

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Lagebericht 2016

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 mittelständischen 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 Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen 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 Medienerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2016

Im Geschäftsverlauf 2016 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR 365 erzielt, der unter dem Planergebnis von TEUR -252 liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind der erst im VI. Quartal wirksam gewordene Zuwachs an Mietern und die damit verbundenen Kosten zum Herrichten der Mietfläche. Der Verkauf der erschlossenen Grundstücke verlief planmäßig.

Anlage 4

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

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als zufriedenstellend.

Im Februar 2016 konnte die Gesellschaft gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 den Mittelverwendungsnachweis einreichen. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

2.1.2 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 2016 TEUR 365 (i. Vj. TEUR 315).

Die Umsatzerlöse aus Vermietung erreichten TEUR 476 (i. Vj. TEUR 247). Der Vermietungsstand beträgt per 31. Dezember 2016 65,0 % (i. Vj. 51,2 %). Im Berichtsjahr wurden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des F2 Freitaler Technologieparks in Höhe von TEUR 287 (i. Vj. TEUR 486) erzielt. Der Vermarktungsstand beträgt per 31. Dezember 2016 70,0 % (i. Vj. 51,5 %).

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wird die Auflösung des Sonderpostens für die erhaltenen Zuschüsse F1 gezeigt.

2.1.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Die Gesellschaft war in der Lage eine Sondertilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von TEUR 250 vorzunehmen. Der Kreditsaldo beträgt per 31. Dezember 2016 TEUR 3.800 (Vorjahr TEUR 4.050).

2.1.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 265 (i. Vj. TEUR 181) 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 17.264 (i. Vj. TEUR 17.871).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 215 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Der Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 150 stand der Jahresfehlbe-

trag des Geschäftsjahres 2015 von TEUR 365 entgegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2015 1,6 % (i. Vj. 2,4 %).

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird das langfristige Gesellschafterdarlehen über TEUR 3.800 (i. Vj. TEUR 4.050) ausgewiesen.

2.1.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Indikatoren

Zum 1. Januar 2017 ist ein Geschäftsführerwechsel vollzogen worden.

3. Prognosebericht

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

Die Planung für 2017 geht von einem Jahresfehlbetrag von TEUR 227 aus. Hierbei sind steigende Erlöse aus der Vermietung sowie Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2 Freitaler Technologieparks berücksichtigt.

Für 2017 sind weitere Investitionen in das F1 Freitaler Technologiezentrum von insgesamt TEUR 355 sowie in den F2 Freitaler Technologiepark von TEUR 10 vorgesehen.

Für das neue Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sind Investitionen von TEUR 1.533 geplant. Hierzu wurde ein Fördermittelantrag gestellt. Die Investitionen werden durch die beantragten Fördermittel, Gesellschafterdarlehn und Eigenmittel finanziert.

Das Projekt wird nur dann realisiert, wenn es einen entsprechenden Fördermittelbescheid gibt.

4. 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 Technologieparks könnte der Verkauf von weiteren Grundstücken positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wirken. Für weitere Gewerbeansiedlungen plant die Gesellschaft die Erweiterung des Gewerbeparks unter dem Titel F2_A.

Für die TGF besteht hinsichtlich der weiteren Vermietung und des weiteren Verkaufs 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 Absi-

Anlage 4

cherung 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 3.800 (stichtagsbezogen). Darüber hinaus wird der TGF bis zum 31. Dezember 2020 ein Liquiditätsrahmen von bis zu TEUR 1.250 zur Verfügung gestellt. Bei positiver Fördermittelzusage für das Projekt F2_A steht der Gesellschaft ein weiteres Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 1.600 zur Verfügung.

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.

5. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 15. Mai 2017

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer