

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat II Amt 20	Drucksache DS0750/02	Datum 18.10.2002
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	29.10.2002		X	X		
Rechnungsprüfungsausschuss	26.11.2002	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.12.2002	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	09.01.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter	Beteiligung des		Ja	Nein
	RPA			[X]
	KFP			[X]

Kurztitel:

Jahresabschluss 2001 der Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH, Magdeburg

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den von der BDO Deutsche Warentreuhand AG geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2001 der ZENIT GmbH zur Kenntnis.

Der Gesellschaftervertreter der ZENIT GmbH wird angewiesen:

- den Jahresabschluss 2001 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 44.079.991,23 DM und einem Jahresüberschuss von 176.301,29 DM festzustellen,
- den Jahresüberschuss 2001 in Höhe von 176.301,29 DM auf neue Rechnung vorzutragen,
- dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2001 Entlastung zu erteilen,
- dem Geschäftsführer, Herrn von Kenne, für das Geschäftsjahr 2001 Entlastung zu erteilen,
- die BDO Deutsche Warentreuhand AG zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2002 zu bestellen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		NEIN	X
	X					

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
	keine <input type="checkbox"/>			

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Herr Friedrich/5402681	Unterschrift AL Herr Eisermann
---------------------------	--	-----------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Herr Czogalla
---------------------------------------	-------------------------------

Begründung

Dem Jahresabschluss 2001 der Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (ZENIT) GmbH wurde von der BDO Deutsche Warentreuhand AG ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation, des Geschäftsführungs-Instrumentariums und der Geschäftsführertätigkeit ergab keine wesentlichen Beanstandungen.

Gegenstand der Gesellschaft ist das Betreiben eines auf dem Gelände der Medizinischen Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg stehenden Forschungs- und Transferzentrums für anwendungsorientierte neurowissenschaftliche und medizinisch-technische Forschung und Entwicklung.

Das Geschäftsjahr 2001 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 176.301,29 DM ab.

Grundsätzliche Feststellungen des Abschlussprüfers

In der Stellungnahme des Abschlussprüfers zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter werden nachfolgende Aussagen getroffen:

„Die Geschäftsführung der Gesellschaft macht in Jahresabschluss und Lagebericht folgende wesentliche Angaben zur Lage der Gesellschaft:

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Baumaßnahme nur noch die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln durchgeführt. Im Oktober 1999 wurde der Verwendungsnachweis für die Baumaßnahme, nach Überprüfung durch die Oberfinanzdirektion, abgegeben. Durch das Landesförderinstitut wurden Kürzungen bei den Baunebenkosten vorgenommen. Dagegen legte die Gesellschaft Widerspruch ein. Daraufhin wurden die Kürzungen im Wesentlichen zurückgenommen.

Die Haupttätigkeit bestand im Berichtsjahr im Betreiben des Zentrums. Alle vermietbaren Flächen des Zentrums waren in 2001 im Wesentlichen durchgängig vermietet.

Im Rahmen der steuerlichen Behandlung der Max Planck Gesellschaft besteht ein Streit zwischen der Gesellschaft und dem Finanzamt Magdeburg, welches die Vorsteuerabzugsberechtigung der Max Planck Gesellschaft anzweifelt, obwohl vom Finanzamt München, bei dem die Max Planck Gesellschaft geführt wird, die Unternehmereigenschaft bestätigt wurde. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass nach erfolgter Betriebsprüfung bei der Max Planck Gesellschaft den eingelegten Einsprüchen entsprochen wird.

Mit Auszug der Max Planck Gesellschaft im Berichtsjahr, welche fast 25 % der nutzbaren Flächen gemietet hatte, ergab sich ein großer Wechsel in der Struktur der Mieter. Die freigewordenen Flächen konnten fast nahtlos an gewerbliche Mieter abgegeben werden.

Betrachtet man die Zusammensetzung der Nutzer der ZENIT, kann festgestellt werden, dass 48 % der Fläche durch solche Mieter genutzt werden, bei denen ein sehr niedriges Mietausfallrisiko besteht.

Bei den gewerblichen Nutzern handelt es sich bei fast allen Firmen um Neugründungen, die ihre operative Phase erst im Wesentlichen mit dem Einzug in das ZENIT Gebäude realisiert haben. Für die ZENIT bedeutet dies, dass hinsichtlich dieser Mieter ein Mietausfallrisiko besteht, dessen Wahrscheinlichkeit mit der Entwicklung dieser Mieter ab- bzw. zunimmt.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht eingeschätzt werden, ob diese Unternehmen ein Risiko darstellen. Dies hängt im Wesentlichen mit der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Unternehmen zusammen. Für die kommenden zwei Jahre kann davon ausgegangen werden, dass die Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen, da diese zum Teil im erheblichen Maße Fördermittel erhalten.

Wir halten die Darstellung der Lage der Gesellschaft durch die gesetzlichen Vertreter für zutreffend.

Wir haben bei unserer Prüfung keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen festgestellt.“

Analyse des Jahresabschlusses 2001 im Vergleich zum Vorjahr

1. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse werden in Höhe von 2.485,9 TDM (Vorjahr 3.239,0 TDM) ausgewiesen. Die Verminderung in Höhe von 753,1 TDM ist durch im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Mietnebenkosten aus Vorjahren in Höhe von 906,7 TDM begründet.

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieteinnahmen aus Grundmieten (1.496,7 TDM), Mietnebenkosten (738,4 TDM), Weiterberechnung Telefon (64,7 TDM), Reinigung (42,9 TDM) und Laborgas (18,7 TDM), Miete für Betriebsvorrichtungen (39,5 TDM), sonstige Weiterberechnungen (24,7 TDM), Nutzungsentgelt Forschungsgeräte (23,9 TDM) sowie sonstige Erlöse (36,4 TDM).

Die Position Sonstige betriebliche Erträge verminderte sich gegenüber dem Vorjahr (2.092,2 TDM) um 289,1 TDM auf 1.803,1 TDM. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

	2001 (TDM)	2000 (TDM)
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	1.752,5	1.753,6
- Zuschuss InnoMed	0,0	199,2
- Versicherungsentschädigungen	33,3	42,1
- Umsatzsteuererstattung Vorjahre	11,1	66,6
- sonstige	6,2	30,7

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.244,0 TDM (Vorjahr 985,4 TDM) beinhalten die wesentlichen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Wärme, Strom, Wasser, Abwasser usw.) des Gebäudes. Ihnen stehen Erträge aus abgerechneten Betriebskosten gegenüber.

Die Personalaufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (423,2 TDM) um 97,7 TDM auf 325,5 TDM. Sie betreffen die Aufwendungen für den Geschäftsführer sowie für drei Angestellte. Die Verminderung ist dadurch begründet, dass im Vorjahr unter dieser Position Aufwendungen für zwei zeitweilig Beschäftigte (91,7 TDM) ausgewiesen wurden.

Die Abschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (2.289,5 TDM) um 385,1 TDM auf 1.904,4 TDM. Sie betreffen Abschreibungen auf Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken (933,2 TDM), Technische Anlagen und Maschinen (628,4 TDM) sowie auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung (342,8 TDM). In den Abschreibungen sind im Berichtsjahr keine Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr (392,0 TDM) um 146,0 TDM auf 246,0 TDM.

Die Aufwendungen in 2001 betreffen im Einzelnen Zuführungen zum Sonderposten mit Rücklageanteil (40,0 TDM), Umbaufwand gewerbliche Mieter (42,2 TDM), Abschluss- und Prüfungskosten (36,9 TDM), Erbbaupacht (25,2 TDM), ESF Ausbildungsaufwand (22,4 TDM), Reparatur- und Instandhaltung Wasserschaden (16,1 TDM), Sonstige Reparatur- und Instandhaltung (9,0 TDM), Rechts- und Beratungskosten (10,4 TDM), Gewährleistungspflichtung (5,9 TDM), Beiträge (5,5 TDM), sowie übrige Aufwendungen (32,4 TDM).

Zinsen und ähnliche Erträge wurden in Höhe von 33,0 TDM erzielt (Vorjahr 4,7 TDM).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 253,6 TDM (Vorjahr 284,2 TDM) betreffen in Höhe von 229,4 TDM Zinsen für zwei bereits in Vorjahren von der Gesellschaft aufgenommene Annuitätendarlehen bei der Deutschen Bank AG. Darüber hinaus werden ein zu erwartender Zinsaufwand für die Finanzierungstätigkeit durch den Projektsteuerer in Höhe von 23,2 TDM und die Zinsen für das laufende Bankkonto (1,0 TDM) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 128,0 TDM (Vorjahr 13,6 TDM) betreffen die voraussichtlichen Gewerbesteuer- (65,0 TDM) und Körperschaftsteueraufwendungen für das Jahr 2001 (52,6 TDM) sowie Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag auf Zinserträge (10,4 TDM).

Die Position Sonstige Steuern in Höhe von 44,2 TDM (Vorjahr 94,7 TDM) beinhaltet die Grundsteuer für die Jahre 2000 und 2001.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 176.301,29 DM.

2. Bilanz

Aktiva

Die Bilanzposition „Sachanlagen“ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr (43.512,4 TDM) um 1.891,0 TDM auf 41.621,4 TDM. Im Geschäftsjahr erfolgten Zugänge in Höhe von insgesamt 13,4 TDM und Abschreibungen in Höhe von 1.904,4 TDM.

Die Zugänge betreffen Technische Anlagen und Maschinen (1,1 TDM) sowie Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 12,3 TDM. Die Zugänge wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Bei den Betriebsvorrichtungen werden 1,50 % der anrechenbaren Vorsteuer, bei den übrigen Sachanlagen 47,05 % (aufgrund der teilweisen umsatzsteuerfreien Vermietung und Verpachtung von Nutzflächen des Forschungszentrums) zu den Anschaffungskosten gerechnet.

Unter der Bilanzposition „Forderungen aus Vermietung“ werden in Höhe von 362,4 TDM (Vorjahr 354,6 TDM) Forderungen aus bestehenden Mietverträgen (Miete und Betriebskosten) erfasst.

„Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen“ werden in Höhe von 84,9 TDM (Vorjahr 60,9 TDM) ausgewiesen und beinhalten Forderungen aus sonstigen Weiterberechnungen die nicht Bestandteil der Betriebskostenabrechnung sind.

Die Bilanzposition „Forderungen an das Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt“ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr (795,8 TDM) um 61,9 TDM auf 733,9 TDM.

Die Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 475,1 TDM (Vorjahr 597,3 TDM) beinhaltet Forderungen an das Finanzamt aus Umsatzsteuer 1998 (245,5 TDM) und 1999 (214,2 TDM) sowie sonstige Umsatzsteuerforderungen (15,4 TDM).

Die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ wird zum 31.12.2001 in Höhe von 802,3 TDM (Vorjahr 788,0 TDM) ausgewiesen.

Passiva

Der ausgewiesene „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“ in Höhe von 39.200,0 TDM umfasst die in Vorjahren als Verbindlichkeiten gegenüber dem Landesförderinstitut und dem Kultusministerium ausgewiesenen Fördermittel.

Mit Abhilfebescheid vom 04.02.2002 des LFI wird der Teilwiderrufbescheid vom 09.11.2000 auf Grund des Widerspruchs der Gesellschaft vom 06.12.2000 dahingehend geändert, dass nunmehr ein Zuschuss in Höhe von 42.189.764,00 DM bewilligt wird. Der ursprünglich maximal bewilligte Zuschuss (42.222.500,00 DM) verringert sich somit um 32.736,00 DM.

Unter Berücksichtigung der Zugänge, Abschreibungen und Kürzungen ergibt sich folgende Entwicklung:

Stand am 01. Januar 2001	40.985.265,00 DM
Kürzung	32.736,00 DM
Auflösung in 2001	<u>1.752.503,00 DM</u>
Stand am 31. Dezember 2001	<u>39.200.026,00 DM</u>

Bei dem im Berichtsjahr neu gebildeten „Sonderposten mit Rücklagenanteil - Rücklage für Investitionen“ in Höhe von 40,0 TDM handelt es sich um Ansparabschreibungen gemäß § 7 g Abs. 3 EstG für von der Gesellschaft in Folgejahren beabsichtigte Investitionen für bewegliche Anlagengüter.

Die „Steuerrückstellungen“ in Höhe von 131,9 TDM (Vorjahr 40,6 TDM) beinhalten Rückstellungen für Gewerbesteuer der Jahre 2000 (13,0 TDM) und 2001 (65,0 TDM) sowie Körperschaftsteuer für 2001 (53,9 TDM).

Die „Sonstigen Rückstellungen“ weisen im Berichtsjahr eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (161,0 TDM) um 13,7 TDM auf 174,7 TDM aus.

Zum 31.12.2001 werden Rückstellungen für Steuerberatung und Jahresabschlussaufwendungen (38,7 TDM), Urlaubsverpflichtungen (19,3 TDM), Rechtsstreitigkeiten (6,0 TDM), ausstehende Abrechnungsleistungen (4,9 TDM) und für ungewisse Verbindlichkeiten (Mängelbeseitigung

und zu erwartende Zinsaufwendungen für die Finanzierungstätigkeit durch den Projektmanager) in Höhe von 105,8 TDM ausgewiesen.

„Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ in Höhe von insgesamt 3.511,9 TDM (Vorjahr 3.608,5 TDM) beinhalten in Höhe von 3.440,0 TDM zwei in Vorjahren aufgenommene Annuitätendarlehen gegenüber der Deutschen Bank AG, Filiale Magdeburg, und in Höhe von 71,9 TDM einen in Anspruch genommenen Kontokorrentkredit.

„Verbindlichkeiten aus Vermietung“ werden in Höhe von 4,1 TDM ausgewiesen (Vorjahr 69,1 TDM).

Die Bilanzposition „Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen“ verminderte sich gegenüber dem Vorjahr (686,4 TDM) um 312,7 TDM auf 373,7 TDM.

„Sonstige Verbindlichkeiten“ werden im Berichtsjahr in Höhe von 413,4 TDM ausgewiesen, dies ist gegenüber dem Vorjahr (500,0 TDM) eine Verminderung um 86,6 TDM. Im Einzelnen handelt sich um Umsatzsteuerverbindlichkeiten gemäß Betriebsprüfung (344,0 TDM), Umsatzsteuerverbindlichkeiten der Jahre 2000 (23,2 TDM) und 2001 (34,1 TDM), Sozialversicherungsbeiträge (8,6 TDM) und Lohn- und Kirchensteuer (3,5 TDM).

Der passive „Rechnungsabgrenzungsposten“ in Höhe von 1,9 TDM (Vorjahr 10,0 TDM) beinhaltet vorausgezahlte Mieten für zusätzliche Betriebseinrichtungen.

3. Steuerliche Einordnung

Nach dem Gesamtkonzept für die Errichtung und Bewirtschaftung des neurowissenschaftlichen Forschungszentrums sollte ein Teil der Räumlichkeiten (51 %) an gewerblich tätige An-Institute in der Rechtsform der GmbH und der übrige Teil (49 %) an hoheitliche Aufgabenträger insbesondere die Medizinische Fakultät vermietet werden. Die ZENIT GmbH wollte gem. § 9 UStG für die Vermietung an An-Institute auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten. Die An-Institute müssten die gemieteten Räume dann ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.

Das Landesförderinstitut Sachsen-Anhalt ging somit in seinem Bewilligungsbescheid vom 16.08.1995 über 41.459.400,00 DM von Investitionen brutto (49 %) und netto (51 %) aus. Grundsätzlich räumte das Finanzamt Magdeburg die Möglichkeit des anteiligen Vorsteuerabzugs schon in der Herstellungsphase des Gebäudes ein. Die ZENIT hat die vorgenannten Voraussetzungen nachzuweisen. Da sich nach Fertigstellung des Gebäudes zunächst eine Änderung der abziehbaren Vorsteuerbeträge auf 52,95 % ergab, wurde der Vorsteuerabzug entsprechend angepasst.

Das Finanzamt Magdeburg hat im Geschäftsjahr 2000 bei der Gesellschaft eine Umsatzsteuersonderprüfung für die Jahre 1996 bis 1999 durchgeführt. Aufgrund der Prüffeststellungen gingen im Mai 2001 Umsatzsteuerbescheide für die Jahre 1996 bis 1999 ein. Darin wird Umsatzsteuer für den Prüfungszeitraum in Höhe von 746 TDM nachgefordert. Zinsen wurden bis Mai 2001 in Höhe von 83 TDM berechnet.

Das Finanzamt beanstandet im Wesentlichen den Aufteilungsmaßstab bei den abziehbaren Vorsteuern. Daneben werden Investitionszuschüsse des Kultusministeriums Sachsen-Anhalt nicht als nicht steuerbare Zuschüsse anerkannt.

Im Mai 2001 hat die Gesellschaft Einspruch gegen die unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangenen Umsatzsteuerbescheide eingelegt und die Aussetzung der Vollziehung beantragt. Zum Zeitpunkt der Prüfung (Juni 2002) stand die Einspruchsentscheidung noch aus.

Sollte sich die Finanzverwaltung mit ihrer Auffassung durchsetzen, würde das zu Liquiditätsabflüssen führen. Eine Belastung der Ertragslage würde in Höhe der auf die Vorsteuer zu verrechnenden Abschreibungen (2 %) eintreten.

4. Zusammenfassung

Der geprüfte Jahresabschluss 2001 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 19.09.2002 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den von der BDO Deutsche Warentreuhand AG geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss auf den 31.12.2001 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 44.079.991,23 DM festzustellen, den Jahresüberschuss in Höhe von 176.301,29 DM auf neue Rechnung vorzutragen sowie dem Geschäftsführer und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2001 Entlastung zu erteilen.

Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat den Gesellschaftern die BDO Deutsche Warentreuhand AG zum Abschlussprüfer für das Jahr 2002 zu bestellen.

Das Prüfungsergebnis 2001 einschließlich des Bestätigungsvermerkes, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, der Lagebericht sowie ein Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 19.09.2002 sind als Anlage beigefügt. Der Prüfbericht kann nach Absprache in der Abteilung Beteiligungsverwaltung der Stadtkämmerei eingesehen werden.

Anlagen

Zusammenfassung des Prüfberichtes mit Bestätigungsvermerk

Bilanz und Gewinn- u. Verlustrechnung

Lagebericht

Bericht über die Prüfung des Ordnungsmäßigkeits der Geschäftsführung

Protokollauszug der Aufsichtsratssitzung vom 19.09.2002