Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gründung der Gesellschaft Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (im Folgenden kurz „TGF“ genannt) erfolgte mit der Aufgabe der Errichtung und dem Betrieb des Technologie- und Gründerzentrums (F1 Freitaler Technologiezentrum) und der Erschließung eines Technologie- und Gewerbeparks (F2 Freitaler Technologiepark). Darüber hinaus erfolgte die Erweiterung des F2 Freitaler Technologieparks unter dem Projektnamen F2_A um ca. 26.000 m² Gewerbefläche sowie die Vorbereitung des Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ mit ca. 14.600 m².

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 und Finanzierung der Bauvorhaben ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe – Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – durch den Freistaat Sachsen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftlich wurde das Jahr 2021 maßgeblich durch die seit dem Jahr 2020 anhaltende Ausbreitung des Coronavirus sowie das Ergreifen von Maßnahmen zur Bekämpfung geprägt. Im Vergleich zum Vorjahr konnte sich die Gesamtwirtschaft in Deutschland aber wieder erholen und um ca. 2,9 % wachsen (Vorjahr: Rückgang um 4,6 %).

Branchenspezifisch hat sich im Großraum der Landeshauptstadt Dresden die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Unternehmen in den letzten Jahren positiv entwickelt. Die verkehrsgünstige Lage, hervorragende Erweiterungsmöglichkeiten, vollständige Medieneerschließung einschließlich Breitband-Internet werden von Mietern und Interessenten geschätzt.

2.2 Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

2.2.1 Geschäftsverlauf 2021

Die Geschäftsentwicklung verlief im F1 trotz der weltweiten Corona-Pandemie nahezu identisch mit dem Vorjahr. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermietung aufgrund der Corona-Pandemie waren im Geschäftsjahr 2021 nicht zu verzeichnen. Der Vermietungsstand (ab 2021: ertragswirksam; bis 2020: unterschriebene Mietverträge) beträgt per 31. Dezember 2021 91,6 % (Vorjahr 96,3 %). Aktuelle Verhandlungen mit Mietinteressenten und Erweiterungswünsche von Bestandsmietern laufen.

Die Prüfung des im Februar 2016 gegenüber dem Fördermittelgeber für die Gesamtprojekte F1 und F2 eingereichten Mittelverwendungsnachweises konnte auch im Jahr 2021 noch nicht abgeschlossen werden.

Die Erschließungsarbeiten für das Projekt F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark haben 2018 begonnen und wurden in 2021 komplett fertig gestellt. Der Mittelverwendungsnachweis wurde Anfang Januar 2022 bei der Landesdirektion Sachsen eingereicht. In 2021 wurden drei notariell beurkundete Kaufverträge über die Veräußerung von Grundstücken geschlossen, von denen bei allen Grundstücken durch Zahlungseingang der wirtschaftliche Übergang auf den Käufer bereits vor dem Bilanzstichtag erfolgt ist. Zudem erfolgte für ein bereits im Jahr 2020 notariell beurkundeten Kaufvertrag im Jahr 2021 die Kaufpreiszahlung und damit der wirtschaftliche Übergang auf die jeweiligen Käufer. Der Vermarktungsstand (unterschriebene Grundstückskaufverträge) beträgt somit im F2_A Erweiterung Freitaler Technologiepark zum 31. Dezember 2021 ca. 72 % (Vorjahr 66 %).

Zudem wurden beginnend im Jahr 2018 durch getätigte Grunderwerbe die Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ geschaffen. Hierbei sollen analog den Projekten F2 sowie F2_A innerstädtische ehemalige Industrieflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 15.998 m² von der TGF saniert bzw. erschlossen und schließlich Existenzgründern bzw. Unternehmen zur gewerblichen Nutzung zum Kauf angeboten werden (Verkaufsfläche ca. 14.600 m²). Die Projektrealisierung soll erneut mithilfe von Fördermitteln des Freistaates Sachsen erfolgen. Die Arbeiten zur Vorbereitung des notwendigen Fördermittelantrags haben bereits 2019 begonnen. Eingereicht wurde der Fördermittelantrag am 1. April 2020. Im weiteren Verlauf wurde vom Fördermittelgeber aufgrund der Corona-Pandemie ein Aufschlag in Höhe von 5 % auf den normalen Fördersatz von 85 % bekannt gegeben, woraufhin die Gesellschaft Ende des Jahres 2020 mit der Erarbeitung eines neuen Fördermittelantrages begonnen und am 21. Februar 2021 eingereicht hat. Der Zuwendungsbescheid des Freistaates Sachsen erging schließlich am 11. Oktober 2021 und weist einen Fördersatz von 90 % aus. Mit den Erschließungsarbeiten wurde im Februar 2022 mit Baumfällarbeiten begonnen. Die Geschäftsführung beurteilt den Geschäftsverlauf insgesamt als positiv was zu einem erneut positiven Jahresergebnis führte.

2.2.2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde insgesamt ein Jahresüberschuss von TEUR 161 (Vorjahr TEUR 236) erzielt, welcher um TEUR 13 über dem prognostizierten Ergebnis liegt. Die Verbesserung gegenüber dem Plan resultiert insbesondere aus dem hohen Vermietungsstand im F1. Der Ergebnisrückgang im Vergleich zum Vorjahr wurde insbesondere durch höhere Aufwendungen in Verbindung mit dem Betrieb des F1 verursacht.

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

2.2.3 Finanzlage

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gesichert. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten termingemäß unter Ausnutzung von Skonti erfüllt werden. Die Ausgaben wurden aus Eigenmitteln und Fördermitteln des Freistaates Sachsen finanziert. Die TGF hat in 2021 die Inanspruchnahme aus dem Darlehensrahmen der Stadt Freital durch geleistete Tilgungszahlungen von TEUR 250 vollständig zurückgeführt. Darüber hinaus wurden Tilgungszahlungen in Verbindung mit dem Gesellschafterdarlehen mit der Stadt Freital in Höhe von TEUR 203 geleistet. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 150. Zudem ergibt sich aus der Verlängerung des Darlehensrahmens mit der Stadt Freital ab 01.01.2022 weitere TEUR 1.500 die von der Gesellschaft künftig in Anspruch genommen werden können.

2.2.4 Vermögenslage

Die Gesellschaft investierte im Berichtsjahr TEUR 27 (Vorjahr TEUR 47) in das Anlagevermögen. Die Zugänge betreffen das F1 Freitaler Technologiezentrum. Da die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit insgesamt TEUR 775 über den Zugängen des Jahres liegen, kommt es zum Bilanzstichtag insgesamt zu einem Absinken des Anlagevermögens auf TEUR 17.739 (Vorjahr TEUR 18.487). Demgegenüber steht auf der Passivseite der Sonderposten aus Zuschüssen zur Finanzierung des Anlagevermögens durch Zuschüsse des Freistaates Sachsen von TEUR 14.232 (Vorjahr TEUR 14.838).

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich um TEUR 161 (Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021) gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt zum Bilanzstichtag auf 4,7 % (Vorjahr 3,9 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 453 verringert. Diese Veränderung resultiert aus der vollständigen Rückführung des Darlehensrahmens der Großen Kreisstadt Freital zum 31. Dezember 2021 in Höhe

Anlage 4

von TEUR 250 sowie aus planmäßigen Tilgungsleistungen des Gesellschafterdarlehens. Das langfristige Gesellschafterdarlehen weist zum Bilanzstichtag einen Bestand von TEUR 3.396 (Vorjahr TEUR 3.599) aus.

3. Prognosebericht

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

Die Planung für 2022 geht von einem im Vergleich zum Jahr 2021 niedrigerem Jahresergebnis aus, welches ca. TEUR 68 betragen wird. Das niedrigere Ergebnis wird im Wesentlichen durch geringere Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen sowie einer erstmaligen Bildung einer Rückstellung für Mehrerlöse F1 entstehen. Inwieweit sich die andauernde weltweite Corona-Pandemie sowie die aktuellen Geschehnisse in der Ukraine auf die wirtschaftliche Lage einzelner Mieter und damit auch auf die Gesellschaft selber auswirken wird, ist gegenwärtig nicht abzusehen. In der Prognose sind hierbei keine negativen Effekte berücksichtigt.

Für das Projekt F3 sind Investitionen in das Umlaufvermögen von in Summe ca. TEUR 2.000 geplant. Dabei werden die Investitionen durch die beschiedenen Fördermittel und Eigenmittel finanziert.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft sieht ihr Chancenpotenzial im Vermietungserfolg des F1 Freitaler Technologiezentrums, welcher durch Vorverträge und Marketingmaßnahmen sichergestellt werden soll. Im Bereich des F2_A Freitaler Technologiepark wird der Verkauf der verbliebenen Grundstücke positiv auf die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft wirken. Zudem sind mit dem Projekt F3 weitere Chancen für die Gesellschaft und damit auch für die Stadt Freital realisierbar. Sollte sich der Trend der positiven Entwicklung von Ansiedlungen der klein- und mittelständischen Unternehmen im Großraum der Stadt Dresden weiter fortsetzen, könnte die Gesellschaft auch zukünftig an dieser Entwicklung teilhaben.

Für die TGF besteht hinsichtlich erfolgreicher Vermietung und Verkauf ein Risiko. Dem begegnet die Gesellschaft, indem intensive Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt werden. Da diese Sachverhalte hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TGF haben, hat die Gesellschaft zur Absicherung gegen dieses Liquiditätsrisiko und zur Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit einen fortlaufenden Liquiditätsplan erstellt, der permanent an die aktuellen Änderungen angepasst wird.

Die Entwicklung der Grundstückspreise und Gewerbemieten werden von der Gesellschaft als Risiko, aber auch als Chance gesehen. Durch die Nähe zu Dresden haben die Immobilienpreise ein hohes Niveau.

Die Geschäftsleitung führt in einem regelmäßigen Prozess Risikobeurteilungen durch und stellt sicher, dass bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Zur Überwachung bestandsgefährdender Risiken hat die Geschäftsführung insbesondere die Liquiditätssituation sowie das (voraussichtliche) Jahresergebnis der Gesellschaft als Frühwarnsignale definiert.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Gesellschaft aus Sicht der Geschäftsführung derzeit nicht erkennbar.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Erkennung bestandsgefährdender Risiken ergriffen:

- regelmäßige Liquiditätskontrollen,
- regelmäßige Plan-Ist-Vergleiche,
- regelmäßig stattfindende Projektbesprechungen, in denen über Planungs- und Steuerungsthemen diskutiert sowie Lösungsvorschläge erarbeitet werden,
- Beurteilung von Risiken aus möglichen Rückzahlungen von Fördermitteln am Ende des Förderzeitraumes gemäß Nebenbestimmungen des Fördermittelbescheides.

5. Angaben gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital, den 15. März 2022

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH

Alexander Karrei
Geschäftsführer

TGF - Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, Freital

Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

	2021 TEUR	Veränderung TEUR	2020 TEUR
1. Vermögensstruktur			
Abschreibungen	775	0	775
Neuinvestitionen	27	-20	47
Investitionsdeckung in %	2.870,4	1.221,5	1.648,9
Anlagevermögen	17.739	-748	18.487
Gesamtkapital	20.061	-193	20.254
Anlagenintensität	88,4	-2,9	91,3
Fremdkapital ¹	19.112	-354	19.466
Bilanzsumme	20.061	-193	20.254
Fremdkapitalquote in %	95,3	-0,8	96,1
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	949	161	788
Gesamtkapital	20.061	-193	20.254
Eigenkapitalquote in %	4,7	0,8	3,9
Eigenkapital	949	161	788
Jahresfehlbetrag	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalreichweite in Jahren	n/a	n/a	n/a

¹ inkl. Sonderposten

3. Liquidität

<u>Fremdkapital²</u>	19.112	-354	19.466
abzgl. monetäres Umlaufvermögen ³	1.469	852	617
Effektivverschuldung in TEUR	17.643	-1.206	18.849
<u>monetäres Umlaufvermögen</u>	1.469	852	617
kurzfristiges Fremdkapital	1.648	459	1.189
kurzfristige Liquidität in %	89,1	37,2	51,9

4. Rentabilität

<u>Jahresergebnis</u>	161	-75	236
Eigenkapital	949	161	788
Eigenkapitalrentabilität in %	17,0	-12,9	29,9
<u>Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen</u>	209	-79	288
Gesamtkapital	20.061	-193	20.254
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,0	-0,4	1,4

5. Geschäftserfolg

<u>Umsatz</u>	1.291	-434	1.725
Personalkosten	61	3	58
Arbeitsproduktivität in %	2.116,4	-857,7	2.974,1
<u>Umsatz</u>	1.291	-434	1.725
Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiter	1	0	1
Umsatzerlös je Mitarbeiter (Pro-Kopf-Umsatz)	1.291	-434	1.725

² inkl. Sonderposten³ ohne Vorräte