



Wirtschaftsplan

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

**für das Wirtschaftsjahr vom
01.01.2020 - 31.12.2020**

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht	1
2.	Erfolgsplan.....	2
3.	Bilanzplan.....	6
4.	Investitionsprogramm	7
5.	Liquiditätsplan	10
6.	Finanzplan.....	11
7.	Stellenübersicht.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Erfolgsplan	2
Abbildung 2 - sonstige betriebliche Aufwendungen	5
Abbildung 3 - Bilanzplan.....	6
Abbildung 4 - Investitionsprogramm F1	7
Abbildung 5 - Erschließungskosten F2, F2_A und F3.....	9
Abbildung 6 - Liquiditätsplan.....	10
Abbildung 7 - Stellenübersicht.....	11

Allgemeine Ausführungen

Unter Zugrundelegung der kommunalen Gesetzgebung im Freistaat Sachsen (u. a. Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen – SächsGemO sowie der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung – SächsEigBVO) sowie den satzungsgemäßen Regelungen zum Wirtschaftsplan in den Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital („Stadt Freital“) wurde die nachfolgende Wirtschaftsplandokumentation anhand der Vorgabe „einheitliche standardisierte Wirtschaftsplanung für Unternehmen mit Beteiligung der Stadt Freital“ erarbeitet.

Der Wirtschaftsplan beinhaltet dabei folgende Plandokumente: **Erfolgsplan, Bilanzplan, Investitionsprogramm, Liquiditätsplan** sowie **Stellenübersicht**.

Diesen Plandokumenten, die im Einzelnen auch verbal erläutert werden, wurde ein Vorbericht vorangestellt. Schwerpunktmäßig wird in diesem Vorbericht auf folgende Aspekte eingegangen:

- den Stand und die voraussichtliche Entwicklung der Aufgaben, die durch das Unternehmen wahrgenommen werden – auch vor dem Hintergrund der von der Stadt Freital übertragenen Aufgaben,
- die zur Aufgabenerfüllung eingesetzten Mittel und Strategien sowie
- die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens unter Zugrundelegung der einzelnen o. g. Plandokumente.

Der Vorbericht (Abschnitt 1) und die o. g. Plandokumente (Abbildungen 1 ff.) einschließlich der verbalen Erläuterung (Abschnitte 2 bis 7) stellen den Wirtschaftsplan des Unternehmens dar.

Die in diesem Abschnitt enthaltenen „Allgemeinen Ausführungen“ sowie die in den Anlagen zusammengefassten zusätzlichen Informationen richten sich ausschließlich an die Adressaten des Wirtschaftsplanes (Gesellschafter, Beteiligungscontrolling bzw. Finanz- und Verwaltungsausschuss der Stadt Freital, Aufsichtsräte).

Der Wirtschaftsplan (für das betreffende Planjahr) ist unter Berücksichtigung der Vorjahresergebnisse (festgestellte Ergebnisse im Prüfbericht zum Jahresabschluss und Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres), der bisherigen Erkenntnisse (V-Ist) und des Planes zum laufenden Geschäftsjahre sowie der bekannten Entwicklungen für das Planjahr sowie dem Planjahr folgenden vier Geschäftsjahren aufgestellt worden. Die Berücksichtigung des Vorjahresergebnisses und der Daten des Wirtschaftsplanes des Vorjahres erfolgten ergänzend zum Zwecke des Vergleiches bzw. als Daten- und Informationsgrundlage für die Erstellung des Beteiligungsberichts der Stadt Freital.

Freital, den 29.10.2019

Alexander Karrei
Geschäftsführer

Wirtschaftsplan

1. Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht

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).

Im Wirtschaftsjahr 2018 haben mit dem Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark weitere Erschließungsarbeiten begonnen, welche 2019 zu ca. 75% fertig gestellt worden sind.

Mit dem Projekt F3 Freitaler Technologiepark Ost wurden 2018 die Voraussetzungen für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen auf den Weg gebracht. Hier wurden entsprechende Beschlüsse der Gremien (Stadtrat, Aufsichtsrat) gefasst. Ein entsprechender Fördermittelantrag wird gegenwärtig erarbeitet und soll noch 2019 eingereicht werden. Für den Fall eines positiven Bescheides im Jahr 2020 ist uns ein Fördersatz in Höhe von 85% in Aussicht gestellt worden.

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. Erfolgsplan

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019 wird im V_IST 2019 voraussichtlich ein um **141,4 TEUR** besseres Jahresergebnis in Höhe von **69,6 TEUR** erreicht. Für das Jahr 2020 wird mit einem Jahresfehlbetrag von **31,7 TEUR** geplant. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen das Auslaufen des Bundesforschungsprojektes (LSI) und den damit einhergehenden Umsatzrückgängen 2020 und 2021. Es wird im Planungszeitraum eine durchschnittliche Vermietungsquote von 85% angesetzt.

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH
1 Erfolgsplan

Angaben in EUR		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
						2021	2022	2023	2024
1.	Umsatzerlöse	957.990	1.578.355	1.466.942	1.437.273	1.059.102	1.090.548	1.237.588	1.441.711
	a_UE_aus_Hausbewirtschaftung_F1	868.285	849.826	935.688	874.092	849.823	857.497	865.248	873.076
	b_UE_aus_Verkauf_von_Grundstücken	89.705	728.529	531.254	563.181	209.279	233.051	372.340	568.635
	c_UE_aus_Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Bestandsveränderung	145.836	-220.970	45.892	-135.660	138.298	-25.465	-312.646	-521.291
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
I.	Gesamtleistung	1.103.826	1.357.386	1.512.833	1.301.613	1.197.400	1.065.083	924.941	920.420
4.	Sonstige betriebliche Erträge	2.223.919	2.286.646	2.228.372	1.620.507	2.330.507	1.506.507	606.507	606.507
5.	Materialaufwand	2.069.979	2.440.205	2.355.893	1.618.700	2.445.733	1.463.457	451.891	455.016
	a Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0
	b Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.069.979	2.440.205	2.355.893	1.618.700	2.445.733	1.463.457	451.891	455.016
	F1 - Anteil der Betriebskosten aus bezogenen Leistungen	288.529	273.604	294.337	310.800	313.554	316.336	319.145	321.983
	F1 - Reparaturen / Instandhaltung	33.652	25.400	57.765	32.000	32.270	32.543	32.818	33.096
	F1 - Renovierungskosten bei Mieterwechsel	14.804	37.000	33.315	37.000	37.000	37.000	37.000	37.000
	F1 - Aufwand für Hausbewirtschaftung	2.957	6.200	1.310	5.400	5.409	5.418	5.427	5.437
	F2 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	11.702	5.000	0	5.000	0	0	0	0
	F2A - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.607.911	2.000.000	1.957.646	1.128.500	57.500	57.500	57.500	57.500
	F3 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	110.424	93.001	11.520	100.000	2.000.000	1.014.660	0	0
6.	Personalaufwand	50.069	46.567	55.254	56.829	58.534	60.290	62.099	63.962
	a Löhne und Gehälter	41.678	39.000	46.321	47.122	48.536	49.992	51.492	53.036
	b soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ...	8.392	7.567	8.932	9.707	9.998	10.298	10.607	10.925
7.	Abschreibungen	791.426	795.173	794.481	794.570	795.979	797.388	798.797	800.207
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	144.280	269.543	303.855	322.390	141.271	164.919	133.989	123.944
II.	Betriebsergebnis	271.992	92.544	231.723	129.631	86.389	85.536	84.673	83.799
9.	Erträge aus Beteiligungen / Gewinnabführung	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen ...	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere ...	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Aufwendungen aus Verlustübernahmen	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	140.678	147.620	144.620	144.620	134.889	128.443	121.775	111.877
III.	Finanzergebnis	-140.678	-147.620	-144.620	-144.620	-134.889	-128.443	-121.775	-111.877
IV.	Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)	131.313	-55.076	87.103	-14.989	-48.499	-42.907	-37.102	-28.078
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	-36	0	0	0	0	0	0	0
V.	Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15.)	131.349	-55.076	87.103	-14.989	-48.499	-42.907	-37.102	-28.078
VI.	Erg. ohne Ergebnisabführung (Summe IV. + V. - 17. - 18.)	109.436	-71.835	69.576	-31.748	-65.258	-59.566	-53.661	-44.637
17.	Ausgleichszahlung an Minderheitsheftgesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Auf Grund Gewinnabführungsvertrag abgeführter Gewinn	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Erträge aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0	0	0
VI.	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	109.436	-71.835	69.576	-31.748	-65.258	-59.566	-53.661	-44.637

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Erfolgsplans erläutert.

Umsatzerlöse

Die Summe der Umsatzerlöse wird im Wesentlichen durch

- die Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeflächen im F1 Freitaler Technologiezentrum,
- die Verkaufstätigkeit von Grundstücken im F2 Freitaler Technologiepark, Verkaufserlöse ab dem Jahr 2019 im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sowie ab dem Jahr 2023 im F3_ Freitaler Technologiepark Ost,
- Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung bestimmt.

Vermietung F1

Die Planung der Gesellschaft geht von folgenden Vermietungsständen und Mieterlöhnen aus:

	Vermietungsstand % (kumuliert)	vermietete Fläche m ² (kumuliert)	Mieterlöhne TEUR
2019 (V_IST)	88	8.599	612
2020	85	8.306	570
2021	85	8.306	545
2022	85	8.306	550
2023	85	8.306	556
2024	85	8.306	562

Verkaufstätigkeit F2

Ausgehend vom Stand des Jahres 2019 plant die Gesellschaft entsprechend der gegenwärtigen Verhandlungen und Optionen die konkreten Verkäufe von Flurstücken wie folgt:

	Verkaufsstand % (kumuliert)	Grundstücksfläche m ² p.a.	Verkaufserlöse TEUR
2014 bis 2018 IST	81,5	20.767	1.300,1
2019 (V_IST)	92,6	23.017	123,8
2020	92,6	0	0
2021	92,6	0	0
2022	92,6	0	0
2023	92,6	0	0
2024	92,6	0	0
		23.017	1.423,9

Damit verbleiben noch 1.313 m² der insgesamt 24.330 m² im Besitz der TGF.

Verkaufstätigkeit F2 A

	Verkaufsstand % (kumuliert)	Grundstücksfläche m ² p.a.	Verkaufserlöse TEUR
2019 (V_IST)	26,1	7.255	407,4
2020	55,9	8.275	563,2
2021	69,7	3.808	209,3
2022	84,4	4.009	233,1
2023	94,4	2.823	157,7
2024	100,0	1.521	84,2
		27.691	1.655,0

Durch den bis 2024 geplanten Verkauf der Grundstücke ergeben sich Buchgewinne aus der Differenz der Verkaufserlöse und den Buchwertabgängen der Grundstücke. In gleicher Höhe werden Rückstellungen für mögliche Erlösabschöpfungen gebildet.

Verkaufstätigkeit F3

	Verkaufsstand % (kumuliert)	Grundstücksfläche m ² p.a.	Verkaufserlöse TEUR
2019			
2020			
2021			
2022			
2023	20,4	3.261	186,0
2024	66,4	10.629	420,0
			606,9

Die Erschließung der Grundstücke ist in den Jahren 2021 und 2022 geplant. Ein Verkauf kann damit ab dem Jahr 2023 erfolgen.

Bestandsveränderung

Die Bestandsveränderungen ergeben sich hauptsächlich durch den Kaufpreis für den Erwerb und den Kosten für die Erschließung der Grundstücke F2, F2_A und F3 abzüglich erhaltener Fördermittel (Buchwertzugänge) und aus dem Verkauf der Grundstücke (Buchwertabgänge). Ein geringer Teil der Bestandsveränderungen entfällt auf die Aktivierung noch nicht abgerechneter Betriebskosten des jeweils aktuellen Geschäftsjahres (Zugang) sowie deren Verbrauch/Auflösung im Folgejahr nach erfolgter Betriebskostenabrechnung (Abgang).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthaltenen die planmäßigen Auflösungen von Teilen des gebildeten Sonderposten F1 sowie die Erträge aus erhaltenen Fördermitteln F2_A und F3.

Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet die in einem Jahr anfallenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres. Die Weiterberechnung der anfallenden Betriebskosten erfolgt im Folgejahr über die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern. Die abgerechneten Kosten werden in den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit des jeweiligen Folgejahres wirksam.

Im Materialaufwand sind auch Kosten für Renovierungsarbeiten bei Mieterwechsel eingeplant. Diese Kosten sind nur schwer planbar und wurden geschätzt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Materialaufwandes entsteht durch die Kosten für den Erwerb und Erschließung der Grundstücke zur Erweiterung des Freitaler Technologieparks F2_A und F3 Freitaler Technologiepark Ost.

Personalkosten

Mit der Neubestellung des Geschäftsführers der TGF zum 01.01.2017 mit Herrn Karrei, ebenfalls Geschäftsführer der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft GmbH führt Herr Karrei diese Funktion als Doppelfunktion aus. Damit erfolgt eine anteilige Weiterberechnung des Geschäftsführergehaltes der FPE an die TGF. Der Weiterberechnungsbetrag ist im sonstigen betrieblichen Aufwand unter Kostenumlagen/Dienstleistungen berücksichtigt.

Die Personalkosten beinhalten die Kosten für die Vollzeitstelle der Assistentin der Geschäftsführung inklusive aller sozialen Abgaben. Der Planung wurde die durchschnittliche Personalkostensteigerung für vergleichbare Tätigkeiten in den anderen städtischen Gesellschaften zugrunde gelegt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in EUR		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
						2021	2022	2023	2024
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.280	269.543	303.855	322.390	62.998	57.228	58.157	83.086
Mieten und Raumkosten		0	0	0	0	0	0	0	0
Bürobedarf		3.264	6.500	3.391	6.300	6.358	6.417	6.476	6.536
Personalleasing		4.194	5.000	0	0	0	0	0	0
Gebühren, Beiträge und Abgaben		2.846	10.500	2.862	4.000	4.040	4.080	4.121	4.162
Versicherungen		2.157	3.000	2.100	3.000	3.030	3.060	3.091	3.122
Kostenumlagen, Dienstleistungen		30.745	74.000	29.000	30.500	32.690	34.882	37.076	39.271
EDV		19.206	18.900	17.841	18.900	18.900	18.900	18.900	18.900
Jahresabschluss		14.079	10.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Steuerberatung		0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiger Beratungsaufwand, Rechtsberatung		3.652	10.000	2.697	3.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Notar_Gerichts_und_Prozesskosten		0	0	1.588	0	0	0	0	0
Kosten Aufsichtsrat		7.050	7.550	7.865	7.550	7.550	7.550	7.550	7.550
Telefon, Fax, Porto		4.329	3.600	3.454	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Wasser, Energie, Reinigung - Büro-/Konferenzräume TGF GmbH		3.300	2.500	1.817	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Spenden		2.747	3.500	7.861	5.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Reisekosten		622	2.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke		0	99.243	208.982	210.290	-56.420	-64.511	-65.907	-43.305
Weiterbildung		149	3.000	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
periodenfremde Aufwendungen		28.147	0	349	0	0	0	0	0
Übrige sonstige Aufwendungen (nicht neutral)		17.793	10.250	2.048	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250
Fahrzeugkosten		0	0	0	0	0	0	0	0

Abbildung 2 - sonstige betriebliche Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen entfallen auf den langfristigen Kredit der Stadt Freital zur Deckung des Eigenanteils für das Projekt F1.

Darüber hinaus sind Zinsen für die Inanspruchnahme von zeitweise benötigten Liquiditätshilfen bei der Stadt Freital in Abhängigkeit von den zeitlich anfallenden Erschließungskosten des Projekts F2_A und F3, den Zahlungseingängen beantragter Fördermittel und dem Zeitverlauf des Verkaufs von Grundstücken berücksichtigt.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt die folgende Bilanzplanung zugrunde:

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

2 Bilanzplanung

Angaben in EUR		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
						2021	2022	2023	2024
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	4.596	6.271	3.206	1.666	80	-1.551	-3.228	-4.950
II.	Sachanlagen	19.828.544	19.043.220	19.070.454	18.308.424	17.545.030	16.780.273	16.014.152	15.246.668
III.	Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	Anlagevermögen	19.833.140	19.049.492	19.073.660	18.310.089	17.545.110	16.778.722	16.010.924	15.241.718
I.	Vorräte	1.560.232	1.491.489	1.606.123	1.430.795	1.569.093	1.543.628	1.230.982	709.691
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	236.000	221.210	250.240	250.971	253.195	255.441	257.710	260.001
2.	zum Verkauf best. Grundstücke	1.284.564	1.270.279	1.316.215	1.179.824	1.315.898	1.288.187	973.272	449.690
1	Grundstücke ohne Bauten								
	Grundstücke F2 ohne Bauten (selbst erschlossen)	166.734	49.293	49.609	54.609	54.609	54.609	54.609	54.609
	Grundstücke F2_A ohne Bauten (selbst erschlossen)	1.007.407	1.020.985	1.144.663	903.272	679.346	536.975	436.293	395.082
	Grundstücke F3 ohne Bauten (selbst erschlossen)	110.424	200.001	121.943	221.943	581.943	696.603	482.370	-1
2	Bauvorbereitungskosten								
3	Grundstücke mit unfertigen Bauten								
5	Grundstücke mit fertigen Bauten								
6	Andere Vorräte								
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Geleistete Anzahlungen	39.668	0	39.668	0	0	0	0	0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.226	84.835	58.689	36.748	70.258	64.566	58.661	49.637
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.527	1.500	2.649	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	289	71.835	0	31.748	65.258	59.566	53.661	44.637
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	26.411	11.500	56.039	0	0	0	0	0
III.	Wertpapiere		0	0	0	0	0	0	0
IV.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	353.852	177.417	364.932	460.048	276.971	313.288	298.628	728.019
B.	Umlaufvermögen	1.948.310	1.753.741	2.029.743	1.927.591	1.916.322	1.921.482	1.588.271	1.487.348
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.790	0	300	0	0	0	0	0
B.	Sonstige Aktiva	0	0	0	0	0	0	0	0
AKTIVA		21.783.240	20.803.232	21.103.703	20.237.680	19.461.432	18.700.203	17.599.195	16.729.065
I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II.	Kapitalrücklage, allgemeine Rücklage	2.026.846	2.098.682	2.026.846	2.058.595	2.123.853	2.183.418	2.237.079	2.281.716
III.	Gewinnrücklagen		0	0	0	0	0	0	0
IV.	Verlustvortrag	-1.726.212	-1.690.107	-1.616.776	-1.547.200	-1.578.949	-1.644.207	-1.703.773	-1.757.433
V.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	109.436	-71.835	69.576	-31.748	-65.258	-59.566	-53.661	-44.637
A.	Eigenkapital	435.070	361.739	504.646	504.646	504.646	504.646	504.646	504.646
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	16.051.259	15.444.752	15.444.752	14.838.245	14.231.738	13.625.231	13.018.724	12.412.217
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		0	0	0	0	0	0	0
2.	Steuerrückstellungen	6.215	0	0	0	0	0	0	0
3.	Rückstellungen Gewinn Grundstücksverkäufe	30.000	182.194	223.739	419.029	430.882	464.062	463.987	451.540
4.	Sonstige Rückstellungen	37.012	31.338	33.265	12.790	12.790	12.790	12.790	12.790
C.	Rückstellungen	73.227	213.532	257.005	431.819	443.672	476.852	476.777	464.330
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	277.569	221.210	487.031	250.971	253.195	255.441	257.710	260.001
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.062	62.000	78.085	62.000	62.000	62.000	62.000	62.000
5.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	4.650.000	4.500.000	4.300.000	4.150.000	3.966.181	3.776.033	3.279.339	3.025.871
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	70.374	0	32.185	0	0	0	0	0
D.	Verbindlichkeiten	5.222.005	4.783.210	4.897.301	4.462.971	4.281.376	4.093.475	3.599.048	3.347.872
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.681	0	0	0	0	0	0	0
F.	Sonstige Passiva	0	0	0	0	0	0	0	0
PASSIVA		21.783.240	20.803.232	21.103.703	20.237.680	19.461.432	18.700.203	17.599.195	16.729.065

Abbildung 3 - Bilanzplan

4. Investitionsprogramm

a) Anlagevermögen:

F1 Freitaler Technologiezentrum

Im Wirtschaftsjahr 2020 sind Investitionen in Höhe von **30 TEUR** für mieterspezifischen Ausbau im F1 geplant.

Für die Jahre 2021 bis 2024 sind dagegen pauschale Kosten für Mietbereichsstrukturierung und Mietbereichsausbau berücksichtigt, da diese nur schwer planbar sind.

Die Investitionen in die Sachanlagen sind zu 100 Prozent liquiditätswirksam und in Höhe des sich ergebenden Aufwandes für Abnutzung (Abschreibung) ergebniswirksam.

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

in Bearb.

2.2 Investitionsprogramm

Angaben in EUR	Ist	WP	V_Ist_9+3	WP	PLAN Folgejahre			
	2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
II. Sachanlagen	83.818	34.000	34.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
III. Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen gesamt	83.818	35.000	35.000	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000

Abbildung 4 - Investitionsprogramm F1

b) Umlaufvermögen:

F2 Freitaler Technologiepark

Im F2 ist nur noch mit geringen Erschließungskosten für Grundstücksanpassungen und Vermessungsleistungen, sowie Restleistungen für die verbleibenden unverkauften Grundstücke zu rechnen.

F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark

Die Erschließung des F2_A ist in drei Bauabschnitte unterteilt. Ein Abschluss der Erschließung ist für das Jahr 2020 geplant. Nach aktuellem Planungsstand werden die Erschließungskosten **5.729 TEUR** betragen. Die Gesellschaft erhält eine Förderung der Erschließungskosten in Höhe von **4.238 TEUR**. Der verbleibende Eigenanteil für die Gesellschaft beträgt damit **1.491 TEUR**.

Allgemein zu F2, F2_A und F3:

Die Erschließungskosten für die Projekte F2, F2_A und F3 sind zu 100 Prozent liquiditätswirksam und im Materialaufwand enthalten.

Die Erschließungskosten sind jedoch nicht ergebniswirksam, da die Erschließungskosten in gleicher Höhe den Bestand an Vorräten der Verkaufsgrundstücke erhöhen. Diese Erhöhung führt zu einer positiven Bestandsveränderung. Im Falle von erhaltenen Fördermitteln erhöht sich der Bestand um die Differenz der Erschließungskosten abzüglich der erhaltenen Fördermittel (positive Bestandsveränderung). Die erhaltenen Fördermittel selbst sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die dynamische Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken getrennt nach F2, F2_A und F3 in Abhängigkeit

- der Erschließungskosten,
- der erhaltenen Fördermittel und
- der Buchwertänderung (Zugang/Abgang).

Ebenfalls sind die geplanten Verkaufserlöse und Abgänge der zugehörigen Flächen ausgewiesen. Die Gewinne aus der Differenz der Verkaufserlöse und den Buchwertabgängen werden einer Rückstellung für eine mögliche Rückzahlung an den Fördermittelgeber nach Projektabschluss zugeführt.

Verkaufsgrundstücke F2_Freitaler_Technologiepark Angaben in EUR		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
		2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fläche_qm									
Anfang_der_Periode		5.193	3.563	3.563	1.313	1.313	1.313	1.313	1.313
Zugang		0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang		1.630	2.250	2.250	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		3.563	1.313	1.313	1.313	1.313	1.313	1.313	1.313
Kosten_Erschließung [EUR]									
Anfang_der_Periode		3.995.697	3.910.634	3.919.644	3.802.519	3.807.519	3.807.519	3.807.519	3.807.519
Zugang		11.702	5.000	0	5.000	0	0	0	0
Abgang		87.754	113.432	117.125	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		3.919.644	3.802.202	3.802.519	3.807.519	3.807.519	3.807.519	3.807.519	3.807.519
Zuschüsse_Fördermittel [EUR]									
Anfang_der_Periode		3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910
Zugang		0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910	3.752.910
Buchwert [EUR]									
Anfang_der_Periode		242.789	157.723	166.734	49.609	54.609	54.609	54.609	54.609
Zugang		11.702	5.000	0	5.000	0	0	0	0
Abgang		87.754	113.432	117.125	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		166.734	49.291	49.609	54.609	54.609	54.609	54.609	54.609
Erlöse Verkaufsgrundstücke F2 [EUR]		89.836	123.805	123.808	0	0	0	0	0
Verkaufsgrundstücke F2_A_Erweiterung_Freitaler_Technologiepark		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
		2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fläche_qm									
Anfang_der_Periode		34.198	31.818	34.198	26.943	18.668	14.860	10.851	8.028
Zugang		0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang		0	9.209	7.255	8.275	3.808	4.009	2.823	1.521
Ende_der_Periode		34.198	22.710	26.943	18.668	14.860	10.851	8.028	6.507
Kosten_Erschließung [EUR]									
Anfang_der_Periode		951.942	2.834.348	2.559.853	4.297.109	5.057.718	4.917.792	4.775.421	4.674.739
Zugang		1.607.911	2.000.000	1.957.646	1.128.500	57.500	57.500	57.500	57.500
Abgang		0	515.854	220.390	367.891	197.426	199.871	158.182	98.711
Ende_der_Periode		2.559.853	4.318.495	4.297.109	5.057.718	4.917.792	4.775.421	4.674.739	4.633.528
Zuschüsse_Fördermittel [EUR]									
Anfang_der_Periode		0	1.517.372	1.552.447	3.152.447	4.154.447	4.238.447	4.238.447	4.238.447
Zugang		1.552.447	1.680.139	1.600.000	1.002.000	84.000	0	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		1.552.447	3.297.511	3.152.447	4.154.447	4.238.447	4.238.447	4.238.447	4.238.447
Buchwert [EUR]									
Anfang_der_Periode		951.942	1.216.977	1.007.406	1.144.662	903.273	679.347	536.976	436.294
Zugang		55.464	319.861	357.646	126.500	-26.500	57.500	57.500	57.500
Abgang		0	515.854	220.390	367.891	197.426	199.871	158.182	98.711
Ende_der_Periode		1.007.406	1.020.984	1.144.662	903.273	679.347	536.976	436.294	395.083
spezifischer Buchwert [EUR] Ende der Periode		31	48,23	45,07	52,75	51,01	57,69	67,28	79,59
Erlöse Verkaufsgrundstücke F2_A [EUR]		0	604.724	407.446	563.181	209.279	233.051	157.739	84.235
Verkaufsgrundstücke F3_Freitaler_Gewerbepark		Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	WP 2020	PLAN Folgejahre			
		2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fläche_qm									
Anfang_der_Periode		0	15.998	15.998	15.998	15.998	15.998	15.998	11.078
Zugang		15.998	0	0	0	0	0	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	4.920	11.078
Ende_der_Periode		15.998	15.998	15.998	15.998	15.998	15.998	11.078	1
Kosten_Erschließung [EUR]									
Anfang_der_Periode		0	107.000	110.424	121.943	221.943	2.221.943	3.236.603	3.022.370
Zugang		110.424	93.001	11.520	100.000	2.000.000	1.014.660	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	214.233	482.371
Ende_der_Periode		110.424	200.001	121.943	221.943	2.221.943	3.236.603	3.022.370	2.539.999
Zuschüsse_Fördermittel [EUR]									
Anfang_der_Periode		0	0	0	0	0	1.640.000	2.540.000	2.540.000
Zugang		0	0	0	0	1.640.000	900.000	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	0	0
Ende_der_Periode		0	0	0	0	1.640.000	2.540.000	2.540.000	2.540.000
Buchwert [EUR]									
Anfang_der_Periode		0	107.000	110.424	121.944	221.944	581.944	696.604	482.371
Zugang		110.424	93.001	11.520	100.000	360.000	114.660	0	0
Abgang		0	0	0	0	0	0	214.233	482.371
Ende_der_Periode		110.424	200.001	121.944	221.944	581.944	696.604	482.371	0
Erlöse Verkaufsgrundstücke F3 [EUR]		0	0	0	0	0	0	214.601	484.400

Abbildung 5 - Erschließungskosten F2, F2_A und F3

5. Liquiditätsplan

Der Liquiditätsplan stellt sich in der Gliederung nach DRS 21 wie folgt dar:

	Ist	WP	V_Ist_9+3	WP	PLAN Folgejahre			
Angaben in EUR	2018	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Periodenergebnis	109.436	-71.835	69.576	-31.748	-65.258	-59.566	-53.661	-44.637
2. +/- Abschr./Zuschr. auf Gegenstände des Anlagevermögens	791.426	795.173	794.481	794.570	795.979	797.388	798.797	800.207
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-23.708	111.744	183.778	174.814	11.853	33.180	-75	-12.447
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507	-606.507
5. +/- Zun./Abn. der Vorräte, der Ford. aus L&L, anderer Aktiva	-155.176	212.967	-68.864	229.317	-138.298	25.465	312.646	521.291
6. +/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	94.958	-54.576	23.616	-284.330	2.224	2.246	2.269	2.291
7. +/- Gewinn/Verlust aus Abgang von Gg. des AV	-2.377	0	0	0	0	0	0	0
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	140.678	147.620	144.620	144.620	134.889	128.443	121.775	111.877
9. - Beteiligungserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	348.730	534.585	540.700	420.736	134.882	320.649	575.244	772.075
16. + Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	30.000	0	0	0	0	0	0	0
17. - Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-83.818	-35.000	-35.000	-31.000	-31.000	-31.000	-31.000	-31.000
20. + Einzahl. aus Abg. von Gg. des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0	0
21. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlageverm.**	0	0	0	0	0	0	0	0
28. + erhaltene Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0
29. + Beteiligungserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
30. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-53.818	-35.000	-35.000	-31.000	-31.000	-31.000	-31.000	-31.000
31. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	150.000	0	0	0	31.748	65.258	59.566	53.661
33. - Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0	0	0	0	0	0	0	0
35. + Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugang_FTL_Liquiditätshilfen	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugang_FTL_Kredit_F1	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugang_FTL_Kredit_F2_A	0	0	0	0	0	0	0	0
Zugang_WBF_Kredit im Geschäftsjahr	0	0	0	0	0	0	0	0
36. - Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	-300.000	-350.000	-150.000	-183.819	-190.148	-496.695	-253.468
Tilgung_FTL_Liquiditätshilfen	0	-300.000	-350.000	-150.000	0	0	-300.000	-50.000
Tilgung_FTL_Kredit_F1	0	0	0	0	-183.819	-190.148	-196.695	-203.468
Tilgung_FTL_Kredit_F2_A	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung_WBF_Kredit im Geschäftsjahr	0	0	0	0	0	0	0	0
37. + Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	0	0	0	0	0	0	0	0
40. - gezahlte Zinsen	-140.678	-147.620	-144.620	-144.620	-134.889	-128.443	-121.775	-111.877
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	140.678	147.620	144.620	144.620	134.889	128.443	121.775	111.877
41. - Gezahlte Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
43. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.322	-447.620	-494.620	-294.620	-286.959	-253.332	-558.904	-311.684
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	304.234	51.965	11.080	95.116	-183.077	36.317	-14.659	429.391
45. +/- Wechselkurs- und bewertungsbed. Änder. d. Finanzmittelfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
46. +/- Konsolidierungskreisbed. Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0	0	0	0	0	0	0
47. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49.618	125.452	353.852	364.932	460.048	276.971	313.288	298.628
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	353.852	177.417	364.932	460.048	276.971	313.288	298.628	728.019
nachrichtlich - Zusammensetzung des Finanzmittelfonds								
Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0
Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	353.852	177.417	364.932	460.048	276.971	313.288	298.628	728.019
In Anspruch genommene Betriebsmittelkredite	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	353.852	177.417	364.932	460.048	276.971	313.288	298.628	728.019

Abbildung 6 - Liquiditätsplan

Langfristige Absicherung der Finanzierung

Gemäß Stadtratsbeschluss und Kreditvertrag steht der Gesellschaft ab 31.12.2014 ein langfristiges Gesellschafterdarlehen (FTL_Kredit_F1) über **4,5 Mio. EUR** mit Zinsbindung von 10 Jahren und einem Zinssatz von **3,39 %** zur Verfügung. Die Restschuld zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 beträgt **3,8 Mio. EUR**. Dementsprechend ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Zinsaufwand für diesen Kredit in Höhe von ca. **128,8 TEUR**. Ferner sind ab dem Jahr 2020 erstmalig Tilgungsleistungen zu erbringen (2020: **184 TEUR**). Damit beträgt die jährliche Annuität **310 TEUR**.

Aktuell laufen mit der Stadt Freital Gespräche zur Anpassung des Zinssatzes. Bei entsprechender Umsetzung durch Beschluss des Stadtrates würden sich dadurch Ergebnisverbesserungen im Planungszeitraum darstellen.

Zur Finanzierung des Projektes F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark sowie des künftigen Projektes F3 Freitaler Technologiepark Ost ist zur Deckung der Eigenanteile die Aufnahme von weiterem Fremdkapital erforderlich. Die Höhe des Eigenanteils der Gesellschaft für das Projekt F2_A beträgt **1.491 TEUR** und F3 **698 TEUR** (siehe Ausführungen Ziffer 4.). Dies soll vorrangig über die Inanspruchnahme des vorhandenen Liquiditätsrahmens der Stadt Freital in Höhe von bis zu **2.850 TEUR** bis 31.12.2021 abgedeckt werden. Die geplante Inanspruchnahme zum 01.01.2020 beträgt **500 TEUR** (**350 TEUR** Tilgung in 2019). Für die Inanspruchnahme und die Vorhaltung des Liquiditätsdarlehens entsteht in Jahr 2020 ein Zinsaufwand in Höhe von ca. **15,8 TEUR**.

6. Finanzplan

Die nach § 20 Abs. 1 SächsEigBVO geforderten Angaben im Finanzplan zu Erträgen und Aufwendungen sowie zu Mittelzu- und -abflüssen sind im Erfolgsplan bzw. Liquiditätsplan enthalten. Bezüglich des Investitionsprogramms verweisen wir auf Abschnitt 4.

7. Stellenübersicht

Die der Planung zugrunde gelegte Stellenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

1.2 Stellenübersicht und Planung Personalaufwand

Angaben in VZÄ*	Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	PLAN 2020	PLAN Folgejahre			
					2021	2022	2023	2024
Betriebsleitung, Geschäftsführung	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Allgemeine Verwaltung	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Auszubildende**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe VZÄ	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
*) VZÄ = Vollzeitäquivalent, bei Beschäftigten entspricht ein VZÄ einer regelmäßigen Wochenarbeitszeit von 40 Stunden								
**) 1 Auszubildender = 0,25 VZÄ								
Angaben in TEUR mit einer Nachkommastelle	Ist 2018	WP 2019	V_Ist_9+3 2019	PLAN 2020	PLAN Folgejahre			
					2021	2022	2023	2024
6. Personalaufwand								
a) Löhne und Gehälter	41.678	39.000	46.321	47.122	48.536	49.992	51.492	53.036
b) soziale Abgaben	8.392	7.567	8.932	9.707	9.998	10.298	10.607	10.925
Summe Personalaufwand	50.069	46.567	55.254	56.829	58.534	60.290	62.099	63.962

Abbildung 7 - Stellenübersicht

Personal

Die Gesellschaft hat einen Geschäftsführer in Personalunion und eine Assistentin der Geschäftsführung in Vollzeit angestellt. Die Entlohnung des Geschäftsführers ist mit der 100-prozentigen Zahlung des Geschäftsführergehaltes der FPE abgegolten. Die FPE wird eine anteilige Weiterberechnung der Lohnkosten an die TGF vornehmen. Die Weiterberechnungskosten sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen unter Kostenumlagen/Dienstleistungen im Plan berücksichtigt.

Zur Erfüllung der Aufgaben der TGF werden zusätzlich Dienstleistungen von Firmen der Region, darunter auch städtische Unternehmen erbracht.