



Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1 Grundlagen des Unternehmens

Die Gründung der Gesellschaft Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (im Folgenden kurz „TGF“ genannt) erfolgte mit der Aufgabe der Errichtung und dem Betrieb des Technologie- und Gründerzentrums (F1 Freitaler Technologiezentrum) und der Erschließung eines Technologie- und Gewerbeparks (F2 Freitaler Technologiepark).

Mit der Realisierung der Projekte auf innerstädtischen Industrieflächen werden städtebauliche Zielstellungen und gleichzeitig wesentliche Impulse für die Wirtschaftsförderung gesetzt. Erstmals entstehen komplexe Büro- und Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständige Unternehmen.

Wesentliche Grundlage für die Umsetzung des Bauvorhabens ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – durch den Freistaat Sachsen.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Großraum der Landeshauptstadt Dresden hat sich die Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die Gesellschaft kann zukünftig an dieser Entwicklung teilhaben. Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmietern verlaufen erfolgversprechend. Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medienschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2013

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 195 erzielt, welcher deutlich unter dem geplanten Jahresfehlbetrag von TEUR 364 liegt. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen unter dem Plan liegende Aufwendungen für Abschreibungen auf Sachanlagen.

Die Investitionsmaßnahmen wurden planmäßig umgesetzt. Das F1 Freitaler Technologiezentrum wurde im IV. Quartal eröffnet. Mit mieterspezifischen Ausbauten wurde begonnen. Diese Ausbauten werden entsprechend der neu abgeschlossenen Mietverträge fortgeführt.

Im Bereich des F2 Freitaler Technologieparks sind die unterirdischen Baufreimachung und die Altlastensanierung im Wesentlichen abgeschlossen. Ein erster Abschnitt der Erschließungsanlagen ist realisiert.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als zufriedenstellend.

2.2.2 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 2013 TEUR 195 (i. Vj. TEUR 134), welcher im Wesentlichen durch Verwaltungsaufwendungen von TEUR 146 (i. Vj. TEUR 90) und Zinsaufwendungen von TEUR 86 (i. Vj. TEUR 89) verursacht wurde.

Im Berichtsjahr konnten zudem erstmalig Umsatzerlöse in Folge des Beginns der Vermietungstätigkeit des F1 Freitaler Technologiezentrum in Höhe von insgesamt TEUR 67 erzielt werden. Zum 31. Dezember 2013 wurde beim F1 Freitaler Technologiezentrum ein Vermietungsstand von 15 % erreicht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Zuschüsse des Freistaates Sachsen, denen korrespondierend Materialaufwendungen für den Abriss und die Erschließung der Grundstücke entgegen stehen. Der verbleibende, nicht finanzierte Teil wurde, über die Bestandsveränderung, dem Bestand der zum Verkauf bestimmten Grundstücke des F2 Freitaler Technologiepark zugeführt.

2.2.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2013 jederzeit gesichert. Die Ausgaben wurden aus Liquiditätshilfen der Gesellschafterin, sowie durch Zuwendungen des Freistaates Sachsen finanziert.

Dem Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR -1.095 (i. Vj. TEUR -1.674) und dem Cash Flow aus Investitionstätigkeit von TEUR -8.571 (i. Vj. TEUR -9.365) stand ein positiver Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 5.784 (i. Vj. TEUR 10.869) gegenüber.

2.2.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 8.571 (i. Vj. TEUR 9.365) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen fast ausschließlich das F1 Freitaler Technologiezentrum. Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von insgesamt TEUR 17.345 (i. Vj. TEUR 11.603).

Die Differenz aus den für den F2 Freitaler Technologiepark bisher entstandenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.247 und den hierfür vereinnahmten Zuschüssen des Freistaates Sachsen in Höhe von TEUR 2.248 werden auf der Aktivseite unter der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke angesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 124 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Der Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 319 stand der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2013 von TEUR 195 entgegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2013 4,7 % (i. Vj. 5,5 %).

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird das Liquiditätsdarlehen der Großen Kreisstadt Freital in Höhe von TEUR 4.000 (i. Vj. TEUR 2.500) ausgewiesen. Der Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um TEUR 1.664 resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Verwendung der im Vorjahr unter diesem Posten ausgewiesenen noch nicht verbrauchten Zuschüsse des Freistaat Sachsens in Höhe von TEUR 1.680.

3 Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2013 nicht eingetreten.

4 Prognosebericht

In Abhängigkeit vom weiteren Vermietungs- und Vermarktungserfolg erwartet die TGF eine positive Geschäftsentwicklung. Der F2 Freitaler Technologiepark wird planmäßig im Jahr 2014 fertiggestellt.

Die Planung für 2014 geht von einem Jahresfehlbetrag von TEUR 361 aus. Hierbei sind steigende Erlöse aus der Vermietung des sowie erste Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2 Freitaler Technologieparks berücksichtigt. Gegenläufig werden sich steigende Aufwendungen aus Abschreibungen für Sachanlagen auswirken.

Für 2014 sind weitere Investitionen in das F1 Freitaler Technologiezentrum und den F2 Freitaler Technologiepark in Höhe von insgesamt TEUR 1.566 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt über Fördermittel und Gesellschafterdarlehen.

5 Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft sieht ihr Chancenpotenzial in dem im Plan liegenden Vermietungserfolg des F1 Freitaler Technologiezentrums, welcher durch Vorverträge und Marketingmaßnahmen sichergestellt werden soll. Darüber hinaus würde sich die erfolgreiche Vermarktung von Grundstücken des F2 positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Für die TGF besteht hinsichtlich erfolgreicher Vermietung und Verkauf ein Risiko. Diesem Risiko begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden und die ersten Mietverträge für das F1 geschlossen wurden. Erste Vorverträge für einzelne Flurstücke der F2 sind bisher noch nicht abgeschlossen. Da diese Sachverhalte hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TGF haben, hat die Gesellschaft zur Absicherung gegen dieses Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit einen fortlaufenden Liquiditätsplan erstellt, der permanent an die aktuellen Änderungen angepasst wird.

Die Entwicklung der Grundstückspreise wird von der Gesellschaft als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zum Raum Dresden hatten die Immobilienpreise in der Vergangenheit eine leicht steigende Tendenz.

Die Finanzplanung beinhaltet kurzfristige Gesellschafterdarlehen, um den darüber hinausgehenden Liquiditätsbedarf zu decken. Mit Datum vom 23. August 2012 konnte ein Liquiditätsrahmenkreditvertrag mit der Großen Kreisstadt Freital abgeschlossen werden, der die Finanzierung der Gesellschaft langfristig sichert. Dieser Rahmenvertrag hat eine Laufzeit bis zum

31. Dezember 2014 und gewährt der TGF einen Liquiditätsrahmen von TEUR 7.000. Die Verzinsung ist in Festzinsbereiche und Bereiche mit variabler Verzinsung unterteilt. Im Fall des Zahlungsausfalls hat die Gesellschaft ihre Ansprüche auf Auszahlung des mit Bescheid vom 28. April 2011 der Landesdirektion Sachsen bewilligten Zuwendungsbetrag von TEUR 20.799 bis zu einer Höhe von TEUR 7.000 an die Große Kreisstadt Freital abgetreten.

Die weitere langfristige Finanzierung erfolgt durch die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an die TGF in Höhe von TEUR 4.500. Darüber hinaus wird der TGF bis längstens zum 31. Dezember 2017 ein Liquiditätsrahmen von bis zu TEUR 1.000 zur Verfügung gestellt.

Durch die Gesellschafter der TGF erfolgen zusätzlich eigenkapitalstärkende Maßnahmen mittels Zuführungen zur Kapitalrücklage, welche sich aus entsprechenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag ergeben.

Die Geschäftsleitung führt in einem regelmäßigen Prozess angemessene Risikobeurteilungen durch und stellt angemessen sicher, dass bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken hat die Geschäftsführung insbesondere das (voraussichtliche) Betriebsergebnis sowie die Liquiditätssituation der Gesellschaft als Frühwarnsignale definiert.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Gesellschaft derzeit nicht erkennbar.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Erkennung bestandsgefährdender Risiken ergriffen:

- Regelmäßige Liquiditätskontrollen,
- regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche (im Wesentlichen durch Auswertung von beauftragten und abgerechneten Bauleistungen),
- regelmäßig stattfindende Projektbesprechungen, in denen über Planungs-, Steuerungs- und Vergabethemen diskutiert wird sowie Lösungsvorschläge erarbeitet werden.



6 Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 6. Juni 2014

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Jörg-Peter Schautz
Geschäftsführer