

2. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund eigener Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben. Hierzu gehören vertiefende Erläuterungen und die Angabe von Ursachen zu den einzelnen Entwicklungen sowie eine kritische Würdigung der zugrunde gelegten Annahmen, nicht aber eigene Prognoserechnungen. Unsere Berichtspflicht besteht, soweit uns die geprüften Unterlagen eine Beurteilung erlauben.

Insbesondere gehen wir auf die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit und auf die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Unternehmens ein, wie sie im Jahresabschluss und im Lagebericht ihren Ausdruck gefunden haben.

Die von uns geprüften Unterlagen i.S.v. § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB umfassten jene Unterlagen, die unmittelbar Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren, also die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie alle Unterlagen, wie Kostenrechnungsunterlagen, Planungsrechnungen, wichtige Verträge, Protokolle und Berichterstattungen an die für die Überwachung Verantwortlichen, die wir im Rahmen unserer Prüfung herangezogen haben.

Die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss und im Lagebericht halten wir für zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

- Der Gewinn konnte in 2019 auf EUR 1.142.781,31 gesteigert werden (Vj. EUR 173.143,49).

Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen bestimmt durch den erzielten Buchgewinn aus der Übertragung des Zenit I samt Anbau Süd an die Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg im Berichtsjahr. Darüber hinaus war es der Gesellschaft möglich weitere Flächen zu vermieten. Im Zuge der Übertragung sanken auch die Materialaufwendungen, Personalkosten und auch sonstigen betrieblichen Aufwendungen, da sich die Vermietungsfläche reduzierte.

- Die Belegungsquote ist stabil und soll zukünftig verbessert werden.

Die Belegungsquote belief sich zum Bilanzstichtag auf ca. 54 %. Während 2 Mieter auszogen, konnten im Gegenzug neue Mieter gewonnen und an Bestandsmieter zusätzliche Flächen vermietet werden. Da seitens der Uniklinik Magdeburg weiterer Mietbedarf angezeigt wurde, hat die Gesellschaft einen Antrag bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt gestellt, weitere Flächen an öffentliche Unternehmen vermieten zu dürfen. Dem Antrag wurde in 2020 stattgegeben, sodass sich die Belegungsquote zukünftig noch verbessern sollte.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der ZENIT GmbH im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Fortbestand der Gesellschaft mit Zenit II

Aufgrund der Übertragung des Zenit I haben sich weitreichende Änderungen, speziell auf die Mieterzusammensetzung, aber auch bei der Personalausstattung ergeben. Nach aktuellem Stand ist eine Belegungsquote von 50 % gesichert, die zukünftig mittels Kooperationen mit anderen Einrichtungen gesteigert werden soll. Gemäß den Fördermittelbestimmungen hat die Vermietung dabei primär an gewerbliche Mieter zu erfolgen. Da es sich hierbei häufig um Unternehmen in der Gründungsphase handelt, liegt ein erhöhtes Ausfallrisiko vor.

- Zweckbindungszeitraum bis März 2023

Für das Zenit II gilt noch ein Zweckbindungszeitraum bis 06.03.2023. Für die weitere und vor allem effiziente Nutzung bis zu diesem Zeitpunkt und darüber hinaus wird aktuell ein Konzept entwickelt, um neue Mieter zu gewinnen.

- Risiken der SARS-CoV-2 Pandemie

Der Jahresbeginn 2020 war von den umfassenden Einschränkungen durch die Pandemie bestimmt. Die Folgen für die ZENIT GmbH, z.B. erhöhte Ausfallrisiken bei den gewerblichen Mietern, sind zum aktuellen Zeitpunkt in ihrem Umfang noch nicht abschätzbar.