

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt
Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

| | EUR | 31.12.2019 EUR | Vorjahr TEUR |
|---|----------------|-----------------------|-----------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | | 916.708,00 | 953 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken | 187.488.595,04 | | 187.533 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.222.977,00 | | 6.417 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 138.657,25 | | 4.704 |
| | | 192.850.229,29 | 198.654 |
| III. Finanzanlagen Beteiligungen | | 7.896.310,50 | 7.896 |
| | | 201.663.247,79 | 207.503 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 31.680,12 | | 651 |
| 2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon gegen Gesellschafter | 29.551.952,40 | | 28.562 89 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 49.319,65 | | 174 |
| | | 29.632.952,17 | 29.387 |
| II. Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.803,20 | 2 |
| | | 29.634.755,37 | 29.389 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 320.225,63 | 382 |
| | | 231.618.228,79 | 237.274 |

Passivseite

| | EUR | 31.12.2019 EUR | Vorjahr TEUR |
|--|-------------------|-----------------------|-----------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital Stammkapital | | 60.000.000,00 | 60.000 |
| II. Gewinnvortrag | | 33.294.492,96 | 26.145 |
| III. Jahresüberschuss | | 7.363.163,61 | 7.149 |
| | | 100.657.656,57 | 93.294 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 495.340,00 | | 337 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 587.368,10 | | 811 |
| | | 1.082.708,10 | 1.148 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 72.900.917,57 | 83.986 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | EUR 11.166.345,44 | | (11.083) |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | EUR 61.734.572,13 | | (72.903) |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 726.764,26 | 1.372 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | EUR 726.764,26 | | (1.372) |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | | 23.054.480,29 | 27.805 |
| davon gegenüber Gesellschaftern | EUR 23.054.480,29 | | (27.762) |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | EUR 43.415,04 | | (43) |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | EUR 23.011.065,21 | | (27.762) |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | 33.195.119,90 | 29.668 |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | EUR 1.195.119,90 | | (2.168) |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr | EUR 32.000.000,00 | | (27.500) |
| davon aus Steuern | EUR 327.607,46 | | (1.446) |
| | | 129.877.282,02 | 142.831 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 582,10 | 1 |
| | | 231.618.228,79 | 237.274 |

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

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2019**

| | EUR | 2019 EUR | Vorjahr TEUR |
|--|------------|----------------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 26.711.792,30 | 25.944 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | | 373.224,16 | 1.332 |
| Gesamtleistung | | 27.085.016,46 | 27.276 |
| 3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen | | 3.963.396,72 | 3.612 |
| 4. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 20.942,34 | | 22 |
| b) Soziale Abgaben | 3.910,97 | | 4 |
| <i>davon für Altersversorgungen</i> | 0,00 | | 0 |
| | | 24.853,31 | 26 |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen | | 7.936.715,32 | 7.704 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.079.359,71 | 2.709 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | 600.606,38 | 600.606,38 | 660 660 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | 944.684,50 | 944.684,50 | 863 863 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundenen Unternehmen</i> | 815.716,87 | 4.246.749,46 | 4.587 1.072 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 3.016.069,21 | 3.012 |
| 11. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss | | 7.363.163,61 | 7.149 |

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 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 2019

| Posten des Anlagevermögens | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | Abschreibungen | | | | | Restbuchwerte am Ende des Geschäftsjahres | Restbuchwerte am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres |
|--|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|--------|---------------|----------------|----------------|--------------------------------------|---|-------------|---------------|---|--|
| | Anfangsstand | Zugang | davon aktivierte FK-Zinsen | 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 | EUR | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 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 | 0,00 | 1.226.315,00 | 273.065,00 | 36.542,00 | 0,00 | 0,00 | 309.607,00 | 916.708,00 | 953.250,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 237.205.779,50 | 1.850.268,55 | 0,00 | 0,00 | 4.057.131,15 | 243.113.179,20 | 49.673.316,91 | 5.951.267,25 | 0,00 | 0,00 | 55.624.584,16 | 187.488.595,04 | 187.532.462,59 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 17.282.820,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 754.581,07 | 18.037.401,40 | 10.865.518,33 | 1.948.906,07 | 0,00 | 0,00 | 12.814.424,40 | 5.222.977,00 | 6.417.302,00 |
| 3. Anlagen im Bau | 4.703.740,52 | 246.628,95 | 0,00 | 0,00 | -4.811.712,22 | 138.657,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 138.657,25 | 4.703.740,52 |
| | 259.192.340,35 | 2.096.897,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 261.289.237,85 | 60.538.835,24 | 7.900.173,32 | 0,00 | 0,00 | 68.439.008,56 | 192.850.229,29 | 198.653.505,11 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 7.896.310,50 | 0,00 | 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 |
| | 268.314.965,85 | 2.096.897,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 270.411.863,35 | 60.811.900,24 | 7.936.715,32 | 0,00 | 0,00 | 68.748.615,56 | 201.663.247,79 | 207.503.065,61 |

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit TEUR 2 (Vorjahr TEUR 89) Forderungen gegen die Gesellschafterin IFG Ingolstadt AöR aufgrund Leistungsaustausch und mit TEUR 29.550 (Vorjahr TEUR 28.473) Forderungen gegen die GVZ Logistik GmbH & Co. KG. Sie enthalten mit TEUR 88 (Vorjahr TEUR 124) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 49 (Vorjahr TEUR 127) im Folgejahr abzugsfähige Vorsteuerbeträge.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 587 (Vorjahr TEUR 811) betreffen mit TEUR 556 (Vorjahr TEUR 784) im Wesentlichen ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben mit TEUR 17.014 (Vorjahr TEUR 28.300) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren. Bankkredite sind in Höhe von TEUR 72.901 grundpfandrechtlich gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen in Höhe von TEUR 23.054 (Vorjahr TEUR 27.762) Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin IFG Ingolstadt AöR. Die Verbindlichkeiten haben in Höhe von TEUR 14.000 (Vorjahr TEUR 17.000) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen mit TEUR 32.000 (Vorjahr TEUR 27.500) die Audi Immobilien Verwaltung GmbH.

Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden um die nicht umlegbaren Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von TEUR 131 periodenfremd gemindert.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen mit TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 11) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Abweichend zum Vorjahr werden die nicht umlegbaren Betriebskosten in Höhe von TEUR 199 sowie bauliche Instandhaltungskosten in Höhe von TEUR 695 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit aufrecht zu erhalten, wurde der entsprechende Vorjahresbetrag für die nicht umlegbaren Betriebskosten (TEUR 192) und für die baulichen Instandhaltungskosten (TEUR 446) ebenfalls vom Materialaufwand in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Im Zinsaufwand sind in Höhe von TEUR 816 (Vorjahr TEUR 1.072) 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 | 10.295 | 978 |
| GVZ Logistik GmbH & Co. KG | Ingolstadt | 100 | 7.500 | 601 |
| GVZ Logistik Verwaltungs GmbH | Ingolstadt | 100 | 28 | 1 |

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus am Bilanzstichtag erteilten Aufträgen für Investitionsmaßnahmen bestehen finanzielle Verpflichtungen von TEUR 705, für die die Leistungserbringung noch aussteht. Zudem bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Wartungsverträgen von TEUR 824.

Abschlussprüferhonorar

Im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 7.363.163,61 auf neue Rechnung vorzutragen.

Ingolstadt, 31. März 2020

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt
Betreibergesellschaft mbH, Ingolstadt



Norbert Forster
Geschäftsführer

LGI Logistikzentrum im Güterverkehrszentrum Ingolstadt Betreiber- gesellschaft mbH, Ingolstadt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 0,8 Mio. EUR besser aus, als es in der Prognose mit einem Wert von 6,6 Mio. EUR eingeschätzt wurde. Geplant waren für das Jahr 2019 Instandhaltungskosten von rund 2,1 Mio. EUR, von denen tatsächlich nur 1,5 Mio. EUR realisiert wurden. Das Beteiligungsergebnis der GVZ Logistik GmbH & Co. KG fiel mit TEUR 601 um rund 0,2 Mio. EUR höher aus als geplant. Somit ist der Geschäftsverlauf als zufriedenstellend einzustufen.

Ertragslage

Die Gesamtleistung reduzierte sich um TEUR 190 auf TEUR 27.085.

Die Personalaufwendungen blieben mit TEUR 25 unverändert.

Die Abschreibungen erhöhten sich um TEUR 233 auf TEUR 7.937. Dies ist bedingt durch die Inbetriebnahme des Betriebsrestaurants.

Der Materialaufwand stieg um TEUR 351 auf TEUR 3.963 und entfällt in voller Höhe auf die umlagefähigen Betriebskosten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um TEUR 630 auf TEUR 2.079. Dabei sanken insbesondere die weiterberechneten Baukosten um TEUR 1.075. Zudem waren im Vorjahr Verluste aus Anlagenabgängen mit TEUR 404 enthalten. Diesen Minderausgaben standen im Geschäftsjahr um TEUR 170 höhere bauliche Instandhaltungskosten und zusätzliche Kosten für das Retrofit des automatisierten Lagers für Kleinladungsträger (AKL) in Höhe von TEUR 666 gegenüber.

Die Zinsbelastung ist gegenüber dem Vorjahr tilgungsbedingt um TEUR 340 auf TEUR 4.247 gesunken.

Die Zinserträge stiegen um TEUR 81 auf TEUR 944 aufgrund von Darlehensgewährungen an die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG. Der Gewinnanspruch gegenüber der GVZ Logistik GmbH & Co. KG lag mit TEUR 601 um TEUR 59 unter dem des Vorjahres.

Die Ertragssteuerbelastung stieg um TEUR 4 auf TEUR 3.016. Damit konnte in 2019 ein um TEUR 214 höherer Jahresüberschuss von insgesamt TEUR 7.363 erzielt werden.

Vermögenslage

Das Gesamtvermögen der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5.656 auf TEUR 231.618 gesunken.

Das Anlagevermögen der LGI GmbH ist um TEUR 5.840 auf TEUR 201.663 gesunken. Die Gesamtinvestitionen in Höhe von TEUR 2.097 betreffen insbesondere den Neubau des Betriebsrestaurants mit TEUR 2.017. Den Investitionen stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.937 gegenüber.

Der Anstieg des kurz- und mittelfristig gebundenen Vermögens um TEUR 184 auf TEUR 29.955 beruht im Wesentlichen auf der Neuausreichung von Gesellschafterdarlehen an die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG; sie belaufen sich Ende 2019 damit auf TEUR 27.597. Der Gewinnanspruch 2019 gegenüber der Tochtergesellschaft wurde mit TEUR 601 (Vorjahr TEUR 660) aktiviert. Die Steuererstattungsansprüche sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 125 gesunken. Die übrigen Forderungen und Abgrenzungen, die insbesondere Kreditabwicklungskosten betreffen, sind auf TEUR 444 gesunken.

Rund 50 % des Anlagevermögens wird über das Eigenkapital finanziert, welches im Vergleich zum Vorjahr um den erzielten Jahresüberschuss TEUR 7.364 auf TEUR 100.658 angewachsen ist.

Die Rückstellungen gingen im Vorjahresvergleich um TEUR 66 auf TEUR 1.082 zurück. Sie betreffen mit TEUR 495 (Vorjahr TEUR 337) Ertragsteuern. Die übrigen Rückstellungen betreffen noch ausstehende Rechnungen mit TEUR 587 (Vorjahr TEUR 811).

Die Bankkredite verminderten sich um TEUR 11.085 auf TEUR 72.901. 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 390) und das Medienservicecenter (TEUR 1.100) mit insgesamt TEUR 11.085.

Die Kreditmittelbereitstellungen der IFG Ingolstadt AöR wurden um TEUR 4.751 auf TEUR 23.011 zurückgeführt.

Darüber hinaus bestehen gegenüber der IFG Ingolstadt AöR kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Weiterberechnung von Kosten in Höhe von TEUR 43.

Im Berichtsjahr wurde die Darlehensinanspruchnahme bei einer Tochtergesellschaft der Audi AG um TEUR 4.500 auf nunmehr TEUR 32.000 zur Finanzierung der Halle B aufgestockt. Die Laufzeit ist bis 2021 vereinbart; Tilgungen sind nicht vorgesehen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (einschließlich Rechnungsabgrenzung) gingen um TEUR 1.618 auf TEUR 1.966 zurück und betreffen im Wesentlichen mit TEUR 328 (Vorjahr TEUR 1.446) Verbindlichkeiten aus Steuern und mit TEUR 868 (Vorjahr TEUR 722) Zinsabgrenzungen. Weitere Verbindlichkeiten, die insbesondere Lieferungen und Leistungen betreffen, gingen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 646 auf TEUR 727 zurück.

Finanzlage

Für die Investitionen von TEUR 2.097, die Liquiditätsausreichung an die Tochtergesellschaft GVZ KG (TEUR 513), und die Rückführung von Krediten (TEUR 11.085) sowie von Gesellschafterdarlehen der IFG (TEUR 4.751) ergab sich ein Finanzbedarf von TEUR 18.446. Dieser wurde gedeckt durch den Abruf weiterer Darlehensmittel von der Audi Immobilien Verwaltung GmbH (TEUR 4.500). Der übrige Bedarf konnte aus dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR 14.440) 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.

Das Vermietungsrisiko wird aufgrund der Lage der Immobilien zum Werksgelände der Audi AG als gering eingeschätzt. Die Mietverträge werden mit einer kurzfristigen Laufzeit geschlossen, um flexibel auf die Bedürfnisse reagieren zu können. Zinsen und Tilgungen für alle derzeit bestehenden Bankdarlehen sind durch eine Patronatserklärung der Audi AG gesichert. Dem Zinsänderungsrisiko wurde durch langfristige Zinsbindungen Rechnung getragen. Die Tochtergesellschaft GVZ Logistik GmbH & Co. KG schließt Mietverträge über ihre Halle B mit einer kurzfristigen Laufzeit ab. Zudem bestehen zum Bilanzstichtag Ausleihungen an die GVZ Logistik GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 27.597.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die planmäßige Fortführung des Unternehmens gefährden könnten. 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. Bis Ende des 1. Quartals 2020 hat sich die Pandemie nicht auf die Entwicklung des Unternehmens ausgewirkt. Eine Umsatzminderung ist für 2020 aktuell nicht zu erwarten. Für das Jahr 2020 liegt aktuell ein Stundungsantrag von einem Mieter vor, der noch nicht bewilligt wurde.

Für 2020 sieht die Planung bei einem normalen Geschäftsverlauf ein Jahresergebnis von TEUR 7.061 vor. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Mieterträge mit TEUR 26.784 geplant wurden. Die Abschreibungen werden sich auf dem Vorjahresstand belaufen. Im Bereich der Instandhaltung werden Kosten

in Höhe von rund TEUR 2.062 geplant. Das Zinsergebnis wird sich tilgungsbedingt verbessern, da vereinbarte Darlehensrückführungen die Verbindlichkeiten reduzieren.

Ingolstadt, den 31. März 2020



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 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.

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 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 8. Mai 2020

KT Kastl & Teschke GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Dipl.-Kffr. Tanja Teschke
Wirtschaftsprüferin

