

BERICHT

über

die Prüfung
des Lageberichts und des Jahresabschlusses
für das Geschäftsjahr
vom 01. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2004

der

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

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 2004 bis zum 31. Dezember 2004 in den diesem Bericht als Anlagen I (Lagebericht) und II (Jahresabschluss) beigefügten Fassungen den am 2. Mai 2005 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 2004 bis zum 31. Dezember 2004 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 2. Mai 2005



BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kühne

Kühne
Wirtschaftsprüfer

Rätze

Rätze
Wirtschaftsprüfer

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2004

BILANZ

	31.12.2004		31.12.2003	
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
A. Anlagevermögen				
Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.859.500,00	18.431.500,00		25.564,59
2. Technische Anlagen und Maschinen	604.150,00	814.800,00		321.079,57
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	314.565,00	421.250,00		22.741,16
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	252.603,00	0,00		369.395,32
		19.091.218,99	19.667.350,00	
B. Umlaufvermögen				
1. Vorräte				
Umfertigte Leistungen		554.227,52	604.735,55	38.841,76
2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20.799,03			54.801,04
1. Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	141.138,21			
2. Sonstige Vermögensgegenstände		170.938,04	76.873,50	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		764.108,85	1.068.678,70	1.464.905,37
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	5.787,20	710.036,33
		20.580.493,39	21.455.024,95	
PASSIVA				
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59			25.564,59
II. Gewinnvortrag	321.079,57			228.215,16
III. Jahresüberschuss	22.741,16			92.864,42
	369.395,32			346.644,16
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen				
		17.802.504,03	18.540.926,03	
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	38.841,76			100.390,97
2. Sonstige Rückstellungen	54.801,04			48.910,80
	93.642,80			157.001,77
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.464.905,37			1.569.258,78
2. Erhaltene Anzahlungen	710.036,33			606.959,52
3. Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	54.449,99			148.036,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten	84.116,04			20.066,77
davon aus Steuern: EUR 76.494,76				
(Vorjahr: EUR 19.360,02)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.107,55 (Vorjahr: EUR 117,12)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten				
		1.373,51	5.481,48	
		20.580.493,39	21.455.024,95	

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2004 bis zum 31. Dezember 2004

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2004	2003
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	1.200.506,58	1.210.105,76
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-50.508,03	-15.555,11
3. Sonstige betriebliche Erträge	799.892,91	1.167.721,62
Gesamtleistung	1.949.891,46	2.362.272,27
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	546.072,58	596.952,30
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	154.014,75	162.479,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	39.260,14	36.996,80
davon für Altersversorgung: EUR 9.378,79 (Vorjahr: EUR 8.674,41)	193.274,89	199.475,80
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	830.832,32	762.351,45
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	116.718,47	589.170,45
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.469,59	21.377,19
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	113.245,51	106.306,89
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	169.217,28	129.392,57
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.774,93	73.026,55
12. Sonstige Steuern	128.701,19	-36.498,40
13. Jahresüberschuss	22.741,16	92.864,42

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. 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.

Im Dezember 2003 wurde der Fördermittelantrag zur Erweiterung von ZENIT positiv beschieden und die Baumaßnahme damit mit ca. 10,5 Mio. EUR gefördert. Im Januar wurde die Planungsleistung europaweit ausgeschrieben. Im April wurde das Ausschreibungsverfahren für Projektsteuerung und Planung abgeschlossen. Im November 2004 lag der Vorentwurf vor. Im Dezember wurde der Kreditvertrag zur anteiligen Finanzierung des Projektes abgeschlossen. Im Februar 2005 wurden Unterlagen zur Anforderungsprüfung im öffentlichen Bereich (Z-Bau) und Bauantrag zur Prüfung eingereicht. Mit Baubeginn wird im August 2005 gerechnet. Die Fertigstellung ist für Januar 2007 geplant.

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.

Die finanziellen Risiken des Unternehmens waren in den vergangenen Jahren im Wesentlichen durch den Grad der Vermietung gekennzeichnet. Mit Aufnahme des Baugeschehens erweitern sich die potentiellen Risiken beträchtlich. Durch die Einbindung eines erfahrenen Projektsteuers und eines kompetenten Planungsteams glaubt die Geschäftsführung Maßnahmen ergriffen zu haben, Kostensteigerungen frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen gegensteuern zu können.

Magdeburg, den 29. April 2005

neben dem Erfolgsplan einen Investitions-, Vermögens- und Stellenplan. Gegenüber dem Erfolgsplan mit einem Jahresüberschuss von TEUR 48 ergab sich für das Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 22. Die Abweichung des Erfolgsplanes gegenüber den Ist-Zahlen zeigt in zusammengefassten Zahlen folgende Gegenüberstellung:

	Plan 2004	Ist 2004	Ab- weichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Summe Erträge	1.906	1.967	61
Summe Aufwendungen	1.858	1.945	87
Jahresüberschuss	48	22	-26
Kostendeckungsgrad	102,6%	101,1%	

Die Gesellschaft nahm im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von TEUR 254 vor.

Am 5. November 2004 beschloss der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen, dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2005 in der vorliegenden Fassung zuzustimmen. Die Gesellschaft plant, im Jahr 2005 einen Überschuss von TEUR 41 zu erwirtschaften. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf Anlage VII.

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 (Haushaltsgrundsätze-gesetz) 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.

Auszug aus dem Protokoll der
AR-Sitzung am 27.05.05

Nach kurzer Diskussion fasst der Aufsichtsrat folgenden einstimmigen Beschluss:

Beschluss: Der Aufsichtsrat beschließt, den Gesellschaftern zu empfehlen:

- den Jahresabschluss der ZENIT GmbH mit einer Bilanzsumme von 20.580.493,39 € und einem Jahresgewinn von 22.741,16 € auf den 31.12.2004 festzustellen,
- den Jahresüberschuss in Höhe von 22.741,16 € auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Aufsichtsrat für das Jahr 2004 Entlastung zu erteilen,
- dem Geschäftsführer für das Jahr 2004 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat fasst folgenden einstimmigen Beschluss:

Beschluss: Der Aufsichtsrat beschließt den Gesellschaftern zu empfehlen:

- Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WIBERA AG mit der Jahresprüfung 2005 zu beauftragen