



Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.1.1 Geschäftsverlauf 2015

Im Geschäftsverlauf 2015 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 315 erzielt, der über dem Planergebnis von TEUR -411 liegt. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die positive Entwicklung von Vermietung und Verkauf der erschlossenen Grundstücke.

Das F1 Freitaler Technologiezentrum wurde im IV. Quartal 2013 eröffnet. In 2015 erfolgten mieterspezifische Strukturierungen und Ausbauten.

Im Bereich F2 Freitaler Technologiepark wurden Leistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Parzellierung der Grundstücke erbracht.

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

Im Jahr 2015 konnte die Gesellschaft gegenüber dem Fördermittelgeber die Gesamtprojekte F1 und F2 abrechnen. Im Ergebnis erhielt die Gesellschaft im Jahr 2015 nochmals Fördermittel von TEUR 2.028. Diese Zuwendungen haben die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft nachhaltig positiv beeinflusst. Die Gesellschaft war in der Lage, Zwischenfinanzierungen von insgesamt TEUR 1.600 zurückzuzahlen und entsprechend eines Sonderkündigungsrechtes TEUR 450 des langfristigen Gesellschafterdarlehens zu tilgen.

2.1.2 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 2015 TEUR 315 (i. Vj. TEUR 526).

Die Umsatzerlöse aus Vermietung erreichten TEUR 247 (i. Vj. TEUR 114). Der Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2015 51,2 % (i. Vj. 41,5 %). Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des F2 Freitaler Technologiepark in Höhe von TEUR 486 (i. Vj. TEUR 7) erzielt. Der Vermarktungsstand beträgt per 31. Dezember 2015 51,5 % (i. Vj. 11,5 %).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Zuschüsse des Freistaates Sachsen, denen korrespondierend Materialaufwendungen für die Baufreimachung und die Erschließung der Grundstücke entgegenstehen. Des Weiteren wird die Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse für F1 in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.

2.1.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden durch Zuwendungen des Freistaates Sachsen, Liquiditätshilfen der Gesellschafter und Eigenmittel finanziert.

Dem negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR -538 (i. Vj. TEUR -1.254) sowie aus Investitionstätigkeit von TEUR -181 (i. Vj. TEUR -1.251) stand ein positiver Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.217 (i. Vj. TEUR 2.490) gegenüber.

2.1.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 181 (i. Vj. TEUR 1.251) 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 17.871 (i. Vj. TEUR 16.794).

Die Differenz aus den für den F2 Freitaler Technologiepark bisher entstandenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.654 und den hierfür vereinnahmten Zuschüssen des Freistaates Sachsen in Höhe von TEUR 3.753 abzüglich des Buchwertes der bereits verkauften Grundstücke von TEUR 411 wird auf der Aktivseite unter der Position zum Verkauf bestimmte Grundstücke angesetzt.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 165 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Der Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 150 stand der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2015 von TEUR 315 entgegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2015 2,4 % (i. Vj. 3,0 %).

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird das langfristige Gesellschafterdarlehen über TEUR 4.050 (i. Vj. TEUR 4.500) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern in Höhe von TEUR 4.

3. Nachtragsbericht

Es sind keine Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, nach dem 31. Dezember 2015 eingetreten.

4. Prognosebericht

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

Die Planung für 2016 geht von einem Jahresfehlbetrag von TEUR 252 aus. Hierbei sind steigende Erlöse aus der Vermietung sowie Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2 Freitaler Technologieparks berücksichtigt.

Für 2016 sind weitere Investitionen in das F1 Freitaler Technologiezentrum von insgesamt TEUR 125 sowie in das F2 Freitaler Technologiepark von TEUR 15 vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln der TGF.

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 der Verkauf von weiteren 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 4.050. Darüber hinaus wird der TGF bis zum 31. Dezember 2017 ein Liquiditätsrahmen von bis zu TEUR 1.750 zur Verfügung gestellt.

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 aus Sicht der Geschäftsführung 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,
- Beurteilung von Risiken aus möglichen Rückzahlungen von Fördermitteln am Ende des Förderzeitraumes im Jahr 2016 gemäß Nebenbestimmungen des Förderbescheides.

6. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 20. Mai 2016

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Jörg-Peter Schautz
Geschäftsführer