



Wirtschaftsplan

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2021 - 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht	1
2.	Erfolgsplan.....	2
3.	Bilanzplan.....	7
4.	Investitionsprogramm	10
5.	Liquiditätsplan	11
6.	Finanzplan.....	12
7.	Stellenübersicht.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Erfolgsplan	2
Abbildung 2 - Umsatzerlöse.....	3
Abbildung 3 - Grundstücksverkäufe	3
Abbildung 4 - Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen	3
Abbildung 5 - Bestandsveränderung.....	4
Abbildung 6 - sonstige betriebliche Erträge	4
Abbildung 7 - Materialaufwand	4
Abbildung 8 - sonstige betriebliche Aufwendungen	6
Abbildung 9 - Bilanzplan.....	7
Abbildung 10 - Anlagevermögen	7
Abbildung 11 - Vorräte.....	8
Abbildung 12 - Verbindlichkeiten Gesellschafter.....	9
Abbildung 13 - Investitionen Anlagevermögen.....	10
Abbildung 14 - Investitionen Umlaufvermögen.....	10
Abbildung 15 - Liquiditätsplan.....	11
Abbildung 16 - Kreditlinien.....	12
Abbildung 17 - Stellenübersicht	12

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 15.10.2020

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 2020 weitestgehend 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 ist im März 2020 eingereicht worden und befindet sich in Bearbeitung bei der Landesdirektion Sachsen. Für den Fall eines positiven Bescheides im Jahr 2021 ist uns ein Fördersatz in Höhe von 85% + 5% „Coronaaufschlag“ also 90% 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 2020 wird im V_IST 2020 voraussichtlich ein um 254 TEUR besseres Jahresergebnis in Höhe von 223 TEUR erreicht. Diese voraussichtliche Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf die Realisierung von Buchgewinnen aus dem Verkauf von Grundstücken des F2A in Höhe von 213 TEUR, auf um 37 TEUR höhere Mieterlöse aus dem F1 Freitaler Technologiezentrum sowie auf 90 TEUR niedrigere Zinsaufwendungen in Verbindung mit der Anpassung der Zinskonditionen des Gesellschafterdarlehens mit der Stadt Freital zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich insbesondere eine für den Bereich der Porzellanlinie im F2A vorzunehmende Teilwertabschreibung in Höhe von 130 TEUR auf den aktuell realisierbaren Marktpreis von 58 EUR/m² aus.

Abweichend zur Planung für das Jahr 2020 wurden im V_IST 2020 keine Zuführungen zu der Rückstellung für Gewinne aus Grundstücksverkäufen berücksichtigt (gem. Wirtschaftsplan 2020 wurden Zuführungen in Höhe von 195 TEUR geplant). Aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2015 bis 2017 aufgestellten Spartenrechnung ist zum jetzigen Zeitpunkt keine Rückstellungsbildung für realisierte Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen vorzunehmen. Daher wirken sich die im Planungszeitraum dargestellten Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen (abweichend von der Darstellung im Wirtschaftsplan 2020) direkt positiv auf das Jahresergebnis aus.

Für das Jahr 2021 wird mit einem Jahresüberschuss von 147 TEUR geplant. Der Rückgang gegenüber dem V_IST 2020 resultiert insbesondere aus niedrigeren geplanten Mieterlösen im F1 Freitaler Technologiezentrum in Höhe von 47 TEUR, da für den Planungszeitraum eine durchschnittliche Vermietungsquote von 85% angesetzt wird. Zudem liegen die geplanten Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen des F2A mit 78 TEUR voraussichtlich um 5 TEUR unter dem V_IST 2020 (TEUR 213 abzgl. außerplanmäßige Abschreibungen von 130 TEUR).

Die geplante Ergebnisentwicklung wird im nachfolgenden Erfolgsplan dargestellt.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
1.	Umsatzerlöse	1.245.765	1.437.273	1.814.256	1.344.437	1.107.175	1.443.814	1.165.374	878.557
2.	Bestandsveränderung	24.564	-135.660	-415.746	7.291	27.220	-554.107	-279.898	2.276
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
I.	Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)	1.270.329	1.301.613	1.398.510	1.351.728	1.134.395	889.707	885.476	880.833
4.	Sonstige betriebliche Erträge	2.147.455	1.620.507	1.262.777	2.983.534	2.142.858	621.507	621.507	621.507
5.	Materialaufwand	2.192.399	1.618.700	1.276.043	3.161.365	2.157.888	389.100	397.021	404.972
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.192.399	1.618.700	1.276.043	3.161.365	2.157.888	389.100	397.021	404.972
6.	Personalaufwand	56.403	56.829	59.262	60.264	61.770	63.314	64.897	66.520
a	Löhne und Gehälter	46.603	47.122	47.497	48.300	49.508	50.745	52.014	53.314
b	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ...	9.801	9.707	11.765	11.964	12.263	12.569	12.883	13.205
7.	Abschreibungen	772.929	794.570	905.668	771.930	767.024	766.265	753.226	754.183
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	772.929	794.570	775.668	771.930	767.024	766.265	753.226	754.183
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0	0	130.000	0	0	0	0	0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	103.468	322.390	124.650	126.250	126.250	126.250	126.250	105.750
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	292.585	129.631	295.665	215.454	164.321	166.284	165.588	170.915
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	148.973	144.620	51.954	47.723	42.919	40.753	38.563	36.351
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-148.973	-144.620	-51.954	-47.723	-42.919	-40.753	-38.563	-36.351
IV.	Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)	143.612	-14.989	243.710	167.731	121.402	125.531	127.025	134.564
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15.)	143.612	-14.989	243.710	167.731	121.402	125.531	127.025	134.564
16.	Sonstige Steuern	26.771	16.759	21.028	20.000	19.000	18.000	17.000	17.000
VI.	Ergebnis ohne Ergebnisabführung (V. - 16.)	116.841	-31.748	222.682	147.731	102.402	107.531	110.025	117.564
17.	Ausgleichszahlung an Minderheitsgesellschaften	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
VII.	Jahresübersch. / -fehlbetr. (VI. - 17. - 18. + 19.)	116.841	-31.748	222.682	147.731	102.402	107.531	110.025	117.564

Abbildung 1 - Erfolgsplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Erfolgsplans näher erläutert:

Umsatzerlöse

Wie in der nachfolgenden Übersicht dargestellt resultieren die Umsatzerlöse insbesondere aus der Vermietung von Gewerbeflächen im F1 Freitaler Technologiezentrum, dem Verkauf von Gewerbegrundstücken sowie Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	2023	2024	2025
1.	Umsatzerlöse								
	Vermietung und Verpachtung								
	Mieterlöse	625.920	576.721	602.931	557.361	562.934	568.564	574.249	579.992
	Stellplätze	36.695	33.000	34.950	35.300	35.652	36.009	36.369	36.733
	sonstige Vermietungs- und Verpachtungserlöse	33.261	13.400	22.165	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Summe	695.875	623.121	660.046	612.660	618.587	624.573	630.618	636.725
	Betriebskosten (Umlagen)	254.204	250.971	262.370	232.861	235.070	237.302	239.555	241.832
	Verkauf von Grundstücken	295.686	563.181	882.123	498.916	253.518	581.940	295.200	0
	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	0	0	9.717	0	0	0	0	0
	Übrige <i>neutrale</i> Umsatzerlöse	0	0	0	0	0	0	0	0
	Summe Umsatzerlöse	1.245.765	1.437.273	1.814.256	1.344.437	1.107.175	1.443.814	1.165.374	878.557

Abbildung 2 - Umsatzerlöse

Für das V_IST 2020 werden im F1 ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 91% (entspricht einer vermieteten Fläche von 8.892 m²) sowie Mieterlöse von 603 TEUR erwartet. Unter Berücksichtigung der Erlöse aus Stellplatzmieten sowie sonstigen Vermietungs- und Verpachtungserlösen ergeben sich im V_IST 2020 Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von 660 TEUR. Dem Planungszeitraum 2021 bis 2025 wird ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 85% (entspricht einer vermieteten Fläche von 8.306 m²) zu Grunde gelegt, was zu einer Verminderung der Mieterlöse im Vergleich zum V_IST 2020 führt. Im Rahmen der Planung wird zudem eine jährliche Steigerung der Mieterlöse von 1% berücksichtigt.

Die geplanten Erlöse aus Grundstücksverkäufen stellen wie folgt dar:

Jahr	F2		F2_A		F3		Gesamt	
	Abgang Fläche in m ²	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m ²	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m ²	Umsatzerlöse in EUR	Abgang Fläche in m ²	Umsatzerlöse in EUR
2020 (V_IST)	0	0	15.308	882.123	0	0	15.308	882.123
2021	847	49.126	7.755	449.790	0	0	8.602	498.916
2022	0	0	4.371	253.518	0	0	4.371	253.518
2023	0	0	0	0	9.699	581.940	9.699	581.940
2024	0	0	0	0	4.920	295.200	4.920	295.200
2025	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	847	49.126	27.434	1.585.431	14.619	877.140	42.900	2.511.697

Abbildung 3 - Grundstücksverkäufe

Die geplanten Veräußerungspreise liegen beim F2 und F2A zwischen 57 und 59 EUR/m² und beim F3 bei 60 EUR/m². Da die Übergabe der Infrastrukturflächen nach Abschluss des jeweiligen Projektes unentgeltlich an die Stadt Freital erfolgen wird, wurden die entsprechenden Flächen in der oben aufgeführten Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen entwickeln sich im Planungszeitraum wie folgt:

	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	2023	2024	2025
Umsatz aus Grundstücksverkäufen laufendes Jahr	295.686	563.181	882.123	498.916	253.518	581.940	295.200	0
Buchwertabgang	-281.410	-367.891	-669.095	-420.889	-230.318	-556.339	-282.152	0
Buchgewinn	14.276	195.290	213.028	78.027	23.200	25.601	13.048	0

Abbildung 4 - Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen

Bestandsveränderung

Der Posten Bestandsveränderung setzt aus der Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zusammen und entwickelt sich im Planungszeitraum wie folgt:

	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	PLAN Folgejahre			
					2023	2024	2025		
Erschließungskosten abzgl. Zuschüsse	302.974	231.500	261.676	425.993	255.328	0	0	0	
Buchwertabgang verkaufte Grundstücke	-281.410	-367.891	-669.095	-420.889	-230.318	-556.339	-282.152	0	
Aktivierung Betriebskosten lfd. Jahr	239.000	250.971	230.673	232.861	235.070	237.302	239.555	241.832	
Buchwertabgang Betriebskosten (Vorjahr)	-236.000	-250.240	-239.000	-230.673	-232.861	-235.070	-237.302	-239.555	
	24.564	-135.660	-415.746	7.291	27.220	-554.107	-279.898	2.276	

Abbildung 5 - Bestandsveränderung

Sonstige betriebliche Erträge

Der in der Bilanz gebildete Sonderposten beinhaltet Fördermittel des Freistaats Sachsen für den Neubau des F1. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt planmäßig über die Nutzungsdauer des F1 und beträgt im Planungszeitraum konstant 607 TEUR pro Jahr. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen insbesondere die verwendeten Zuschüsse auf die im Geschäftsjahr angefallenen Erschließungskosten ausgewiesen. Bezüglich der Entwicklung der Zuschüsse verweisen wir insbesondere auf die Ausführungen zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Bilanzplan in Abschnitt 3.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025		
4.	Sonstige betriebliche Erträge									
	Auflösung Sonderposten (planmäßig)	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	606.507	
	Erträge aus Verkauf von Anlagevermögen	0	0	676	0	0	0	0	0	
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	16.847	0	17.200	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
	sonstige betriebliche Erträge aus Grundstücken	18.275	12.000	20.455	0	0	0	0	0	
	Zuschüsse (Fördermittel)	1.496.946	1.002.000	613.116	2.362.027	1.521.352	0	0	0	
	Versicherungsentschädigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Übrige sonstige Erträge (nicht neutral)	822	0	370	0	0	0	0	0	
	Neutrale sonstige Erträge	8.058	0	4.453	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
	Summe sonstige betriebliche Erträge	2.147.455	1.620.507	1.262.777	2.983.534	2.142.858	621.507	621.507	621.507	

Abbildung 6 - sonstige betriebliche Erträge

Materialaufwand

Die Materialaufwendungen entwickeln sich im Planungszeitraum wie folgt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025		
5.	Materialaufwand									
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0	
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen									
	F1 - Anteil der Betriebskosten aus bezogenen Leistungen	294.301	310.800	283.510	286.345	289.208	292.100	295.021	297.972	
	F1 - Reparaturen	67.409	32.000	68.383	50.000	55.000	60.000	65.000	70.000	
	F1 - Renovierungskosten bei Mieterwechsel	29.037	37.000	47.867	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
	F1 - Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.732	5.400	1.491	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
	F2 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	5.500	5.000	2.800	0	0	0	0	0	
	F2A - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.774.396	1.128.500	788.270	137.000	0	0	0	0	
	F3 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	20.025	100.000	83.722	2.651.020	1.776.680	0	0	0	
	Summe	2.192.399	1.618.700	1.276.043	3.161.365	2.157.888	389.100	397.021	404.972	
	Summe Materialaufwand	2.192.399	1.618.700	1.276.043	3.161.365	2.157.888	389.100	397.021	404.972	

Abbildung 7 - Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet die in einem Jahr anfallenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres. Die anteilige Weiterberechnung der Betriebskosten erfolgt im Folgejahr über

die Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern. Die abgerechneten Kosten werden in den Umsatzerlösen aus Betriebskosten (Umlagen) des jeweiligen Folgejahres ausgewiesen.

Ein wesentlicher Bestandteil des Materialaufwandes resultiert zudem aus Aufwendungen für die Erschließung der Grundstücke zur Erweiterung des Freitaler Technologieparks F2_A und F3 Freitaler Technologiepark Ost. Bezüglich der Entwicklung der Erschließungskosten verweisen wir insbesondere auf die Ausführungen zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken im Bilanzplan in Abschnitt 3.

Personalaufwand

Mit der Neubestellung von Herrn Karrei zum Geschäftsführer der TGF zum 01.01.2017 übt er diese Funktion als Doppelfunktion zu seiner Geschäftsführertätigkeit bei der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft GmbH aus. Da die Gehaltszahlung vollständig durch die FPE erfolgt, findet auf Basis eines geschlossenen Dienstleistungsvertrages eine anteilige Weiterberechnung von der FPE an die TGF (auf Basis des tatsächlichen Arbeitsaufwandes) statt. Der Aufwand aus der Weiterberechnung wird im sonstigen betrieblichen Aufwand unter Kostenumlagen/Dienstleistungen (bzgl. der auf das F1 anfallenden Arbeitsstunden) bzw. unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Materialaufwand (bzgl. der auf das F2, F2A bzw. F3 anfallenden Arbeitsstunden) ausgewiesen.

Der Personalaufwand der TGF beinhaltet demnach ausschließlich die Aufwendungen 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.

Abschreibungen

Neben den planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen werden im V_IST 2020 darüber hinaus 130 TEUR Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ausgewiesen.

Im Rahmen des Berichtes zur Betriebsprüfung für die Jahre 2012 bis 2014 vom 14. August 2018 wurde seitens des Finanzamts auf die strikte Anwendung des Grundsatzes der Einzelbewertung bzgl. der Ermittlung der Buchwerte der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke hingewiesen.

Infolgedessen wurden die Erschließungskosten des F2A gesondert für separat definierte Bereiche erfasst und die Buchwerte unter Berücksichtigung der Zuschüsse sowie von Grundstücksverkäufen je Bereich individuell ermittelt. Unter Berücksichtigung der bis zum Jahresende 2020 anfallenden Erschließungskosten ergibt sich für den Bauabschnitt „Porzeline“ ein voraussichtlicher Buchwert von 144 EUR/m², welcher den geplanten Veräußerungserlös von 58 EUR/m² deutlich übersteigt. Unter Anwendung des strengen Niederstwertprinzips von § 253 Abs. 4 HGB ist demnach eine Teilwertabschreibung auf den Marktpreis bzw. beizulegenden Zeitwert in Höhe von 130 TEUR vorzunehmen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen									
Mieten und Raumkosten		0	0	0	0	0	0	0	0
Bürobedarf		3.175	6.300	2.729	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Personalleasing		0	0	0	0	0	0	0	0
Gebühren, Beiträge und Abgaben		2.884	4.000	3.772	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Versicherungen		2.100	3.000	2.867	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Kostenumlagen, Dienstleistungen		21.070	30.500	36.500	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
EDV		18.266	18.900	19.923	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Jahresabschluss- und Prüfungskosten		11.667	12.000	17.811	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
sonstiger Beratungsaufwand, Rechtsberatung		2.697	3.000	536	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Notar-, Gerichts- und Prozesskosten		1.588	0	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Aufsichtsratsvergütungen		6.875	7.550	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
Telefon, Fax, Porto		3.815	3.600	2.748	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Wasser, Energie, Reinigung Büro-/ Konferenzräume TGF		1.704	2.500	3.819	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Spenden		6.656	5.500	5.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Reisekosten		24	2.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke		13.733	210.290	9.188	20.500	20.500	20.500	20.500	0
Weiterbildung		0	3.000	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Fahrzeugkosten		0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige sonstige Aufwendungen (nicht neutral)		2.526	10.250	6.341	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Neutrale sonstige Aufwendungen		4.687	0	5.165	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen		103.468	322.390	124.650	126.250	126.250	126.250	126.250	105.750

Abbildung 8 - sonstige betriebliche Aufwendungen

Wie bereits erläutert, erfolgt abweichend zu der Darstellung im Plan 2020 im V_IST 2020 sowie in den Folgejahren keine Zuführung zu der Rückstellung für Gewinne aus Grundstücksverkäufen mehr, weshalb die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Vergleich zum Plan 2020 deutlich reduziert sind.

Die erhöhten Aufwendungen bei den Jahresabschluss- und Prüfungskosten im V_IST 2020 stehen in Verbindung mit der laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2015-2017.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsaufwendungen entfallen insbesondere auf ein langfristiges Gesellschafterdarlehen 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 sowie Bereitstellungsentgelte berücksichtigt.

Durch den 1. Nachtrag zum Vertrag über ein Gesellschafterdarlehen vom 20.12.2019 / 23.01.2020 erfolgte eine Reduzierung der Verzinsung des Darlehens von 3,39% auf 1,05% p.a. mit Wirkung ab 01.01.2020. Insbesondere aufgrund dieser Anpassung konnten die Zinsaufwendungen im V_IST 2020 im Vergleich zum Plan 2020 um 93 TEUR reduziert werden.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

3. Bilanzplan

Dem Wirtschaftsplan liegt die folgende Bilanzplanung zugrunde:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2018	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
							2022	2023	2024	2025
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	4.596	2.943	1.666	2.290	1.712	1.503	1.503	1.503	1.503
II.	Sachanlagen	19.828.544	19.212.788	18.308.424	18.472.273	17.720.420	16.973.105	16.226.340	15.492.614	14.757.931
III.	Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	Anlagevermögen	19.833.140	19.215.731	18.310.090	18.474.563	17.722.132	16.974.608	16.227.843	15.494.117	14.759.434
I.	Vorräte	1.560.232	1.584.796	1.430.797	1.039.050	1.046.341	1.073.561	519.454	239.556	241.832
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Unfert. Erz./Leist., Betriebsk., zum Verkauf best. Grundsücke	1.520.564	1.584.796	1.430.797	1.039.050	1.046.341	1.073.561	519.454	239.556	241.832
3.	Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Geleistete Anzahlungen	39.668	0	0	0	0	0	0	0	0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.226	121.599	36.748	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.527	62.155	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	289	48	31.748	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	26.411	59.396	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
III.	Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV.	Kassenbestand, Bundesbankguth., Guth. bei Kreditinstituten	353.852	174.340	460.046	373.159	206.335	217.204	811.603	1.119.059	1.150.624
B.	Umlaufvermögen	1.948.310	1.880.735	1.927.591	1.447.209	1.287.676	1.325.765	1.366.057	1.393.614	1.427.456
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.790	300	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	AKTIVA	21.783.240	21.096.765	20.237.681	19.923.772	19.011.809	18.302.373	17.595.900	16.889.731	16.188.890
I.	Gezeichnetes Kapital, Festkapital	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
II.	Kapitalrücklage, allgemeine Rücklage	2.026.846	2.026.846	2.058.595	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846	2.026.846
III.	Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV.	Bilanzgewinn/-verlust	-1.616.776	-1.499.936	-1.578.949	-1.277.253	-1.129.522	-1.027.121	-919.589	-809.565	-692.000
A.	Eigenkapital	435.070	551.911	504.646	774.593	922.324	1.024.725	1.132.257	1.242.282	1.359.846
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	16.051.259	15.444.752	14.838.245	14.838.245	14.231.738	13.625.231	13.018.724	12.412.217	11.805.711
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Steuerrückstellungen	0	5.115	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Rückstellungen	73.227	67.278	431.819	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
C.	Rückstellungen	73.227	72.393	431.819	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	277.569	281.904	250.971	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	224.062	329.753	62.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	4.650.000	4.322.821	4.150.000	3.848.934	3.395.747	3.190.416	2.982.919	2.773.232	2.561.333
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	70.374	87.938	0	0	0	0	0	0	0
D.	Verbindlichkeiten	5.222.005	5.022.416	4.462.971	4.228.934	3.775.747	3.570.416	3.362.919	3.153.232	2.941.333
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	1.681	5.294	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	PASSIVA	21.783.240	21.096.765	20.237.681	19.923.772	19.011.809	18.302.373	17.595.900	16.889.731	16.188.890

Abbildung 9 - Bilanzplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Erfolgsplans näher erläutert:

Anlagevermögen

Die geplante Entwicklung des Anlagevermögens wird in nachfolgender Abbildung dargestellt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände								
	Restbuchwert 1.1.	4.596	3.206	2.943	2.290	1.712	1.503	1.503	1.503
	Investitionen	0	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	1.653	2.540	2.153	2.078	1.709	1.500	1.500	1.500
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Restbuchwert 31.12.	2.943	1.666	2.290	1.712	1.503	1.503	1.503	1.503
II.	Sachanlagen								
	Restbuchwert 1.1.	19.828.544	19.070.454	19.212.788	18.472.273	17.720.420	16.973.105	16.226.340	15.492.614
	Investitionen	155.519	30.000	33.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	771.276	792.030	773.514	769.853	765.315	764.765	751.726	752.683
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Restbuchwert 31.12.	19.212.788	18.308.424	18.472.273	17.720.420	16.973.105	16.226.340	15.492.614	14.757.931

Abbildung 10 - Anlagevermögen

Bzgl. der geplanten Zugänge zum Anlagevermögen verweisen wir auf unsere entsprechenden Ausführungen zum Investitionsprogramm in Abschnitt 4.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen der TGF wird maßgeblich durch die unter dem Vorratsvermögen ausgewiesenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie dem Bestand an liquiden Mitteln geprägt. Bzgl. der Entwicklung der liquiden Mittel verweisen wir auf unsere Darstellung des Liquiditätsplans in Abschnitt 5.

Die folgende Abbildung stellt die Entwicklung des Vorratsvermögens im Planungszeitraum dar:

	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	
Baugebiet F2									
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm									
Stand 1.1.	3.563	1.313	847	847	0	0	0	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
/ Abgänge	-2.716	0	0	-847	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	847	1.313	847	0	0	0	0	0	0
Buchwert in EUR									
Stand 1.1.	166.734	49.609	49.715	52.515	0	0	0	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	15.043	5.000	2.800	0	0	0	0	0	0
/ Zuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0	0
/ Abgänge	-132.061	0	0	-52.515	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	49.715	54.609	52.515	0	0	0	0	0	0
Baugebiet F2_A									
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm									
Stand 1.1.	28.508	26.943	27.434	12.126	4.371	0	0	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
/ Abgänge	-1.074	-8.275	-15.308	-7.755	-4.371	0	0	0	0
Stand 31.12.	27.434	18.668	12.126	4.371	0	0	0	0	0
Buchwert in EUR									
Stand 1.1.	1.047.074	1.144.664	1.165.633	541.692	230.318	0	0	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	1.764.854	1.128.500	788.270	137.000	0	0	0	0	0
/ Zuschüsse	-1.496.946	-1.002.000	-613.116	-80.000	0	0	0	0	0
/ Abgänge	-149.349	-367.891	-669.095	-368.374	-360.318	0	0	0	0
/ Außerplanmäßige Abschreibung (Porzelline)	0	0	-130.000	0	130.000	0	0	0	0
Stand 31.12. (inkl. außerplanm. AfA-Porzelline)	1.165.633	903.273	541.692	230.318	0	0	0	0	0
Baugebiet - F3									
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm									
Stand 1.1.	14.619	15.998	14.619	14.619	14.619	14.619	4.920	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
/ Abgänge	0	0	0	0	0	-9.699	-4.920	0	0
Stand 31.12.	14.619	15.998	14.619	14.619	14.619	4.920	0	0	0
Buchwert in EUR									
Stand 1.1.	110.424	121.944	130.448	214.170	583.163	838.491	282.152	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	20.025	100.000	83.722	2.651.020	1.776.680	0	0	0	0
/ Zuschüsse	0	0	0	-2.282.027	-1.521.352	0	0	0	0
/ Abgänge	0	0	0	0	0	-556.339	-282.152	0	0
Stand 31.12.	130.448	221.944	214.170	583.163	838.491	282.152	0	0	0
noch nicht abgerechnete Betriebskosten									
Stand 1.1.	236.000	250.240	239.000	230.673	232.861	235.070	237.302	239.555	
Zugänge (Abgrenzung Betriebskosten für lfd. Jahr)	239.000	250.971	230.673	232.861	235.070	237.302	239.555	241.832	
Abgänge (Auflösung Abgrenzung Vorjahr)	-236.000	-250.240	-239.000	-230.673	-232.861	-235.070	-237.302	-239.555	
Stand 31.12.	239.000	250.971	230.673	232.861	235.070	237.302	239.555	241.832	
GESAMT 31.12.	1.584.796	1.430.797	1.039.050	1.046.341	1.073.561	519.454	239.556	241.832	

Abbildung 11 - Vorräte

Die Erschließungskosten für das F2 im Jahr 2020 beinhalten noch geringe Aufwendungen für Grundstücksanpassungen und Vermessungsleistungen sowie Restleistungen für das letzte verbliebene Verkaufsgrundstück. Die Veräußerung des Grundstücks ist für 2021 geplant.

Der Abschluss der Erschließung (Restleistungen) des F2 A ist für das erste Halbjahr 2021 geplant. Nach aktuellem Planungsstand werden die Projektkosten knapp 100% der kalkulierten Berechnung betragen. Bezüglich der erwarteten Grundstücksverkäufe sowie der außerplanmäßigen Abschreibung verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Erfolgsplan in Abschnitt 2.

Hinsichtlich der Erschließung des F3 wurde am 31. März 2020 der Fördermittelantrag bei der Landesdirektion Dresden eingereicht. Für die in den Jahren 2021 und 2022 geplanten Erschließungskosten von 4.427 TEUR wird eine Förderung in Höhe von 3.803 TEUR erwartet. Unter Einbeziehung der bis Ende 2020 angefallenen Erschließungskosten würde sich der Eigenanteil auf 624 TEUR belaufen. Bei der Ermittlung der erwarteten Förderung wurde ein in Aussicht gestellter erhöhter Fördersatz (90% statt 85%) aufgrund der Corona-Pandemie berücksichtigt.

In den jeweiligen Baugebieten enthaltene Infrastrukturflächen werden grundsätzlich mit 1 EUR bewertet, da diese nach Abschluss des Projektes unentgeltlich an die Stadt Freital übertragen werden.

Eigenkapital

Aufgrund der geplanten positiven Jahresergebnisse im Planungszeitraum und der jeweiligen Verrechnung mit dem bestehenden Verlustvertrag wird ein kontinuierlicher Anstieg des Eigenkapitals erwartet.

Sonderposten

Der für Fördermittel in Verbindung mit dem Neubau des F1 gebildete Sonderposten wird planmäßig über die Nutzungsdauer des F1 aufgelöst. Die Auflösung beträgt im Planungszeitraum konstant 607 TEUR pro Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen sowie für Jahresabschluss- und Prüfungskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten resultieren insbesondere aus erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten sowie Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit gegenüber der Stadt Freital.

Die Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Freital stellt sich wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
	Verbindlichkeiten Gesellschafter								
	davon verzinsliche Darlehen Stadt	3.800.000	3.800.000	3.598.934	3.395.747	3.190.416	2.982.919	2.773.232	2.561.333
	davon verzinsliche Liquiditätshilfen Stadt Freital	500.000	350.000	250.000	0	0	0	0	0
	Zugang im Geschäftsjahr Darlehen Stadt Freital	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zugang im Geschäftsjahr Liquiditätshilfen Stadt Freital	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Darlehen	0	0	-201.066	-203.187	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899
	Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Liquiditätshilfen	-350.000	-150.000	-250.000	-250.000	0	0	0	0
	Zinsaufwand im Geschäftsjahr	144.817	144.620	51.954	47.723	42.919	40.753	38.563	36.351

Abbildung 12 - Verbindlichkeiten Gesellschafter

Bezüglich weiterer Ausführungen zu den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Freital verweisen wir auf den Liquiditätsplan in Abschnitt 5.

4. Investitionsprogramm

Anlagevermögen

Für den mieterspezifischen Ausbau im F1 sind für die Jahre 2021 bis 2025 30 TEUR pro Jahr geplant. Darüber hinaus wird mit Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von jährlich 1,5 TEUR und in Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von jährlich 3 TEUR geplant

Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
					2022	2023	2024	2025
Investitionen								
immaterielle Vermögensgegenstände								
- immaterielle Vermögensgegenstände	0	1.000	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Sachanlagen								
- Herstellungskosten F1	104.637	30.000	30.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.886	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Summe	155.519	30.000	33.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Finanzanlagen								
- Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen Anlagevermögen gesamt	155.519	31.000	34.500	19.500	19.500	19.500	19.500	19.500

Abbildung 13 - Investitionen Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Die Investitionen für die Erschließung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken stellen sich im Planungszeitraum wie folgt dar:

Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
					2022	2023	2024	2025
Projekte Umlaufvermögen								
- Baugebiet - F2	15.043	5.000	2.800	0	0	0	0	0
- Baugebiet - F2_A	1.764.854	1.128.500	788.270	137.000	0	0	0	0
- Baugebiet - F3	20.025	100.000	83.722	2.651.020	1.776.680	0	0	0
Investitionen Umlaufvermögen gesamt	1.799.921	1.233.500	874.792	2.788.020	1.776.680	0	0	0

Abbildung 14 - Investitionen Umlaufvermögen

Die Erschließungskosten für die Projekte F2, F2_A und F3 sind liquiditätswirksam und werden im Materialaufwand unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Die Erschließungskosten sind jedoch nicht ergebniswirksam, da sie 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.

Bezüglich weiterführender Ausführungen zu den einzelnen Projekten verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Umlaufvermögen im Rahmen des Bilanzplans in Abschnitt 3.

5. Liquiditätsplan

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

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
1.	Periodenergebnis	116.841	-31.748	222.682	147.731	102.402	107.531	110.025	117.564
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	772.929	794.570	775.668	771.930	767.024	766.265	753.226	754.183
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-834	174.814	7.607	0	0	0	0	0
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	-110.447	229.317	630.645	-7.291	-27.220	554.107	279.898	-2.276
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	111.599	-284.332	-345.710	0	0	0	0	0
7.	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	148.973	144.620	51.954	47.723	42.919	40.753	38.563	36.351
9.	- Erträge aus Zuschüssen des Freistaates Sachsen	-1.496.946	-1.002.000	-613.116	-2.362.027	-1.521.352	0	0	0
10.	+ Aufwendungen für Erschließungskosten	1.799.921	1.233.500	874.792	2.788.020	1.776.680	0	0	0
11.	- Beteiligungserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	735.528	652.234	998.015	779.579	533.947	862.150	575.205	299.315
16.	+ Einzahl. aus Abg. von Gg. des immat. AV und von Sachanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	- Auszahl. für Invest. in das immat. AV und in Sachanlagen	-155.519	-31.000	-34.500	-19.500	-19.500	-19.500	-19.500	-19.500
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
22.	- Auszahlungen für Erschließung der zum Verkauf bestimmten Liegenschaften	-1.799.921	-1.233.500	-874.792	-2.788.020	-1.776.680	0	0	0
28.	+ erhaltene Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	+ erhaltene Beteiligungserträge/Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.955.440	-1.264.500	-909.292	-2.807.520	-1.796.180	-19.500	-19.500	-19.500
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0	0	0
35.1	+ Einzahl. aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten KI	0	0	0	0	0	0	0	0
35.2	+ Einzahl. aus der Aufnahme von Liquiditätshilfen Stadt Freital	0	0	0	0	0	0	0	0
36.1	- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten KI	0	0	0	0	0	0	0	0
36.2	- Auszahlungen aus der Tilgung Darlehen Stadt Freital	0	0	-201.066	-203.187	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899
36.3	- Auszahlungen aus der Tilgung Liquiditätshilfen Stadt Freital	-350.000	-150.000	-250.000	-250.000	0	0	0	0
37.	+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	1.519.220	1.002.000	613.116	2.362.027	1.521.352	0	0	0
40.	- gezahlte Zinsen	-128.820	-144.620	-51.954	-47.723	-42.919	-40.753	-38.563	-36.351
41.	- Gezahlte Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.040.400	707.380	110.096	1.861.117	1.273.102	-248.250	-248.250	-248.250
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-179.512	95.114	198.819	-166.824	10.868	594.400	307.455	31.565
47.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	353.852	364.932	174.340	373.159	206.335	217.204	811.603	1.119.059
48.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	174.340	460.046	373.159	206.335	217.204	811.603	1.119.059	1.150.624

Abbildung 15 - Liquiditätsplan

Langfristige Absicherung der Finanzierung

Gemäß Stadtratsbeschluss und Kreditvertrag steht der Gesellschaft seit dem 31.12.2014 ein langfristiges Gesellschafterdarlehen über 4,5 Mio. EUR mit Zinsbindung von 10 Jahren und einem Zinssatz von 3,39 % zur Verfügung. Durch den 1. Nachtrag zum Vertrag über ein Gesellschafterdarlehen vom 20.12.2019 / 23.01.2020 erfolgte eine Reduzierung der Verzinsung des Darlehens von 3,39% auf 1,05% p.a. mit Wirkung ab 01.01.2020. Die Zinsaufwendungen für das Darlehen konnte daraufhin von 129 TEUR gem. Wirtschaftsplan 2020 auf 39 TEUR gem. V_IST 2020 reduziert werden. Die Restschuld zum 31.12.2020 wird 3.599 TEUR betragen.

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 sowie Bereitstellungsentgelte berücksichtigt.

Zur Finanzierung der Projekte F2 Freitaler Technologiepark und F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark war zur Deckung der Eigenanteile die Aufnahme von weiterem Fremdkapital erforderlich. Dies erfolgte vorrangig über die Inanspruchnahme des vorhandenen Liquiditätsrahmens der Stadt Freital in Höhe von bis zu 2.850 TEUR. Gem. V_IST 2020 soll im Jahr 2020 eine Tilgung in Höhe von 250 TEUR erfolgen, so dass die Inanspruchnahme per 31.12.2020 250 TEUR beträgt. Im Geschäftsjahr 2021 soll die Tilgung des Restbetrages in Höhe von 250 TEUR erfolgen, so dass mit Auslaufen der Vereinbarung zum 31.12.2021 die Restschuld vollständig getilgt ist.

Obwohl gem. oben aufgeführten Liquiditätsplan die Finanzierung des Projektes F3 Freitaler Technologiepark Ost (bei zeitnaher zur Verfügung Stellung der Fördermittel) auch ohne die

Aufnahme von weiterem Fremdkapital durchgeführt werden kann, ist der Abschluss einer Anschlussvereinbarung mit der Stadt Freital über einen Liquiditätsrahmen von 1.500 TEUR geplant. Diese soll insbesondere Liquiditätsrisiken vorbeugen, sofern die Fördermittel nicht zeitnah zu den zu leistenden Erschließungskosten bereitgestellt werden können.

Die nachfolgende Übersicht enthält eine Darstellung der Kreditlinien:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
						2022	2023	2024	2025
	nachrichtlich - Übersicht Kreditlinien								
	bestehende Kreditlinien Banken	0	0	0	0	0	0	0	0
	In Anspruch genommen Banken	0	0	0	0	0	0	0	0
	bestehende Kreditlinien Stadt Freital	2.850.000	2.850.000	2.850.000	2.850.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	In Anspruch genommen Stadt Freital	500.000	350.000	250.000	0	0	0	0	0
	bestehende Kreditlinien WBF	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	In Anspruch genommen WBF	0	0	0	0	0	0	0	0
	Freie Linien zum Stichtag	2.500.000	2.650.000	2.750.000	3.000.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000

Abbildung 16 - Kreditlinien

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 Investitionsprogrammes verweisen wir auf Abschnitt 4.

7. Stellenübersicht

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

Angaben in VZÄ*	IST 2019	PLAN 2020	V-IST 9+3 2020	PLAN 2021	PLAN Folgejahre			
					2022	2023	2024	2025
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

**) Entlohnung des Geschäftsführers erfolgt vollständig durch FPE (es erfolgt eine anteilige Weiterverrechnung an TGF)

***) 1 Auszubildender = 0,25 VZÄ

Abbildung 17 - Stellenübersicht

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. Bzgl. der vorgenommenen Weiterberechnung der Aufwendungen von der FPE an die TGF verweisen wir auf unsere Ausführungen zum Personalaufwand im Rahmen des Erfolgsplans im Abschnitt 2.

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