

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2017

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 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 2017

Im Geschäftsverlauf 2017 wurde ein Jahresfehlbetrag von TEUR -155 erzielt, der deutlich über dem Planergebnis von TEUR -227 liegt. Wesentliche Ursachen hierfür sind besonders die deutlich gestiegenen Umsatzerlöse aus Vermietung im F1 und der damit verbundenen Verringerung der Leerstandskosten. Hinzu kommen weitere Einsparungen und Optimierungen auf der Aufwandsseite. Der Verkauf der erschlossenen Grundstücke im F2 Freitaler Technologiepark verlief planmäßig. Im Geschäftsjahr wurden zwei Grundstückskaufverträge notariell beurkundet. Weiterhin wurden Restleistungen im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Parzellierung der Grundstücke erbracht.

Anlage 4

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

Für das neue Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark ist der Fördermittelbescheid mit Datum vom 2. Juni 2017 ergangen. Anschließend erfolgte der damit im Zusammenhang stehende Grunderwerb der ehemaligen Bahngrundstücke (Besitzübergang 1. August 2017).

Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv.

2.1.2 Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag betrug im Geschäftsjahr 2017 TEUR -155 (Vorjahr TEUR -365).

Der Vermietungsstand (unterschriebene Mietverträge) beträgt per 31. Dezember 2017 90,2 % (i. Vj. 65,0 %). Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückkaufverträge) beträgt per 31. Dezember 2017 81,5 % (Vorjahr 70,0 %).

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 2017 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln sowie unter Zuhilfenahme aus der Liquiditätshilfe der Stadt Freital finanziert.

Ein weiteres von der Stadt Freital zugesagtes Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung des Projekts F2_A steht zum Abruf bereit.

2.1.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 394 (Vorjahr TEUR 264) 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 16.657 (Vorjahr TEUR 17.264).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 5 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Der Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 150 stand der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2017 von TEUR -155 entgegen. Die Eigenkapitalquote beträgt unverändert zum Vorjahr 1,5 %.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern wird das langfristige Gesellschafterdarlehen sowie der in Anspruch genommene Liquiditätshilferahmen der Großen Kreisstadt Freital ausgewiesen.

3. Prognosebericht

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

Die Planung für 2018 geht von einem Jahresfehlbetrag von TEUR -121 aus. Hierbei sind steigende Erlöse aus der Vermietung sowie Verkaufserlöse von Gewerbeflächen des F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark berücksichtigt.

Für das neue Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sind Investitionen in das Umlaufvermögen von TEUR 2.570 geplant. Die Investitionen werden durch die beschiedenen Fördermittel, Gesellschafterdarlehen und Eigenmittel finanziert.

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 Technologiepark wird der Verkauf der letzten freien Grundstücke positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wirken. Für weitere Gewerbeansiedlungen führt die Gesellschaft aktuell die Erweiterung des Freitaler Technologieparks (F2_A) durch.

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 haben die Immobilienpreise eine steigende Tendenz.

Darüber hinaus erfolgen durch die Gesellschafter der TGF eigenkapitalstärkende Maßnahmen durch Zuführungen zur Kapitalrücklage, welche sich aus entsprechenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag ergeben.

Anlage 4

Die Geschäftsleitung führt in einem regelmäßigen Prozess Risikobeurteilungen durch und stellt 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,
- 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 gemäß Nebenbestimmungen des Fördermittelbescheides.

5. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 30. April 2018

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer