



Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

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 Medieneerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2014

Im Geschäftsverlauf 2014 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 526 erzielt, der unter dem Planergebnis von TEUR 361 liegt. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die unter Plan liegenden Erlöse aus Gewerbemieten und Grundstücksverkäufen sowie höhere Betriebskosten und sonstige Steuern.

Das F1 Freitaler Technologiezentrum wurde im IV. Quartal 2013 eröffnet. In 2014 erfolgten investive Restleistungen sowie mieterspezifische Abgrenzungen und Ausbauten.

Im Bereich F2 Freitaler Technologiepark wurden die restlichen Leistungen für Altlastensanierung und Erschließungsanlagen realisiert. Der Bereich ist damit fertiggestellt.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als zufriedenstellend.

2.2.2 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 2014 TEUR 526 (i. Vj. TEUR 195).

Die Umsatzerlöse aus Vermietung erreichten TEUR 114 (i. Vj. TEUR 67). Der Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2014 41,5 % (i. Vj. 15 %). Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr erste Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des F2 Freitaler Technologiepark in Höhe von TEUR 7 erzielt.

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

Des Weiteren wird die Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse für F1 in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt. Demgegenüber stehen die erstmals im gesamten Jahr angefallenen Abschreibungen und Betriebskosten.

Umsatzsteuerkorrekturen im Zusammenhang mit der Übergabe von Erschließungsanlagen an die Große Kreisstadt Freital haben das Ergebnis zusätzlich periodenfremd mit TEUR 80 belastet.

2.2.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß erfüllt werden. Die Ausgaben wurden durch Zuwendungen des Freistaates Sachsen, Liquiditätshilfen der Gesellschafterin und Eigenmittel finanziert.

Dem negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR -1.254 (i. Vj. TEUR -1.095) sowie aus Investitionstätigkeit von TEUR -1.251 (i. Vj. TEUR -8.571) stand ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.490 (i. Vj. TEUR 5.784) gegenüber.

2.2.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 1.251 (i. Vj. TEUR 8.571) 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 TEUR 16.794 (i. Vj. TEUR 17.345).

Die Differenz aus den für den F2 Freitaler Technologiepark bisher entstandenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.535 und den hierfür vereinnahmten Zuschüssen des Freistaates Sachsen in Höhe von TEUR 3.408 wird auf der Aktivseite unter der Position zum Verkauf bestimmt Grundstücke angesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 376 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Der Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 150 stand der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2014 von TEUR 526 entgegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2014 3,0 % (i. Vj. 4,7 %).

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird das langfristige Gesellschafterdarlehen über TEUR 4.500 (i. Vj. TEUR 0) sowie das Liquiditätshilfen der Großen Kreisstadt Freital in Höhe von TEUR 750 (i. Vj. TEUR 4.000) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von TEUR 174. Dieser Betrag resultiert im Wesentlichen aus Umsatzsteuerkorrekturen im Zusammenhang mit der Übertragung von Erschließungsanlagen an die Große Kreisstadt Freital.

3 Nachtragsbericht

Mit Stadtratsbeschluss der Großen Kreisstadt Freital vom 2. Juli 2015 wurde die Erhöhung der Liquiditätshilfe von höchstens TEUR 1.000 auf höchstens TEUR 1.750 beschlossen.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2014 nicht eingetreten.

4 Prognosebericht

In Abhängigkeit vom weiteren Vermietungs- und Vermarktungserfolg erwartet die TGF eine positive Geschäftsentwicklung.

Die Planung für 2015 geht von einem Jahresfehlbetrag von TEUR 411 aus. Hierbei sind steigende Erlöse aus der Vermietung sowie Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2 Freitaler Technologieparks berücksichtigt.

Für 2015 sind weitere Investitionen in das F1 Freitaler Technologiezentrum von insgesamt TEUR 250 sowie in das F2 Freitaler Technologiepark von TEUR 25 vorgesehen. Die Finanzierung soll über Fördermittel sowie die Inanspruchnahme von Liquiditätshilfen der Großen Kreisstadt Freital erfolgen.

5 Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft sieht ihr Chancenpotenzial im Vermietungserfolg des F1 Freitaler Technologiezentrums, welcher durch Vorverträge und Marketingmaßnahmen sichergestellt werden soll. Im Bereich des F2 Freitaler Technologiepark könnte durch Verkauf von Grundstücken positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wirken.

Für die TGF besteht hinsichtlich erfolgreicher Vermietung und Verkauf ein Risiko. Dem begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden. 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 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, welcher mit Stadtratsbeschluss vom 2. Juli 2015 auf TEUR 1.750 erhöht wurde.

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 sowie eine Grundschuld über TEUR 6.000 bestellt.

Darüber hinaus erfolgen durch die Gesellschafter der TGF eigenkapitalstärkende Maßnahmen durch 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 die Liquiditätssituation sowie das (voraussichtliche) Betriebsergebnis 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 des Vermietungsstandes im F1 Freitaler Technologiezentrum sowie zur Vermarktung von Grundstücken im F2 Freitaler Technologiepark),
- regelmäßig stattfindende Projektbesprechungen, in denen über Planungs- und Steuerungsthemen diskutiert wird sowie Lösungsvorschläge erarbeitet werden.



6 Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 3. Juli 2015

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

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

Jörg-Peter Schautz
Geschäftsführer