeitanteilige Haftungsvergütung (EUR 306,16) an die geschäftsführende Komplementärin.

## Sonstige Angaben

### Abschlussprüferhonorar

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde ein Honorar für die Abschlussprüfung in Höhe von 1.500 EUR vereinbart und zurückgestellt.

### Nachtragsbericht

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

## 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 TEUR 12.

### Geschäftsführung

Der Komplementärin INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH, die durch die Alleingeschäftsführerin Frau Dipl. Betriebswirtin (FH) Andrea Steinherr 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.

### **Ergebnisverwendung**

Der Jahresfehlbetrag von EUR 28.241,73 wurde gemäß den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvortragskonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt belastet.

Ingolstadt, 31. März 2017



INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH  
vertreten durch die Geschäftsführerin  
Andrea Steinherr

## **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG, Ingolstadt**

### **Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. August bis 31. Dezember 2016**

#### **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

Die Stadt Ingolstadt errichtete am 5. August 2016 mit einem Kommanditkapital von TEUR 250, das die alleinige Kommanditistin hält, die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG. Geschäftsführende Komplementärin ist die ebenfalls am 5. August 2016 von der Stadt Ingolstadt gegründete INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH mit einem Stammkapital von TEUR 25.

Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung und Sanierung sowie die bauliche Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung städtischer Bauten. Von der Gesellschaft soll die Sanierung des Kavalier Dallwigk zur Errichtung eines digitalen Gründerzentrums, der Neubau der Kammerspiele mit zentralen Werkstätten, die Sanierung des Georgianums und die Generalsanierung des denkmalgeschützten Stadttheaters umgesetzt werden. Mit einem „Vermieter - Mieter Modell“ soll die Kostentransparenz, Kostenverantwortung, Dienstleistungsqualität und Kundenorientierung verbessert werden. 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 nutzungsbezogen die jährlichen Belastungen im Haushalt abbilden.

Art und Umfang der Sanierung ist von der INKoBau nach den Bedürfnissen des Nutzers unter der Maßgabe einer kostendeckenden Miete durchzuführen. Über die Miete des Nutzers sind die Sanierungs-/Erweiterungskosten unter Berücksichtigung der erzielbaren Fördermittel vollständig rezufinanzieren. Für die Immobilienfinanzierung ist eine Eigenkapitaleinlage von rund 25 % der Kosten (abzüglich der zu erwartenden Förderung) oder die Übernahme einer Hafteinlage durch die Stadt Ingolstadt für Bankkreditaufnahmen der INKoBau beabsichtigt. Im Übrigen sind Bankkreditaufnahmen der INKoBau vorgesehen, soweit eine gesicherte Erwirtschaftung von Zins und Tilgung über die vereinbarten Mieten gewährleistet ist, im Übrigen werden Investitionskostenzuschüsse notwendig.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Ertragslage**

Im Rumpfgeschäftsjahr von 5. August bis 31. Dezember 2016 fielen insgesamt Aufwendungen von TEUR 28 an. Diese betreffen mit TEUR 12 die Aufwendungen für die Besetzung des hauptamtlichen Geschäftsführers ab April 2017 und des technischen Leiters ab Januar 2017. Ferner fielen Aufsichtsratsvergütungen von TEUR 12 an. Die übrigen Aufwendungen von TEUR 4 betreffen die Gründungs- und Verwaltungskosten. Der Jahresfehlbetrag von TEU 28 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die INKoBau KG wurde von der Stadt Ingolstadt mit einem Kommanditkapital von TEUR 250 ausgestattet. TEUR 27 wurden zur Deckung der Betriebsausgaben im Rumpfgeschäftsjahr 2016 verwendet. Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 verfügt die INKoBau KG über ein Bankguthaben, resultierend aus der Kommanditeinlage der Stadt Ingolstadt, von TEUR 223. Zur Finanzierung der anstehenden Sanierungsmaßnahmen wird die Stadt die INKoBau KG mit angemessenem Eigenkapital ausstatten bzw. Sicherheiten für Kreditaufnahmen stellen.

### **Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens**

Die INKoBau KG hat ihren Geschäftsbetrieb plangemäß aufgenommen.

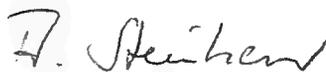
### **Prognose-, Chancen-, Risikobericht**

Für die Sanierung und Erweiterung des Kavalier Dallwigk durch Anbauten zur Errichtung des digitalen Gründerzentrums liegt auf der Grundlage des geplanten Raumprogramms und einer Machbarkeitsstudie eine Kosteneinschätzung von 20 Mio. EUR vor. Mit dem Betreiber des digitalen Gründerzentrums, der Digitales Gründerzentrum für die Region Ingolstadt GmbH, wurde ein Mietvertrag für eine feste 15jährige Nutzung ab 2022 ausgehandelt. Über diesen Mietvertrag können rund 6 Mio. EUR der Baukosten refinanziert werden. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Fördermittel aus der Denkmalpflege und Städtebauförderung von insgesamt 4 Mio. EUR verbleibt noch ein Finanzbedarf von rund 10 Mio. EUR, der gemäß Stadtratsbeschluss vom 21. Februar 2017 über einen Zuschuss der Stadt Ingolstadt gedeckt wird. Die europaweite Ausschreibung der Architektenleistung wurde am 23.02.2017 veröffentlicht; aufgrund einer Rüge, der nicht abgeholfen wurde, ist ein Vergabenachprüfungsantrag bei der Vergabekammer Südbayern zu erwarten. Die geplante Vergabe der Planungsleistungen bis zur Sommerpause kann daher voraussichtlich nicht mehr gehalten werden.

Die Digitales Gründerzentrum für die Region Ingolstadt GmbH hat die INKoBau KG hinsichtlich der Bereitstellung von Interimsräumlichkeiten für drei Jahre angefragt. Der INKoBau KG ist es gelungen in der Innenstadt eine geeignete Fläche zu finden, die mit einem geringen Ausbaur Aufwand von TEUR 150 ab Juli 2017 zur Verfügung gestellt werden kann. Die Verträge für die Anmietung und Weitervermietung sind ausverhandelt und können nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat der INKoBau KG sowie den Stadtrat der Stadt Ingolstadt im April 2017 unterzeichnet werden.

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt beschloss am 21. Februar 2017 die Errichtung von Kammerspielen als dauerhafter Ersatz für das Kleine Haus. Diese können während der Sanierung des Stadttheaters auch als Ausweichspielstätte für das Große Haus genutzt werden. Mit der Errichtung der Kammerspiele sollen auch die notwendigen Werkstattflächen und Proberäume geschaffen werden, die dem Theater fehlen. Für das verabschiedete Raumprogramm wurde ein Gesamtkostenbudget von bis zu 30 Mio. EUR genehmigt. Die INKoBau KG wurde mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt. Zur Finanzierung erhält sie neben den staatlichen Zuschüssen eine Einlage von 10 Mio. EUR von der Stadt Ingolstadt. Für den in Betracht gezogenen Standort im Umfeld des Stadttheaters wird nun die Machbarkeit untersucht und die Nutzung der Fläche mit dem Freistaat Bayern, der Grundstückseigentümer ist, abgeklärt.

Ingolstadt, 31. März 2017



Andrea Steinherr  
Geschäftsführerin

## 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 Rumpfgeschäftsjahr vom **5. August bis 31. Dezember 2016** 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 12. Juni 2017



MTG  
Mittelbayerische Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Dr. Bernd Waffler)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Matthias Baier)  
Wirtschaftsprüfer

**Bericht des Aufsichtsrats  
für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. August bis 31. Dezember 2016**

Der Aufsichtsrat hat während des Rumpfgeschäftsjahres vom 5. August bis 31. Dezember 2016 die ihm durch Gesetz und Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben wahrgenommen und sich in drei Aufsichtsratssitzungen mit der Besetzung der technischen Leitung und der Neubesetzung der Geschäftsführung in 2017 sowie mit der auftragsgemäßen Schaffung von Interimsräumlichkeiten für das digitale Gründerzentrum beschäftigt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. August bis 31. Dezember 2016 sind von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MTG Mittelbayerische Treuhandgesellschaft, Ingolstadt, geprüft und am 12. 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 19.07.2017 vom Abschlussprüfer entgegengenommen. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 5. August bis 31. Dezember 2016 festzustellen und den Lagebericht zu genehmigen. Der Jahresfehlbetrag von € 28.241,73 ist entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen dem Verlustvorkonto der Kommanditistin Stadt Ingolstadt zu belasten.

Ingolstadt, den 19.07.2017

Der Aufsichtsrat



Dr. Christian Lösel  
Vorsitzender