



Wirtschaftsplan

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

für das Wirtschaftsjahr vom

01.01.2022 - 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Ausführungen

Wirtschaftsplan

1.	Inhalte der Geschäftstätigkeit und strategische Entwicklung - Vorbericht	1
2.	Erfolgsplan.....	2
3.	Bilanzplan.....	8
4.	Investitionsprogramm	10
5.	Liquiditätsplan	12
6.	Finanzplan.....	13
7.	Stellenübersicht.....	13

Abbildungsverzeichnis

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

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 15.10.2021

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.

Ein eventuell weiteres Projekt „F4 Freitaler Projekt Porzelline“ ist vorgeplant und es haben erste Gespräche mit dem Eigentümer, dem Aufsichtsrat der WBF und TGF sowie den Gesellschaftern stattgefunden. Dieses Projekt wäre wie das F1 zu bewerten - Gewerbeflächen, welche im Bestand der TGF verbleiben und zur Vermietung dem Markt zugeführt werden könnten.

Mit der Realisierung der Projekte auf innerstädtischen Industrieflächen werden städtebauliche Zielstellungen und gleichzeitig wesentliche Impulse für die Wirtschaftsförderung gesetzt. Es entstehen komplexe Büro- und Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständische Unternehmen.

Wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Projekte ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – durch den Freistaat Sachsen.

2. Erfolgsplan

Im Vergleich zum Plan 2021 wird im V_IST 2021 voraussichtlich ein um 2 TEUR höheres Jahresergebnis von 149 TEUR erreicht. Diese voraussichtliche Ergebnisverbesserung ist insbesondere auf um 53 TEUR höhere Mieterlöse aus dem F1 Freitaler Technologiezentrum (im Folgenden kurz „F1“ genannt) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich insbesondere die um 52 TEUR erhöhten Aufwendungen für den Betrieb des F1 (Reparaturen, Renovierungen und Kostenumlagen) aus.

Abweichend zur Planung für das Jahr 2021 konnte aufgrund des noch ausstehenden Zuwendungsbescheides des Freistaates Sachsen noch nicht mit den Erschließungsarbeiten im F3 Freitaler Technologiepark Ost (im Folgenden kurz „F3“ genannt) begonnen werden. Dies führt im Vergleich zum Plan zu deutlich verminderten Aufwendungen für bezogenen Leistungen, Erträgen aus verwendeten Zuschüssen sowie einer Reduzierung der Bestandsveränderung. Auf den Jahresüberschuss des Jahres 2021 ergeben sich aus dieser zeitlichen Verschiebung jedoch keine Auswirkungen.

Für das Jahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von 68 TEUR geplant. Der Rückgang gegenüber dem V_IST 2021 um 82 TEUR resultiert insbesondere aus niedrigeren geplanten Mieterlösen im F1 in Höhe von 39 TEUR, da für den Planungszeitraum eine durchschnittliche Vermietungsquote von 85% angesetzt wird. Zudem liegen die geplanten Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen des F2A für 2022 mit 38 TEUR voraussichtlich um 27 TEUR unter dem V_IST 2021.

Im Rahmen der laufenden Betriebsprüfung für die Jahre 2015 bis 2017 wurde durch die TGF in 2021 erstmalig eine steuerliche Spartenrechnung für die Geschäftsjahre 2011 bis 2017 erstellt und mit dem Finanzamt abgestimmt. Unter Fortschreibung der Spartenergebnisse für die Jahre 2018 bis 2020 sowie unter Berücksichtigung des V_IST 2021 und der Planergebnisse für 2022 werden die kumulierten Verlustvorträge in der Sparte F1 voraussichtlich im Laufe des Jahres 2022 vollständig in Anspruch genommen sein. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die TGF im Jahr 2022 erstmalig Aufwendungen aus der Zuführung zur Rückstellung Mehrerlöse für das F1 (rechtliche Grundlage: Nebenbestimmung im Zuwendungsbescheid F1 - „Gewinnabschöpfung“) in Höhe von 26 TEUR unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausweist. In den Jahren 2023 bis 2026 liegen die entsprechenden Aufwendungen aus der Rückstellungszuführung jeweils zwischen 92 TEUR bis 93 TEUR pro Jahr.

Die geplante Ergebnisentwicklung wird im nachfolgenden Erfolgsplan dargestellt.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	2026
1.	Umsatzerlöse	1.725.228	1.344.437	1.211.114	1.055.938	1.477.999	1.392.845	1.247.207	911.514
2.	Bestandsveränderung	-396.601	7.291	-194.790	402.848	-323.582	-462.370	-313.352	2.452
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0	0	0	0
I.	Gesamtleistung (Summe 1. bis 3.)	1.328.627	1.351.728	1.016.324	1.458.785	1.154.417	930.475	933.855	913.967
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.234.002	2.983.534	641.207	3.448.759	1.392.555	619.507	619.507	619.507
5.	Materialaufwand	1.296.583	3.161.365	432.830	3.768.344	1.338.098	413.482	421.597	429.743
a	Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe ...	0	0	0	0	0	0	0	0
b	Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.296.583	3.161.365	432.830	3.768.344	1.338.098	413.482	421.597	429.743
6.	Personalaufwand	58.352	60.264	58.904	62.013	63.564	65.153	66.782	68.451
a	Löhne und Gehälter	46.603	48.300	47.025	49.508	50.745	52.014	53.314	54.647
b	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ...	11.749	11.964	11.879	12.506	12.819	13.139	13.467	13.804
7.	Abschreibungen	774.513	771.930	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
a	auf imm. Vgg. des Anlagevermögens und Sachanlagen	774.513	771.930	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
b	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens ...	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	124.189	126.250	173.058	175.523	240.767	240.157	235.854	227.671
II.	Betriebsergebnis (Summe I. + 4. - 5. bis 8.)	308.993	215.454	217.826	130.670	138.646	66.249	77.434	55.170
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	51.901	47.723	47.723	42.919	41.003	38.688	36.351	34.115
III.	Finanzergebnis (Summe 9. bis 11. - 12. bis 14.)	-51.901	-47.723	-47.723	-42.919	-41.003	-38.688	-36.351	-34.115
IV.	Ergebnis vor Steuern (Summe II. + III.)	257.091	167.731	170.103	87.751	97.643	27.561	41.083	21.055
15.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Ergebnis nach Steuern (Summe IV. - 15.)	257.091	167.731	170.103	87.751	97.643	27.561	41.083	21.055
16.	Sonstige Steuern	21.129	20.000	20.799	20.000	19.000	18.000	17.000	17.000
VI.	Ergebnis ohne Ergebnisabführung (V. - 16.)	235.962	147.731	149.305	67.751	78.643	9.561	24.083	4.055
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.)	235.962	147.731	149.305	67.751	78.643	9.561	24.083	4.055

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, dem Verkauf von Gewerbegrundstücken sowie Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen.

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	2026
1. Umsatzerlöse									
Vermietung und Verpachtung									
Mieterlöse		603.714	557.361	602.926	570.920	576.629	582.395	588.219	594.102
Stellplätze		35.175	35.300	35.850	36.209	36.571	36.936	37.306	37.679
sonstige Vermietungs- und Verpachtungserlöse		21.935	20.000	27.146	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Summe		660.824	612.660	665.922	627.128	633.200	639.332	645.525	651.780
Betriebskosten (Umlagen)		262.370	232.861	277.472	250.069	252.450	254.854	257.282	259.734
Verkauf von Grundstücken		794.747	498.916	267.720	178.740	592.350	498.660	344.400	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit		7.287	0	0	0	0	0	0	0
Übrige <u>neutrale</u> Umsatzerlöse		0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Umsatzerlöse		1.725.228	1.344.437	1.211.114	1.055.938	1.477.999	1.392.845	1.247.207	911.514

Abbildung 2 - Umsatzerlöse

Für das V_IST 2021 werden im F1 ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 91% sowie Mieterlöse von 603 TEUR erwartet. Unter Berücksichtigung der Erlöse aus Stellplatzmieten sowie sonstigen Vermietungs- und Verpachtungserlösen ergeben sich im V_IST 2021 Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von 666 TEUR. Dem Planungszeitraum 2022 bis 2026 wird ein durchschnittlicher Vermietungsstand von 85% zu Grunde gelegt, was zu einer Verminderung der Mieterlöse im Vergleich zum V_IST 2021 führt. Im Rahmen der Planung wird zudem eine jährliche Steigerung der Mieterlöse von 1% berücksichtigt.

Die geplanten Erlöse aus Grundstücksverkäufen stellen sich 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
2021 (V_IST)	0	0	4.535	267.720	0	0	4.535	267.720
2022	0	0	2.979	178.740	0	0	2.979	178.740
2023	477	28.620	4.856	291.360	3.891	272.370	9.224	592.350
2024	0	0	1.535	92.100	5.808	406.560	7.343	498.660
2025	0	0	0	0	4.920	344.400	4.920	344.400
2026	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	477	28.620	13.905	829.920	14.619	1.023.330	29.001	1.881.870

Abbildung 3 - Grundstücksverkäufe

Die geplanten Veräußerungspreise liegen beim F2 Freitaler Technologiepark (im Folgenden kurz „F2“ genannt) sowie F2A bei 60 EUR/m² und beim F3 bei 70 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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
					2023	2024	2025	2026
Umsatz aus Grundstücksverkäufen laufendes Jahr	794.747	498.916	267.720	178.740	592.350	498.660	344.400	0
Buchwertabgang	-709.482	-420.889	-203.432	-141.257	-485.614	-464.774	-315.780	0
Buchgewinn	85.265	78.027	64.288	37.483	106.736	33.886	28.620	0

Abbildung 4 - Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen

Bestandsveränderung

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

	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	2023	PLAN Folgejahre			
						2024	2025	2026	
Erschließungskosten abzgl. Zuschüsse	299.882	425.993	12.930	541.748	159.652	0	0	0	
Buchwertabgang verkaufte Grundstücke	-709.482	-420.889	-203.432	-141.257	-485.614	-464.774	-315.780	0	
Aktivierung Betriebskosten lfd. Jahr	252.000	232.861	247.712	250.069	252.450	254.854	257.282	259.734	
Buchwertabgang Betriebskosten (Vorjahr)	-239.000	-230.673	-252.000	-247.712	-250.069	-252.450	-254.854	-257.282	
	-396.601	7.291	-194.790	402.848	-323.582	-462.370	-313.352	2.452	

Abbildung 5 - Bestandsveränderung

Sonstige betriebliche Erträge

Der in der Bilanz gebildete Sonderposten beinhaltet Fördermittel des Freistaates 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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	2023	PLAN Folgejahre			
							2024	2025	2026	
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	1.507	0	0	0	0	0	0	0	
	Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	18.003	10.000	3.125	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	
	sonstige betriebliche Erträge aus Grundstücken	19.405	0	8.991	0	0	0	0	0	
	Zuschüsse	584.555	2.362.027	17.049	2.829.252	773.048	0	0	0	
	Versicherungsentschädigungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Übrige sonstige Erträge (nicht neutral)	765	0	867	0	0	0	0	0	
	Neutrale sonstige Erträge	3.259	5.000	4.669	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
	Summe sonstige betriebliche Erträge	1.234.002	2.983.534	641.207	3.448.759	1.392.555	619.507	619.507	619.507	

Abbildung 6 - sonstige betriebliche Erträge

Materialaufwand

Die Materialaufwendungen entwickeln sich im Planungszeitraum wie folgt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	2023	PLAN Folgejahre			
							2024	2025	2026	
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	307.821	286.345	302.321	305.344	308.398	311.482	314.597	317.743	
	F1 - Reparaturen	81.291	50.000	53.936	55.000	60.000	65.000	70.000	75.000	
	F1 - Renovierungskosten bei Mieterwechsel	21.274	35.000	43.907	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	
	F1 - Aufwand für Hausbewirtschaftung	1.759	2.000	2.688	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
	F2 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	2.800	0	30	0	0	0	0	0	
	F2A - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	779.487	137.000	25.657	0	0	0	0	0	
	F3 - Aufwand für Verkaufsgrundstücke	102.150	2.651.020	4.291	3.371.000	932.700	0	0	0	
	Summe	1.296.583	3.161.365	432.830	3.768.344	1.338.098	413.482	421.597	429.743	
	Summe Materialaufwand	1.296.583	3.161.365	432.830	3.768.344	1.338.098	413.482	421.597	429.743	

Abbildung 7 - Materialaufwand

Der Materialaufwand beinhaltet die in einem Jahr anfallenden Betriebskosten des laufenden Geschäftsjahres für das F1. 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 F2A und F3. 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 mbH 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. Aktivierungsfähige Leistungen werden als Zugang zum Sachanlagevermögen bzw. zu den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfasst.

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

Unter dieser Position werden die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	2026
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen								
	Mieten und Raumkosten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bürobedarf	2.633	3.000	2.154	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Personalleasing	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gebühren, Beiträge und Abgaben	2.650	4.000	3.764	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Versicherungen	2.150	3.000	3.647	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Kostenumlagen, Dienstleistungen	45.875	30.000	68.557	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	EDV	20.436	20.000	22.889	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Jahresabschluss- und Prüfungskosten	11.144	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	sonstiger Beratungsaufwand, Rechtsberatung	1.432	2.000	1.780	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	Notar-, Gerichts- und Prozesskosten	0	2.000	0	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	Aufsichtsratsvergütungen	6.808	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
	Telefon, Fax, Porto	3.031	4.000	2.806	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Wasser, Energie, Reinigung Büro-/ Konferenzräume TGF	4.448	4.000	2.623	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
	Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Spenden	2.513	5.000	5.500	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Reisekosten	51	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	8.825	20.500	27.764	14.000	12.000	11.600	8.000	0
	Weiterbildung	0	1.000	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)	10.548	3.000	5.567	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
	Zuführung Rückstellung Mehrerlöse F1	0	0	0	25.773	93.017	92.807	92.104	91.921
	Neutrale sonstige Aufwendungen	1.644	5.000	6.257	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	124.189	126.250	173.058	175.523	240.767	240.157	235.854	227.671

Abbildung 8 - sonstige betriebliche Aufwendungen

Die erhöhten Aufwendungen für Kostenumlagen und Dienstleistungen resultieren insbesondere aus gestiegenen Weiterberechnungen in Verbindung mit dem Betrieb des F1.

Wie bereits erläutert, werden im Plan 2022 sowie in den Folgejahren erstmalig Zuführungen zu der Rückstellung für Mehrerlöse aus der Vermietungstätigkeit im F1 berücksichtigt. Der Rückstellungsbildung liegt die im Zuwendungsbescheid für das F1 verankerte Gewinnabschöpfung am Ende der Mittelbindungsfrist im Jahr 2038 zu Grunde. Die Ermittlung des jährlichen Mehrerlöses erfolgt hilfsweise auf Basis der für steuerliche Zwecke zu erstellenden Spartenrechnung. Aufgrund des langfristigen Charakters der Rückstellung ist eine entsprechende Abzinsung vorzunehmen.

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 F3, den Zahlungseingängen beantragter Fördermittel und dem Zeitverlauf des Verkaufs von Grundstücken sowie Bereitstellungsentgelte berücksichtigt.

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 2019	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
							2023	2024	2025	2026
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2.943	11.236	1.712	10.583	10.005	9.796	9.796	9.796	9.796
II.	Sachanlagen	19.212.788	18.475.577	17.720.420	17.737.816	16.988.900	16.244.712	15.501.272	14.771.077	14.040.139
III.	Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	Anlagevermögen	19.215.731	18.486.813	17.722.132	17.748.399	16.998.905	16.254.508	15.511.068	14.780.873	14.049.935
I.	Vorräte	1.584.796	1.148.527	1.046.341	953.738	1.356.586	1.033.004	570.633	257.282	259.734
1.	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Unfert. Erz./Leist., Betriebsk., zum Verkauf best. Grundsücke	1.545.128	1.148.527	1.046.341	953.738	1.356.586	1.033.004	570.633	257.282	259.734
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	121.599	51.908	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.155	12.345	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Forderungen gegen nahestehende Personen	48	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	59.396	39.562	30.000	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	174.340	564.680	206.335	387.526	515.858	691.493	933.479	1.274.807	1.278.628
B.	Umlaufvermögen	1.880.735	1.765.116	1.287.676	1.376.263	1.907.443	1.759.497	1.539.112	1.567.089	1.573.362
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	300	2.058	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	AKTIVA	21.096.765	20.253.986	19.011.809	19.126.662	18.908.349	18.016.005	17.052.180	16.349.962	15.625.297

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	2.026.846	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	-1.499.936	-1.263.974	-1.129.522	-1.114.669	-1.046.918	-968.275	-958.714	-934.630	-930.576
A.	Eigenkapital	551.911	787.873	922.324	937.177	1.004.928	1.083.571	1.093.132	1.117.216	1.121.270
B.	Sonderposten aus Zulagen, Zuschüssen bzw. BKZ	15.444.752	14.838.245	14.231.738	14.231.738	13.625.231	13.018.724	12.412.217	11.805.711	11.199.204
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Steuerrückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Sonstige Rückstellungen	72.393	55.639	80.000	80.000	105.773	198.791	291.598	383.702	475.624
C.	Rückstellungen	72.393	55.639	80.000	80.000	105.773	198.791	291.598	383.702	475.624
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	281.904	284.147	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.753	260.611	100.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
4.	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	4.322.821	3.848.934	3.395.747	3.395.747	3.690.416	3.232.919	2.773.232	2.561.333	2.347.199
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	87.938	155.800	0	0	0	0	0	0	0
D.	Verbindlichkeiten	5.022.416	4.549.492	3.775.747	3.875.747	4.170.416	3.712.919	3.253.232	3.041.333	2.827.199
E.	Rechnungsabgrenzungsposten	5.294	22.738	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
	PASSIVA	21.096.765	20.253.986	19.011.809	19.126.662	18.908.349	18.016.005	17.052.180	16.349.962	15.625.297

Abbildung 9 - Bilanzplan

Im Folgenden werden die wesentlichen Positionen des Bilanzplans näher erläutert:

Anlagevermögen

Die geplante Entwicklung des Anlagevermögens wird in nachfolgender Abbildung dargestellt:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	2026
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände								
	Restbuchwert 1.1.	2.943	2.290	11.236	10.583	10.005	9.796	9.796	9.796
	Investitionen	10.657	1.500	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]	2.364	2.078	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.	11.236	1.712	10.583	10.005	9.796	9.796	9.796	9.796
II.	Sachanlagen								
	Restbuchwert 1.1.	19.212.788	18.472.273	18.475.577	17.737.816	16.988.900	16.244.712	15.501.272	14.771.077
	Investitionen	36.234	18.000	35.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
	Anlagenabgänge (Restbuchwert)	1.296	0	0	0	0	0	0	0
	Planmäßige Abschreibungen [A]	772.149	769.853	772.761	768.916	764.188	763.440	750.195	750.938
	Außerplanmäßige Abschreibungen [B]	0	0	0	0	0	0	0	0
	Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Restbuchwert 31.12.	18.475.577	17.720.420	17.737.816	16.988.900	16.244.712	15.501.272	14.771.077	14.040.139

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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	2023	PLAN Folgejahre		
					2024	2025	2026	
Baugebiet F2								
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm								
Stand 1.1.	847	847	477	477	477	0	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	-847	0	0	-477	0	0	0
./. Umgliederung Teilfläche in F2A	-370	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	477	0	477	477	0	0	0	0
Buchwert in EUR								
Stand 1.1.	49.715	52.515	30.798	30.828	30.828	0	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	2.800	0	30	0	0	0	0	0
./. Zuschüsse	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	-52.515	0	0	-30.828	0	0	0
./. Umgliederung Teilfläche in F2A	-21.717	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	30.798	0	30.828	30.828	0	0	0	0
Baugebiet F2_A								
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm								
Stand 1.1.	27.434	12.126	13.905	9.370	6.391	1.535	0	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Umgliederung Teilfläche aus F2	370	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	-13.899	-7.755	-4.535	-2.979	-4.856	-1.535	0	0
Stand 31.12.	13.905	4.371	9.370	6.391	1.535	0	0	0
Buchwert in EUR								
Stand 1.1.	1.125.965	541.692	633.132	438.308	297.051	92.000	0	0
+ Zugänge (AK/HK)	779.487	137.000	25.657	0	0	0	0	0
+ Umgliederung Teilfläche in F2A	21.717	0	0	0	0	0	0	0
./. Zuschüsse	-584.555	-80.000	-17.049	0	0	0	0	0
./. Abgänge	-635.482	-368.374	-203.432	-141.257	-205.051	-166.000	0	0
./. Außerplanmäßige Abschreibung (Porzeline)	-74.000	0	0	0	0	74.000	0	0
Stand 31.12. (inkl. außerplanm. AFA-Porzeline)	633.132	230.318	438.308	297.051	92.000	0	0	0
Baugebiet - F3								
Fläche Verkaufsgrundstücke in qm								
Stand 1.1.	14.619	14.619	14.619	14.619	14.619	10.728	4.920	0
+ Zugänge	0	0	0	0	0	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	0	-3.891	-5.808	-4.920	0
Stand 31.12.	14.619	14.619	14.619	14.619	10.728	4.920	0	0
Buchwert in EUR								
Stand 1.1.	130.448	214.170	232.598	236.890	778.637	688.554	315.780	0
+ Zugänge (AK/HK)	102.150	2.651.020	4.291	3.371.000	932.700	0	0	0
./. Zuschüsse	0	-2.282.027	0	-2.829.252	-773.048	0	0	0
./. Abgänge	0	0	0	0	-249.736	-372.774	-315.780	0
Stand 31.12.	232.598	583.163	236.890	778.637	688.554	315.780	0	0
noch nicht abgerechnete Betriebskosten								
Stand 1.1.	239.000	230.673	252.000	247.712	250.069	252.450	254.854	257.282
Zugänge (Abgrenzung Betriebskosten für lfd. Jahr)	252.000	232.861	247.712	250.069	252.450	254.854	257.282	259.734
Abgänge (Auflösung Abgrenzung Vorjahr)	-239.000	-230.673	-252.000	-247.712	-250.069	-252.450	-254.854	-257.282
Stand 31.12.	252.000	232.861	247.712	250.069	252.450	254.854	257.282	259.734
GESAMT 31.12.	1.148.527	1.046.341	953.738	1.356.586	1.033.004	570.633	257.282	259.734

Abbildung 11 - Vorräte

Der Abschluss der Erschließung (Restleistungen) des F2A ist in 2021 erfolgt. Bezüglich der geplanten Grundstücksverkäufe verweisen wir auf unsere weiterführenden Ausführungen zum Erfolgsplan in Abschnitt 2.

Hinsichtlich der Erschließung des F3 wurde am 31. März 2020 der Fördermittelantrag bei der Landesdirektion Dresden eingereicht. Der aktuellen Planung liegt die Erteilung des Fördermittelbescheides bis zum Ende des Jahres 2021 zu Grunde. Für die in den Jahren 2022 und 2023 geplanten Erschließungskosten von 4.304 TEUR wird eine Förderung in Höhe von 3.602 TEUR erwartet. Unter Einbeziehung der bis Ende 2021 angefallenen Erschließungskosten würde sich der Eigenanteil auf 938 TEUR belaufen.

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, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie ab 2022 die Rückstellung für Mehrerlöse im F1.

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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
		2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter								
	davon verzinsliche Darlehen Stadt	3.598.934	3.395.747	3.395.747	3.190.416	2.982.919	2.773.232	2.561.333	2.347.199
	davon verzinsliche Liquiditätshilfen Stadt Freital	250.000	0	0	500.000	250.000	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	500.000	0	0	0	0
	Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Darlehen	-201.066	-203.187	-203.187	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899	-214.135
	Tilgung im Geschäftsjahr Stadt Liquiditätshilfen	-250.000	-250.000	-250.000	0	-250.000	-250.000	0	0
	Zinsaufwand im Geschäftsjahr	51.901	47.723	47.723	42.919	41.003	38.688	36.351	34.115

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 2022 bis 2026 10 TEUR pro Jahr geplant. Darüber hinaus berücksichtigt der Plan Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände in Höhe von jährlich 1,5 TEUR und in Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von jährlich 10 TEUR.

Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
					2023	2024	2025	2026
Investitionen								
immaterielle Vermögensgegenstände								
- immaterielle Vermögensgegenstände	10.657	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Sachanlagen								
- Herstellungskosten F1	33.136	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
- GWG, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.099	3.000	25.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Summe	36.234	18.000	35.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Finanzanlagen								
- Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Investitionen Anlagevermögen gesamt	46.891	19.500	36.500	21.500	21.500	21.500	21.500	21.500

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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
					2023	2024	2025	2026
Projekte Umlaufvermögen								
- Baugebiet - F2	2.800	0	30	0	0	0	0	0
- Baugebiet - F2_A	779.487	137.000	25.657	0	0	0	0	0
- Baugebiet - F3	102.150	2.651.020	4.291	3.371.000	932.700	0	0	0
Investitionen Umlaufvermögen gesamt	884.437	2.788.020	29.979	3.371.000	932.700	0	0	0

Abbildung 14 - Investitionen Umlaufvermögen

Die Erschließungskosten für die Projekte F2, F2A 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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	2023	2024	2025	2026
1.	Periodenergebnis	235.962	147.731	149.305	67.751	78.643	9.561	24.083	4.055
2.	+/- Abschr./Zuschr. auf Gg. des Anlagevermögens	774.513	771.930	774.914	770.993	765.897	764.940	751.695	752.438
3.	+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-16.754	0	24.361	25.773	93.017	92.807	92.104	91.921
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	504.201	-7.291	211.755	-402.848	323.582	462.370	313.352	-2.452
6.	+/- Zun./Abn. der Verb. aus L&L, anderer Passiva	-52.267	0	-241.296	0	0	0	0	0
7.	+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gg. des Anlageverm.	1.296	0	0	0	0	0	0	0
8.	+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	51.901	47.723	47.723	42.919	41.003	38.688	36.351	34.115
9.	- Erträge aus Zuschüssen des Freistaates Sachsen	-584.555	-2.362.027	-17.049	-2.829.252	-773.048	0	0	0
10.	+ Aufwendungen für Erschließungskosten	884.437	2.788.020	29.979	3.371.000	932.700	0	0	0
11.	- Beteiligungserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit*	1.192.229	779.579	373.185	439.830	855.288	761.861	611.078	273.571
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	-46.891	-19.500	-36.500	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500	-21.500
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	-884.437	-2.788.020	-29.979	-3.371.000	-932.700	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	-931.328	-2.807.520	-66.479	-3.392.500	-954.200	-21.500	-21.500	-21.500
31.	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	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	500.000	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	-201.066	-203.187	-203.187	-205.331	-207.497	-209.687	-211.899	-214.135
36.3	- Auszahlungen aus der Tilgung Liquiditätshilfen Stadt Freital	-250.000	-250.000	-250.000	0	-250.000	-250.000	0	0
37.	+ Einzahl. aus erh. Zuschüssen/Zuwendungen f. Investitionen	652.560	2.362.027	17.049	2.829.252	773.048	0	0	0
40.	- gezahlte Zinsen	-72.054	-47.723	-47.723	-42.919	-41.003	-38.688	-36.351	-34.115
41.	- Gezahlte Dividenden	0	0	0	0	0	0	0	0
43.	= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	129.440	1.861.117	-483.861	3.081.002	274.548	-498.375	-248.250	-248.250
44.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	390.340	-166.824	-177.155	128.332	175.635	241.986	341.328	3.821
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	174.340	373.159	564.680	387.526	515.858	691.493	933.479	1.274.807
48.	= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	564.680	206.335	387.526	515.858	691.493	933.479	1.274.807	1.278.628

Abbildung 15 - Liquiditätsplan

Langfristige Absicherung der Finanzierung

Die langfristige Finanzierung der TGF erfolgt insbesondere durch das Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital. Das Gesellschafterdarlehen wird mit 1,05% p.a. verzinst und wird zum 31.12.2021 eine Restschuld in Höhe von 3.396 TEUR aufweisen.

Zur Finanzierung der Projekte F2 und F2A 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 2021 soll im Jahr 2021 eine Tilgung in Höhe von 250 TEUR erfolgen, so dass die Liquiditätshilfe zum 31.12.2021 vollständig zurückgeführt sein wird.

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 könnte, 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.

Um die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft jederzeit zu sichern, ist im Rahmen der Liquiditätsplanung die Inanspruchnahme von 500 TEUR aus der noch abzuschließenden Anschlussvereinbarung über den Liquiditätsrahmen mit der Stadt Freital im Jahr 2022 geplant. Die Tilgung soll jeweils in Höhe von 250 TEUR in den Jahren 2023 und 2024 erfolgen.

Die nachfolgende Übersicht enthält eine Darstellung der Kreditlinien:

Lfd. Nr.	Angaben in EUR	IST 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
						2023	2024	2025	2026
	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	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	In Anspruch genommen Stadt Freital	250.000	0	0	500.000	250.000	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	2.750.000	3.000.000	3.000.000	1.150.000	1.400.000	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 2020	PLAN 2021	V-IST 9+3 2021	PLAN 2022	PLAN Folgejahre			
					2023	2024	2025	2026
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.