

BERICHT

über

die Prüfung
des Lageberichts und des Jahresabschlusses
für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003

der

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie
(ZENIT) GmbH,
Magdeburg

**V. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS
NACH § 53 HGRG**

Unsere Prüfungsfeststellungen haben wir in Anlage III dargestellt.

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HGrG (Haushaltsgrundsätzegesetz) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Über die im vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung führte zu keinen Beanstandungen. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der **Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH, Magdeburg**, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003 in den diesem Bericht als Anlagen I (Lagebericht) und II (Jahresabschluss) beigefügten Fassungen den am 30. April 2004 in Magdeburg unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

"An die Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH, Magdeburg:

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen im Gesellschaftsvertrag liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Magdeburg, den 30. April 2004



BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bube
Wirtschaftsprüfer

Rätze
Wirtschaftsprüfer

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH, Magdeburg

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003

BILANZ

	31.12.2003		31.12.2002	
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	10.431.900,00	18.906.563,40	25.564,59	25.564,59
2. Technische Anlagen und Maschinen	814.800,00	991.456,02	228.215,15	91.124,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	421.250,00	522.473,18	92.864,42	137.090,28
			346.644,16	253.779,74
			18.540.926,03	19.167.871,03
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Unfertige Leistungen				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	42.217,76	74.160,11	1.559.258,78	1.667.118,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	34.655,74	242.721,61	666.969,52	635.424,57
			157.001,77	253.566,46
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
			2.404.971,51	2.613.577,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			5.481,48	5.804,30
			21.455.024,96	22.315.051,20
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Gewinnvortrag				
III. Jahresüberschuss				
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen				
C. Sonderposten mit Rücklageanteil				
D. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen				
2. Sonstige Rückstellungen				
E. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. Erhaltene Anzahlungen				
3. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen				
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern: EUR 19.390,92				
(Vorjahr: EUR 197.293,83)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 117,12 (Vorjahr: EUR 4.605,27)				
F. Rechnungsabgrenzungsposten				

Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH, Magdeburg

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2003

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2003	2002
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.210.105,76	546.726,84
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-15.555,11	620.290,66
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.167.721,82	1.007.052,40
Gesamtleistung	2.362.272,27	2.174.069,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	596.952,30	607.506,79
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	162.479,00	147.828,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	36.996,80	30.525,53
davon für Altersversorgung: € 3.016,70 (Vorjahr: € 2.525,82)	199.475,80	178.354,27
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	762.351,45	869.836,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	589.170,45	159.760,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.377,19	24.764,99
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	106.306,89	112.560,89
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	129.392,57	270.816,82
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	73.026,55	103.119,45
12. Sonstige Steuern	36.498,40	30.607,09
13. Jahresüberschuss	92.864,42	137.090,28

Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens ist das Errichten und Betreiben eines Forschungszentrums für neurowissenschaftliche Innovation und Technologie.

Die Haupttätigkeit im Geschäftsjahr war der Betrieb des Zentrums. Alle vermietbaren Flächen des Zentrums waren im wesentlichen durchgängig vermietet. Derzeit besteht ein höherer Bedarf an Forschungsflächen, als die ZENIT GmbH anbieten kann. Das hat zur Folge, dass Interessenten von außen nicht berücksichtigt werden können. Als Reaktion auf diesen Zustand hat die ZENIT GmbH einen Fördermittelantrag auf Erweiterung des Zentrums beim Landesförderinstitut gestellt. Im Dezember wurde die Förderung durch das Wirtschaftsministerium genehmigt. Damit ist der Weg frei für die Durchführung der Baumaßnahme. Es stehen ca. 10,5 Mio. EUR an Fördermittel zur Verfügung.

Im Berichtszeitraum wurde eine große Baumaßnahme im Gebäude durchgeführt. In einem bis dahin noch nicht ausgebauten Rohbaukeller wurden die Voraussetzungen zum Einbau eines 3 Tesla Forschungstomographen geschaffen. Der Tomograph wurde von der medizinischen Fakultät beschafft und wird von der Klinik für Neurologie II betrieben. Durch den Einbau eines zweiten Tomographen, ein 1,5 Tesla Gerät wird bereits im Haus betrieben, konnte die wissenschaftliche Basis von ZENIT erheblich gesteigert werden.

Die vom Fördermittelgeber in den Nebenbestimmungen vorgegebene Belegung der Flächen mit maximal 49 % iger Nutzung der Otto-von-Guericke Universität konnte eingehalten werden. Die Zusammensetzung der Mieter hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer, kann festgestellt werden, dass 48 % der Flächen durch solche Mieter genutzt werden, bei denen ein Mietausfallrisiko fast nicht möglich ist.

Da sich die Zusammensetzung der gewerblichen Nutzer nicht geändert hat, gilt noch nach wie vor, dass es sich bei fast allen Firmen um Neugründungen handelt, die die operative Phase im Wesentlichen erst mit Einzug in das ZENIT Gebäude realisiert haben. Für die ZENIT GmbH bedeutet dies, dass hinsichtlich der gewerblichen Mieter ein Mietausfallrisiko besteht, dessen Wahrscheinlichkeit mit der Entwicklung der Unternehmen ab bzw. zunimmt. Aus heutiger Sicht ist eine Prognose, ob die Unternehmen zum Risiko werden, nur schwer zu treffen und hängt im wesentlichen davon ab, ob die wirtschaftlichen Zielsetzungen erreicht werden können. Durch die zum Teil erhebliche Förderung der Unternehmen, die zum Teil aufgestockt wurde, kann zumindest für die kommenden zwei Jahre davon ausgegangen werden, dass auch diese Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können.

Betrachtet man die zurückliegenden Jahre, kann festgestellt werden, dass keines der ZENIT Unternehmen bislang in Schwierigkeiten gekommen ist und auch keine Insolvenzen verzeichnet werden mußten. Insofern haben sich die in die Firmen gesetzten Erwartungen bestätigt. Eine nennenswerte Veränderung dieser Situation zeichnet sich derzeit nicht ab.

Magdeburg, im März 2004

Anszug aus dem Protokoll der AR-Sitzung
der ZENIT GmbH vom 22.07.04

Beschluss: Der Aufsichtsrat beschließt den Gesellschaftern zu empfehlen:

- den Jahresabschluss der ZENIT GmbH mit einer Bilanzsumme von 21.455.024,95 € und einem Jahresgewinn von 92.864,42 € auf den 31.12.2003 festzustellen
- den Jahresüberschuss in Höhe von 92.864,42 € auf neue Rechnung vorzutragen
- dem Aufsichtsrat und dem Geschäftsführer für das Jahr 2003 Entlastung zu erteilen
- die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO mit der Jahresprüfung 2004 zu beauftragen