WIRTSCHAFTS
PRÜFUNGS
GESELLSCHAFT

Firma

Start-Up Labs Hamburg GmbH

Hamburg

(vormals: Innovationszentrum Forschungscampus Hamburg-Bahrenfeld GmbH)

Bericht

über die Prüfung

des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Prüfungsauftrag 2

2 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 3

3 Grundsätzliche Feststellungen 7

3.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter 7

4 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung 9

4.1 Gegenstand der Prüfung 9

4.2 Art und Umfang der Prüfung 9

5 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 12

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 12

5.1.1 Vorjahresabschluss 12
5.1.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 12
5.1.3 Jahresabschluss 12
5.1.4 Lagebericht 13

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses 14

5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen 14
5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen 14
5.2.3 Zusammenfassende Beurteilung 14

6 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG 16

7 Schlussbemerkung 17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Bilanz zum 31. Dezember 2024
Anlage 2	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024
Anlage 3	Anhang für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 4	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
Anlage 5	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
Anlage 6	Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
Anlage 7	Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG
Anlage 8	Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2024

Wir weisen darauf hin, dass in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

1 Prüfungsauftrag

Die Geschäftsführung der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg (im Folgenden kurz: „Gesellschaft“ oder „SLB“), hat uns aufgrund des Umlaufbeschlusses der Gesellschafter vom 7. Januar 2025 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen beauftragt. Darüber hinaus sind wir beauftragt worden, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG zu prüfen. Über das Ergebnis unserer Prüfung wurden wir beauftragt schriftlich Bericht zu erstatten.

Die Gesellschaft ist nach § 267 Abs. 2 HGB als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen. Der Gesellschaftsvertrag sieht indes vor, für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die nach dem HGB für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unsere Berichterstattung über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erfolgt nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.):

- ✓ Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt 2 wiedergegeben und ist darüber hinaus als Anlage 5 beigefügt.
- ✓ Der Bericht enthält in Abschnitt 3 unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter.
- ✓ Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten 4 und 5 im Einzelnen dargestellt.
- ✓ Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 1 bis 4) beigefügt. Anlage 6 enthält Informationen zu rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der Gesellschaft.
- ✓ Unsere Feststellungen im Rahmen der Prüfung des § 53 HGrG haben wir in Anlage 7 dargestellt.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01.01.2024 zugrunde (Anlage 8). Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten.

Der vorliegende Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

2 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ✓ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und

- ✓ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen

Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ✓ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- ✓ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- ✓ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ✓ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die

dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- ✓ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- ✓ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- ✓ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

3 Grundsätzliche Feststellungen

3.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter haben im Lagebericht (Anlage 4), im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3) und in weiteren geprüften Unterlagen, insbesondere der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2024 die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 S. 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- ✓ Das Geschäftsjahr 2024 war vor allem von der Übernahme des neuen Gebäudes „tecHHub Hamburg“ zum 1. September 2024 geprägt. Hierdurch hat sich das Flächenangebot der Gesellschaft verdoppelt.
- ✓ Es kam trotz der wirtschaftlichen Verwerfungen durch die allgemeine Preisentwicklung nicht zu Ausfällen der Mieteinnahmen. Ebenfalls waren zum Jahresende keine nennenswerten Mietrückstände vorhanden.
- ✓ Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung des Sonderpostens aus Investitionsförderung 78,7%.
- ✓ Es wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 84 erwirtschaftet da mehr Servicedienstleistungen im Geschäftsjahr erbracht wurden.
- ✓ Ein wesentliches Risiko bestand im Jahr 2024 in den stark gestiegenen Kosten für Personal und Dienstleistungen sowie der allgemeinen Inflation. Das Risiko von Zahlungsausfällen durch insolvente Mieter, besonders unter den aktuellen Rahmenbedingungen, ist dadurch erhöht.
- ✓ Die hohe Mieternachfrage bietet der Gesellschaft die Chance auf den neuen Flächen ebenfalls eine eine langfristig hohe Auslastung sicherzustellen.

Voraussichtliche Entwicklung und Fortbestand der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung und des Fortbestandes der Gesellschaft im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Annahmen für plausibel.

Die gesetzlichen Vertreter gehen vom Fortbestand der Gesellschaft aus. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand der Gesellschaft gefährdet wäre.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- ✓ Die Geschäftsleitung erwartet für das Jahr 2025 durch den Flächenausbau einen signifikanten Anstieg der Umsatzerlöse. Gleichzeitig geht die Geschäftsleitung davon aus, dass durch Anlaufkosten das Jahresergebnis 2025 leicht unter dem des aktuellen Geschäftsjahres liegt.

4 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

4.1 Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung.

Den Lagebericht haben wir darauf geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a HGB, die Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes sowie die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Soweit nichts anderes bestimmt ist, hat die Prüfung sich nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann (§ 317 Abs. 4a HGB).

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss wurde von der Geschäftsführung erstellt.

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von den gesetzlichen Vertretern vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

4.2 Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfungsarbeiten haben wir – mit Unterbrechungen – von Mai bis August 2025 in unserem Büro in Hamburg durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Bei Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert – jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung – so angelegt, dass wir Unregelmäßigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

In Ergänzung zu den Ausführungen in Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ des Bestätigungsvermerks (vgl. Abschnitt 2) geben wir nachfolgende zusätzliche Erklärungen.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte Vorjahresabschluss.

Der Prüfung des Jahresabschlusses lag eine Planung der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit der Geschäftsführung und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in entsprechender Auswahl durchgeführt. Die Auswahl erfolgte derart, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung trägt und es ermöglicht, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Im vorliegenden Fall haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt bzw. erwähnenswerte Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ✓ Analyse des Prozesses der Jahresabschluss- und Lageberichtserstellung;
- ✓ Prüfung der Umsatzrealisierung;
- ✓ Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben
- ✓ Prüfung des Fragenkatalogs nach § 53 HGrG.

Weiterhin haben wir u. a. folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- ✓ Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wir uns durch Einholung von Saldenbestätigungen in Stichproben überzeugt.
- ✓ Bankbestätigungen wurden von Kreditinstituten eingeholt. Über anhängige Rechtsmittel, strittige Steuerbescheide und bestehende Steuerrisiken haben wir uns vom Steuerberater sowie einer Rechtsanwaltskanzlei der Gesellschaft schriftlich berichten lassen.

Ziel unserer Prüfungshandlungen im Rahmen der Prüfung des Lageberichts war es festzustellen, ob der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht und ein zutreffendes Bild

von der Lage des Unternehmens vermittelt sowie ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind (§ 317 Abs. 2 HGB). Dabei waren die Vollständigkeit und - soweit es sich um prognostische Angaben handelt - Plausibilität der Angaben zu prüfen. Wir haben die Angaben unter Berücksichtigung unserer Erkenntnisse, die wir während der Abschlussprüfung gewonnen haben, beurteilt.

Alle von uns erbetenen Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise sind uns von den gesetzlichen Vertretern und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden. Ergänzend hierzu haben uns die gesetzlichen Vertrete in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögensgegenstände, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind. In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten.

5 Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Vorjahresabschluss

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss zum 31.12.2023. Der Vorjahresabschluss wurde von der Gesellschafterversammlung per Umlaufbeschluss 24/02 festgestellt.

5.1.2 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das Belegwesen ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen.

Unsere Prüfung ergab keine Beanstandungen.

5.1.3 Jahresabschluss

Die Gesellschaft erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft. Der Gesellschaftsvertrag sieht indes vor, für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die nach dem HGB für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Vorjahresbilanz, der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der Bilanz (Anlage 1) erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten Anhang (Anlage 3) sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Unsere Prüfung ergab keine Beanstandungen.

5.1.4 Lagebericht

Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens.

Unsere Prüfung nach § 317 Abs. 2 Satz 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Lagebericht die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

Der Lagebericht entspricht damit nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung ergab keine Beanstandungen.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden verweisen wir auf den Anhang.

5.2.2 Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 einen Sale-und-Lease back Vertrag mit DESY über bauliche Anlagen in der eigenen Immobilie geschlossen. Der Sale-und-Lease back Vertrag umfasst u.a. eine Medientrasse, Lüftungsgeräte sowie IT-Komponenten. Die Anlagen wurden für TEUR 1.380 an DESY veräußert und wiederum für gegen eine monatliche Leasingrate in Höhe von TEUR 7 zurückgeleast. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2041. Das wirtschaftliche Eigentum verbleibt bei der Gesellschaft. Diese bilanziert neben dem Anlagevermögen eine Leasingverbindlichkeit zum 31. Dezember 2024 von TEUR 1.219.

Die Gesellschaft startet mit dem Aufbau einer auf Lifescience-Start-ups fokussierten Core Facility, mit dem Arbeitstitel „BioSpace“ im tecHHub Altona. Zur Finanzierung plant die Gesellschaft mit DESY den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zum Aufbau einer Testumgebung. DESY soll hierfür einen finanziellen Beitrag in Höhe von bis zu TEUR 1.000 erbringen. Die Gesellschaft wird mit den Mitteln die notwendige Labor- und Büroausstattung erwerben sowie notwendige Prozesse etablieren. Nach Abschluss einer mehrjährigen Test- und Pilotierungsphase sollen die Ausstattung an DESY verkauft werden. Bis zum Bilanzstichtag wurde Ausstattung in Höhe von TEUR 87 beschafft und im Sachanlagevermögen aktiviert sowie TEUR 150 von DESY als finanzielle Mittel erhalten.

Die wesentlichen Bewertungsgrundlagen sind im Anhang (Anlage 3) erläutert.

Im Vergleich zum Vorjahr sind keine Änderungen in Bezug auf die dem Jahresabschluss zugrunde gelegten Bewertungsgrundlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr ergaben sich darüber hinaus aus der Ausübung von Beurteilungsspielräumen, der Inanspruchnahme von gesetzlichen Wahlrechten und der Änderung von Bewertungsgrundlagen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Zusammenfassende Beurteilung

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir – unter Würdigung der angegebenen wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen – zu der Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt, das heißt im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

6 Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und die hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesgerichtshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 „Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG“ 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 Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind. In Anbetracht des weiteren Wachstums der Gesellschaft empfehlen wir die weitere Systematisierung der Untersuchung von Planabweichungen. Dazu zählt u. a. die Festlegung von Zeitpunkten (jährlich oder unterjährig) der Detaillierungsgrad als auch die Dokumentation. Über diese Feststellung hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

7 Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 (Anlage 4) der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg, unter dem Datum vom 01.08.2025 den in Abschnitt 2 wiedergegebenen, **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt.

Diesen Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des in Abschnitt 2 wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 01.08.2025

fitas audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Torsten Gehrmann
Wirtschaftsprüfer

ppa. Sabrina Peuker
Wirtschaftsprüferin

Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	9.972,00
II. Sachanlagevermögen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	17.038.023,00	17.765.704,00
2. technische Anlagen und Maschinen	41.920,00	38.289,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.229,00	99.664,00
	17.277.172,00	17.903.657,00
	17.277.173,00	17.913.629,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	477.051,07	147.922,09
2. sonstige Vermögensgegenstände	10.174,28	170.470,02
- davon gegen Gesellschafter EUR 0,00 (Vj.: EUR 159.249,16)		
	487.225,35	318.392,11
II. Guthaben bei Kreditinstituten	245.184,62	99.131,39
	732.409,97	417.523,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.403,00	2.158,57
	18.011.985,97	18.333.311,07

Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Gewinnvortrag	32.626,93	54.493,81
III. Jahresüberschuss (Vj.: Jahresfehlbetrag)	83.850,02	-21.866,88
	141.476,95	57.626,93
B. Sonderposten aus Investitionsförderung	14.038.900,00	14.649.300,00
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	31.008,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	161.484,09	39.080,00
	192.492,09	39.080,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.995.836,52	2.074.003,77
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 86.640,78 (Vj.: EUR 80.471,92)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.909.195,74 (Vj.: EUR 1.993.531,85)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.797,48	16.204,01
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 56.797,48 (Vj.: EUR 16.204,01)		
3. sonstige Verbindlichkeiten	1.586.482,93	1.497.096,36
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 1.438.418,46 (Vj.: EUR 1.446.111,18)		
- davon aus Steuern EUR 112.516,79 (Vj.: EUR 30.093,38)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 705,82 (Vj.: EUR 808,66)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 429.338,93 (Vj.: EUR 278.536,24)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 1.157.144,00 (Vj.: EUR 1.218.560,12)		
	3.639.116,93	3.587.304,14
	18.011.985,97	18.333.311,07

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse	1.474.307,14	997.416,90
Sonstige betriebliche Erträge	620.830,74	632.174,85
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-2.380,79	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.309,40	0,00
	-19.690,19	0,00
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-323.066,35	-175.958,46
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-71.731,12	-37.894,33
	-394.797,47	-213.852,79
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-807.915,61	-799.849,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-633.308,11	-523.263,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-119.112,80	-117.683,41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-36.463,68	3.190,63
Ergebnis nach Steuern	83.850,02	-21.866,88
Jahresüberschuss (Vj.: Jahresfehlbetrag)	83.850,02	-21.866,88

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 wurde gemäß den gesellschaftsrechtlichen Vorgaben, wie im Vorjahr, nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die gesetzlichen Gliederungsschemata der §§ 266 bzw. 275 HGB sowie die ergänzenden Vorschriften des GmbHG wurden angewandt; bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) beibehalten.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Start-Up Labs Hamburg GmbH (seit 7.Oktober 2024) (vorher: Innovationszentrum Forschungscampus Hamburg-Bahrenfeld GmbH)
Firmensitz laut Registergericht:	Hamburg
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Hamburg
Register-Nr.:	HRB 144061

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das **Anlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Nutzungsdauer für immaterielle Vermögensgegenstände beträgt 3 Jahre. Die Nutzungsdauern für Grundstücke und Bauten betragen zwischen 10 und 30 Jahren. Die Nutzungsdauern für technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen zwischen 3 und 20 Jahren.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Netto-Einzelwert von EUR 800,00 sind im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben bzw. als Aufwand erfasst worden.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zu ihren Nominalbeträgen angesetzt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden zur Sicherung von Kreditverbindlichkeiten abgetreten.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zu ihren Nominalbeträgen angesetzt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden zur Sicherung von Kreditverbind-

lichkeiten abgetreten.

Liquide Mittel und der Rechnungsabgrenzungsposten wurden zum Nominalwert bilanziert.

Ausgaben, soweit diese einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen, werden als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesen.

Das **Eigenkapital** wurde zum Nennbetrag bilanziert.

Der **Sonderposten aus Investitionsförderung** stellt einen nicht rückzahlbaren Zuschuss zum Sachanlagevermögen dar. Der Sonderposten wird zum Nennbetrag bilanziert. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die Laufzeit des Erbbauvertrags. Der Auflösungsbetrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten die das Geschäftsjahr sowie das Vorjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagenspiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens
Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen
Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 108, Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 20, für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von TEUR 30 und sonstige Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken
Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt TEUR 573 (Vorjahr: TEUR 375) und für Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt TEUR 3.066 (Vorjahr: TEUR 3.212). Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und weniger als fünf Jahren beträgt TEUR 637 (Vorjahr: TEUR 525). Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren betragen TEUR 2.429 (Vorjahr: TEUR 2.687). Sie bestehen in Höhe von TEUR 1.530 aus Verbindlichkeiten gegenüber Kre-

ditinstituten und in Höhe von TEUR 899 aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 1.438 (Vorjahr: TEUR 1.446). Von den Verbindlichkeiten sind TEUR 2.500 durch Grundpfandrechte am Gebäude gesichert.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Vermietungen im Inland.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Investitionsförderung in Höhe von TEUR 610 enthalten.

V. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich zehn Arbeitnehmer beschäftigt.

Namen der Mitglieder der Unternehmensorgane

Der **Geschäftsführung** gehörten an:

Herr Dr. Arik Willner	Geschäftsführer und Physiker, bis 17. März 2024
Frau Dr. Christina Frehse	Geschäftsführerin und Diplom-Ökonomin, ab 18. März 2024
Herr Denny Droßmann	Geschäftsführer und Diplom-Ingenieur

Der Geschäftsführer Herr Dr. Arik Willner hat in 2024 keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten.

Der Geschäftsführer Herr Denny Droßmann erhielt in 2024 eine erfolgsunabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 80 sowie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 6.

Die Geschäftsführerin Frau Dr. Christina Frehse erhielt in 2024 eine erfolgsunabhängige Vergütung in Höhe von TEUR 6.

Es besteht ein Beirat gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrags. Der Beirat erhält keine Vergütungen.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 8 und besteht ausschließlich aus Abschlussprüfungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Abschlussstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 12.150 (davon

gegen Gesellschafter: TEUR 12.150).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. März 2025 hat die Gesellschaft mit der Vermieterin der Flächen des tecHHub einen Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen. Die Vermieterin eine 100%-Tochter der Hamburg Invest und damit eine 100%-Enkelin der Freien und Hansestadt Hamburg ist. Der Nachtrag beinhaltet eine einmalige Zuwendung von TEUR 235 in Form einer DAWI-Beihilfe sowie eine zeitlich befristete Reduzierung der Grundmiete um TEUR 14. Bei den Zuwendungen handelt es sich um eine De-minimis Beihilfe in Höhe von insgesamt TEUR 749. Die Beihilfe erfolgt auf Grundlage der Verordnung (EU) 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung von Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfe an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L vom 15. Dezember 2023, S.1: „DAWI-De-minimis-Verordnung“).

Vorschlag bzw. Beschluss der Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern die folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 84 und soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Hamburg, den 30. Juli 2025

Herr Denny Droßmann	Frau Dr. Christina Frehse
Geschäftsführer	Geschäftsführerin

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
		01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**									
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	39.887,50	0,00	0,00	39.887,50	29.915,50	9.971,00	39.886,50	1,00	9.972,00
II.	**Sachanlagen**									
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	19.645.293,54	18.000,00	0,00	19.663.293,54	1.879.589,54	745.681,00	2.625.270,54	17.038.023,00	17.765.704,00
2.	Technische Anlagen und Maschinen	42.409,48	6.863,57	0,00	49.273,05	4.120,48	3.232,57	7.353,05	41.920,00	38.289,00
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	235.121,49	146.596,04	0,00	381.717,53	135.457,49	49.031,04	184.488,53	197.229,00	99.664,00
		19.922.824,51	171.459,61	0,00	20.094.284,12	2.019.167,51	797.944,61	2.817.112,12	17.277.172,00	17.903.657,00
Summe Anlagevermögen		**19.962.712,01**	**171.459,61**	**0,00**	**20.134.171,62**	**2.049.083,01**	**807.915,61**	**2.856.998,62**	**17.277.173,00**	**17.913.629,00**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die am 28.10.2016 gegründete Gesellschaft in Firma Innovationszentrum Forschungscampus Hamburg-Bahrenfeld GmbH, bzw. seit Oktober 2024 unter der Firma „Start-Up Labs Hamburg GmbH“ ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gesellschafter DESY, Universität Hamburg und Freien und Hansestadt Hamburg.

Im Deeptech*-Umfeld des DESY-Campus, zu dem neben mehreren Instituten der Universität Hamburg auch weitere Einrichtungen der Spitzenforschung zählen wie das „Max-Planck-Institut für Struktur und Dynamik der Materie“ oder das „European Molecular Biology Laboratory“ vermietet die Gesellschaft in den von ihr betriebenen Innovationszentren: DESY Innovation Village (2019), Start-up Labs Bahrenfeld (2021) und tecHHub Hamburg (2024) Büro- und Laborflächen für Existenzgründer, Start-ups und Scale-ups in der Science City Hamburg-Bahrenfeld. Die Branchen der Unternehmen entsprechen dabei den Forschungsfeldern des Campus.

Junge Unternehmen, die aus diesen wissenschaftlichen Forschungsfeldern hervorgehen, finden hier ein höchst attraktives Umfeld vor und profitieren einerseits vom Wissenstransfer durch DESY, der Universität Hamburg und den weiteren wissenschaftlichen Campuspartner. Andererseits finden viele dieser Deeptech-Unternehmen hier auch ihre ersten Kunden im Forschungsumfeld oder hoch spezialisiertes Personal unter den hier ausgebildeten Studierenden. So entsteht ein symbiotisches Netzwerk für beide Seiten aus Wissenschaft und Wirtschaft. Dieses Angebot steht dabei nicht nur Unternehmen, die sich auf dem Campus entwickelt haben zur Verfügung, sondern öffnet sich bewusst lokal, national und international.

Das durch die Gesellschaft selbst errichtete Gebäude wird unter dem Namen „Start-ups Labs Bahrenfeld“ geführt. Das Gebäude wurde am 01.07.2021 in Betrieb genommen und an die Erstmieter übergeben. Im nun dritten vollen Betriebsjahr zeigt sich, dass der Betrieb stabil läuft und trotz regelmäßiger Mieterbewegungen dauerhaft eine sehr hohe Auslastung von über 98% im Jahresmittel gewährleistet werden kann. Dies ist sowohl durch eine hohe Binnennachfrage der bereits ansässigen und stetig wachsenden Unternehmen als auch durch die weiter vorhandene externe Nachfrage möglich. Dies gilt ebenso für das DESY Innovation Village, mit einer Auslastung von ebenfalls ca. 98% im Jahresmittel und dem zum 01. September 2024 übernommenen tecHHub Hamburg, der zum Jahresende bereits eine Vermietungsquote von 70% erreicht hatte. Diese positive Entwicklung, die sich auch in der deutlichen Steigerung der Umsätze zeigt, konnte trotz der massiv gestiegenen Inflation und der allgemein trüben Wirtschaftslage weiter fortgesetzt werden. Zu spüren waren die Folgen der Inflation für die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 jedoch weiterhin deutlich. Die Kosten für den Gebäudebetrieb, Personal und sonstige Dienstleistungen sind weiter angestiegen, wenn auch nicht im gleichen Maße wie 2023.

2. Forschung und Entwicklung

Gegenstand des Unternehmens sind der Aufbau und Betrieb eines Start-up-Ökosystems als Teil der Science City Hamburg-Bahrenfeld. Dies bedeutet einerseits, nach Fertigstellung des Baus der Start-up Labs, die fachlich-strategische Begleitung weiterer Bauvorhaben im Ökosystem, wie den tecH-Hub oder die DESY Innovation Factories I + II. Andererseits bedeutet dies den technischen und programmatischen Betrieb der diversen Infrastrukturen im Ökosystem. Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben den Start-up Labs und dem DESY Innovation Village auf der tecHHub Hamburg in Betrieb genommen. Dies umfasst insbesondere: die Unterstützung von Existenzgründungen, die Vermietung von Labor- und Büroflächen sowie die Unterstützung junger Unternehmen mit Beratungsangeboten und Netzwerken. Die Flächen in den Gebäuden DESY Innovation Village und tecHHub werden dabei durch die Gesellschaft zentral angemietet und dann einzeln an die jeweiligen Start-Ups weitervermietet. Hierdurch ist die Gesellschaft vor allem in der Lage ihre Stellung im Ökosystem auszubauen und die Infrastrukturen effizienter zu betreiben und auszulasten. Durch die Übernahme des tecHHub Hamburg werden nun auch explizit Flächen für Scale-Ups angeboten, die mit langfristigeren Mietverträgen und ohne Mietpreisstaffelung eine wichtige Ergänzung zum bisherigen Angebot bilden, auch wenn der inhaltliche Schwerpunkt hierbei auf den Bereich LifeScience beschränkt ist und es für die Scale-Ups aus dem physikalischem Themenfeld erst mit Inbetriebnahme der DESY Innovation Factory II ein äquivalentes Angebot geben wird.

Ziel der Start-up Labs ist es, dass sich die Deeptech-Startups in der Inkubations- und Wachstumsphase bestmöglich auf die Entwicklung ihrer Produkte und ihr Wachstum konzentrieren können. Die Start-Up Labs Hamburg GmbH baut außerdem ihre Beratungs- und Vernetzungsangebote stetig entlang der Bedarfe der Mieter weiter auf. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit mit dem DESY - Start-up Office und weiteren öffentlichen Beratungsstellen in Hamburg von großer Bedeutung. So werden regelmäßig neue Formate getestet und durch Kundenumfragen Anregungen aus der Mieterschaft berücksichtigt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im norddeutschen Raum, insbesondere in der Freien und Hansestadt Hamburg, wird das Thema Gründungen nicht nur von den Landesregierungen aufgegriffen sondern inzwischen auch verstärkt von größeren Unternehmen. Es entstehen neben den staatlich geförderten Strukturen zusätzlich auch immer mehr Orte und Projekte in Konzernen, die Gründungen aller Art unterstützen sollen. Dabei entstehen diverse Acceleratoren- und Beratungsformate, die allesamt auf die eine oder andere Art der Förderung innovativer Start-ups dienen. Inzwischen gibt es in Hamburg eine solche Vielzahl an Akteuren und Angeboten, dass es Gründungsinteressierten zunehmend schwer fällt das richtige Angebot für sich sofort zu erkennen. Lediglich im Bereich der Infrastrukturen, besonders im Bereich von Labor- und Werkstattflächen, gibt es neben den Start-Up Labs kaum Angebote. Bezogen auf die Quantität in Kombination

mit den weiteren Angeboten gibt es keinen vergleichbaren Standort in Hamburg oder der direkten Umgebung. Lediglich ein weiteres, privat finanziertes, Projekt ist uns bekannt, in dem explizit ein Laborangebot für Hightech-Startups aus dem Biotech-Bereich entsteht. Der Anbieter arbeitet jedoch bereits mit den Start-up Labs und DESY an einer kooperativen Strategie für den Gesamtstandort und wird nicht als direkte Konkurrenz wahrgenommen.

Das Angebot von Büroflächen und Co-Working-Plätzen ist in der Metropolregion Hamburg überaus umfassend ausgeprägt, wenn auch durch die Corona-Pandemie hier viel Veränderung zu verzeichnen war. Die Start-up Labs sind weiterhin der einzige explizite Inkubator mit einer signifikanten Menge an Labor- und Werkstattflächen für die Fokusthemen: Life-Science, Nano-, Laser- und Detektortechnologien, Sensorik/Elektronik, sowie Materialforschung aufgestellt. Die weiteren durch die Freie und Hansestadt Hamburg geplanten Innovationspark ergänzen diese Themenfelder. So gibt es in Finkenwerder einen ausgeprägten Standort für das Thema Luftfahrt, rund um Airbus und das Zentrum für angewandte Luftfahrtforschung (ZAL). Außerdem entstehen in Bergedorf und Harburg weitere Parks mit anderen Schwerpunkten. Das Alleinstellungsmerkmal des von der Gesellschaft betriebenen Innovationszentrums sind daher weiterhin die hoch spezialisierten Laborflächen für die physikalischen, bio-physikalischen und mit dem tecHHub auch den LifeScience-Branchen. Es sind darüber hinaus weitere Gebäude durch DESY in der Umsetzung, die alle in synergetischer Kooperation und mit starker inhaltlicher Unterstützung der Start-up Labs geplant wurden. Ziel ist es, dass jedes Gebäude ein spezielles Angebot, für eine spezielle Zielgruppe und einen bestimmten Entwicklungsstatus im Lebenszyklus eines Start-ups enthält, ohne sich dabei gegenseitig Konkurrenz zu sein. So aufgebaut wird das Ökosystem in jeder Entwicklungsstufe der Unternehmen für jede relevante Art von Labor- und Werkstattflächen ein entsprechendes Angebot machen und dies mit spezifischen Beratungs- und Netzwerkangeboten ergänzen. Dies ist, vor allem in der Kombination mit den hoch spezialisierten Infrastrukturen bei DESY, derzeit weder in Hamburg noch im gesamten norddeutschen Raum so zu finden. Selbst im gesamtdeutschen Vergleich wird dieses Angebot herausragend sein.

2. Geschäftsverlauf und Lage

Das Geschäftsjahr 2024 war vor allem von Wachstum und Personalthemen geprägt. Das Wachstum wurde ausgelöst durch die Übernahme des neuen Gebäudes „tecHHub Hamburg“ zum 01. September 2024. Hierdurch hat sich das Flächenangebot der Gesellschaft auf einen Schlag verdoppelt. Die Vorbereitung und Durchführung der Übernahme des tecHHub hat bereits ab März das operative Geschäft geprägt. Fünf Mieter aus dem Bestandsgebäuden sind in das neue Gebäude umgezogen, wodurch auch im Bestand viel Bewegung herrschte. Die Auslastung der beiden Bestandsgebäude konnte jedoch trotz der Auszüge weiter auf sehr hohem Niveau gehalten werden. Dies ist vor allem in der hohen internen Nachfrage begründet gewesen, da die bereits ansässigen Unternehmen die freiwerdenden Flächen für ihr Wachstum nutzen konnten. Nachdem das Jahr 2023 mit einem deutlichen Rückgang der Nachfragen zu Ende ging konnten im Jahr 2024 wieder deutlich mehr Anfragen verzeichnet werden. Insgesamt gab es ca. 25 externe Anfragen von denen ca. 40% bedient werden konnten, vor allem durch die

neuen Flächen im tecHHub. Insgesamt wurden 11 neue Unternehmen im Ökosystem angesiedelt und 2 Unternehmen haben den Standort verlassen im Vergleich zu 2023. Die Gesamtzahl der ansässigen Unternehmen beläuft sich zum 31.12.2024 auf 37 Unternehmen.

Mit der Übernahme des tecHHub wurde zusätzliches Personal rekrutiert, sodass das Team von 4 Personen zu Jahresbeginn auf 10 Personen zum Jahresende anwuchs. Darüber hinaus gab es erstmals längere krankheitsbedingte Ausfälle im Team, bei denen 25% des Teams über mehrere Monate hinweg ausfielen. Die zusätzliche Belastung für die verbliebenen Teammitglieder, zusätzlich zu der sehr arbeitsintensiven Phase der Übernahme des tecHHub, konnte nur durch den sehr positiven Team-Zusammenhalt überhaupt gestemmt werden. Zum Ende des Jahres 2024 zeichnete sich eine deutliche Entspannung ab, die durch kurzfristige Personalergänzungen im Dezember 2024 und Januar 2025 noch verstärkt werden konnte.

Die wirtschaftliche Lage unserer Mieterinnen und Mieter hat sich im Jahresverlauf größtenteils als stabil gezeigt. Die allgemein negative Aussicht der Gesamtwirtschaft ist bisher nicht auf sie durchgeschlagen. Die Anfragen für Mietstundungen und sonstige Zahlungsprobleme waren wie auch in den Vorjahren auf einem niedrigen Niveau.

Das Facility Management erfolgt teilweise mit Unterstützung durch DESY, vor allem in den Bereichen Reinigung, Bewachung, Empfang, Schließsystem-Management, Hausmeisterservice und Entsorgung. Für die Stromversorgung hat die Gesellschaft einen eigenen Vertrag abgeschlossen. Die Versorgung mit Wärme, Kälte und Wasser erfolgt ebenfalls über den DESY-Campus, wodurch die Mengen-Vorteile auch für die Gesellschaft genutzt werden können. Das hierfür notwendige Vertragswerk befindet sich auch zum Ende 2024 noch in Bearbeitung. Die Aufwendungen und Auslagen aus der Geschäftsbesorgung erstattet die Gesellschaft an das DESY. Zum Ende des Geschäftsjahrs 2024 belaufen sich die Verbindlichkeiten gegenüber DESY auf TEUR 1.438.

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2024 deutlich über dem erwarteten Umfang entstanden, da die die Gesellschaft deutlich mehr sonstige Services (wie z.B. Mieterausbauten, Event-Hostings, etc.) vermarkten konnte. Der größte Teil der Umsätze ist jedoch weiterhin durch das Vermietungsgeschäft erzielt worden und befand sich oberhalb der gesteckten Ziele des Wirtschaftsplans. Die Mieter der Gesellschaft zum 31.12.2024 waren:

- **3Dock UG (haftungsbeschränkt)** (Prototyping mit pauschalen 3D-Druckservice)
- **5spectre Optixx** (Entwicklung der weltweit kompaktesten Breitbandspektrometer im mittleren IR- und THz-Bereich für Industrie und Wissenschaft)
- **Accelerated Muscle Biotechnologies** (Zugang zu und Unterstützung von Röntgenkleinwinkelbeugungsexperimenten für Muskelwissenschaftler in aller Welt)
- **AMADTEUS Technologies GmbH** (Entwicklung im Bereich der Hochdurchsatz-Chemie und –Screening)

- **axiom insights GmbH** (Röntgenfluoreszenz-Tiefenbildgebung als Methode für die präklinische Pharma-F&E)

- **Berking Bioscience GmbH** (Schaffung neuer Lösungen durch Nutzung der innovati ven scAb-Technologie zur Erleichterung der Forschung)

- **Class 5 Photonics** (hochflexible Femtosekundenlaser für Wissenschaft und Industrie)

- **Crystals First GmbH** (Proteinkristallographie als Service)

- **Cycle GmbH** (Femtosekunden Synchronisationssysteme basierend auf faseroptischer Technologie und Ultrakurzpulslasern)

- **DiNABIOS AG** (Klinisches Forschungsunternehmen zur Entwicklung von Life-Science-Tools)

- **elSpec GmbH** (Entwicklung und Produktion von Hochfrequenzkabeln)

- **Foviatech GmbH** (Dienstleistungen im Bereich von intelligenten Softwarelösungen)

- **Goodville GmbH** (Entwicklung intelligenter Lösungen für den Schutz privater, gewerblicher und öffentlicher Räume durch sichere Vernetzung und den Einsatz emissionsfreier smarter Techniken)

- **Haystack Oncology GmbH** (Neuartige Krebsnachsorge mittels Liquid Biopsy)

- **Holy Technologies GmbH** (Entwicklung von voll kreislauffähigen Carbon-Faser-Bauteilen)

- **Iovo GmbH** (Implementierung vernetzter Datensysteme im Krankenhauskontext)

- **Jacobi Robotics, Inc.** (Programmierung von Roboterarmen benutzerfreundlichen APIs und modernsten Algorithmen)

- **Königssystems UG** (Entwicklung und Produktion von Elektronik- und Vakuumbauteilen)

- **Momentum Transfer GmbH** (eine neue Methode für den Zugang zu Synchrotronen, in denen Materialien und F&E-Ziele auf atomarer Ebene in einer Qualität und in einem Umfang charakterisiert werden können, die in Standardlabors nicht möglich sind)

- **mo:re GmbH** (kompakte und einfach zu bedienende Roboter- und Softwareplattform, die einen neuen Standard für die Durchführung medizinischer Forschungsstudien darstellt)

- **myprintoo GmbH** (Konzeption und Entwicklung von 3D-Druck-Systemen)

- **Noisy Labs GmbH** (erster kommerzieller Squeeze Laser der Welt)

- **Novocarbo** (modernste Pyrolyse-Technologie, um pflanzliche Reststoffe zu Pflanzen kohle zu verarbeiten)

- **PiNa-Tec Katja Werner** (Bio-Nano-Reagenzien für Nachweisverfahren)

- **PROVIREX Genome Editing Therapies GmbH** (das Leben von Menschen mit HIV zu verbessern; Genom-Editierung zur Ausrottung lebensbedrohlicher persistierender Virusinfektionen)

- **QUDORA Technologies GmbH** (kommerzielle Quantencomputer und Entwicklung eigener Quantenprozessoren auf der Grundlage der Ionenfallentechnologie)

- **Red Arrow Technologies GmbH** (baut neuartige Turbinen (Heron Fan) für Flugzeuge)

- **ScReIn GmbH** (wissenschaftliche Forschung und Entwicklung von Software)

- **suna precision GmbH** (Hochpräzisionsinstrumente für Forschung an Synchrotrons)

- **Surfactobiotech** (Erstklassige Tensiden um Experimente zu miniturisieren)

- **Trioscience Biotechnologies GmbH** (Ihr Fokus liegt auf der Entwicklung und Herstellung neuartiger, sensitiver, spezifischer und kostengünstiger Schnelldiagnosekits für Infektionskrankheiten)

- **TX Products UG** (Entwicklung individualisierter Röntgenoptiken)

- **Unmanned Sovereignty GmbH** (Entwicklung von erschwinglichen und standardisierten unbemannten Systemlösungen für die skalierbare Serienfertigung)

- **Universal Quantum** (baut Quantencomputer, um komplexe Herausforderungen der Menschheit zu bewältigen)

- **WiredSense GmbH** (optische Detektoren für die Experiment-Auswertung)

- **Ximul.it GmbH** (Beschleunigung von Schaltungssimulation neuer Chipdesigns als Cloud-basierten Service)

- **X-Spectrum GmbH** (schnelle und hochauflösende Röntgenkamera für High-End Experimente an Synchrotrons und Freie-Elektronen-Lasern)

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Portfolio an Mietern wieder deutlich vergrößert und es zeigen sich erste Cluster. Zum Jahresende wurden an 27 verschiedene Unternehmen exklusive Flächen vermietet. Weitere vier Unternehmen nutzen vor allem den Makerspace oder andere Flächen auf dem Campus in Kombination mit einem Briefkasten in den Start-up Labs. Die sonstigen Unternehmen sind entweder nur Nutzer im Makerspace oder haben für den Start nur einen Briefkasten in den Start-up

Labs um frühzeitig Teil des Ökosystems zu werden oder zu bleiben. Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass die Anzahl der Anfragen im Jahr 2025 weiterhin auf dem Niveau von 2024 bleibt mit leicht ansteigender Tendenz.

Die Aufstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Berichtsjahres und der Vergleich mit dem Vorjahr zeigen eine deutliche positive Entwicklung, die auch im starken Wachstum begründet ist.

a) Ertragslage

Ergebnisquellen	**Geschäftsjahr**	**Vorjahr**	**Veränderung**
	TEUR	**TEUR**	**TEUR**
Umsatzerlöse	1.474,3	997,4	476,9
sonstige betriebliche Erträge	620,8	632,2	-11,4
Materialaufwand	-19,7	0,0	-19,7
Personalaufwand	-394,8	-213,9	-180,9
Abschreibungen	-807,9	-799,8	-8,1
sonstiger betrieblicher Aufwand	-633,3	-523,3	-110,0
Finanzaufwand	-119,1	-117,7	-1,4
Steuern	-36,4	3,2	-39,6
Jahresergebnis	83,9	-21,9	105,8

Das Betriebsergebnis hat sich im Wesentlichen wegen der genannten positiven Entwicklungen im Umsatz bei unterproportionaler Erhöhung von Ausgaben gegenüber dem Vorjahr massiv verbessert und die Erwartungen deutlich übertroffen. Die Aufwendungen für Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sind ebenfalls angestiegen. Die Abschlussprüfung wird freiwillig aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages vorgenommen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen voraussichtlich in Höhe von TEUR 36 an.

b) Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 0,8% und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (0,3%) verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderposten aus Investitionsförderung 78,7 % (Vj. 80,2 %).Die Zahlungsfähigkeit ist aufgrund der breiten Aufstellung der Mietverhältnisse und der damit einhergehenden regelmäßigen monatlichen Einnahmen dauerhaft gegeben. Abgesichert wird dies durch die frei verfügbaren Mittel aus den Rücklagen der Vorjahre, die es ermöglichen, die Ausgaben von ca. 3 Monaten zu überbrücken.

Der Finanzmittelfonds beträgt TEUR 245. Zum Stichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber DESY TEUR 1.288. Die sonstigen weiteren Verbindlichkeiten betrugen zum Stichtag TEUR 151.

c) Vermögenslage

wesentliche Bilanzposten	**Geschäftsjahr**	**Vorjahr**	**Veränderung**
Aktiva	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**
Anlagevermögen	17.277	17.914	-637
kurzfristige Vermögenswerte	490	320	170
liquide Mittel	245	99	146
Summe Aktiva	**18.012**	**18.333**	**-321**
Passiva			
Eigenkapital	142	58	84
Sonderposten aus Investitionsförderung	14.039	14.649	-610
Rückstellungen	192	39	153
langfristige Verbindlichkeiten	3.066	3.212	-146
kurzfristige Verbindlichkeiten	573	375	198
Summe Passiva	**18.012**	**18.333**	**-321**

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2024 bei Investitionen in Höhe von TEUR 171 durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 808 verringert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen vorwiegend aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses um TEUR 84 erhöht.

Der Sonderposten aus Investitionsförderung enthält Zuschüsse für den Zeitraum von 2017 bis 2021.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.909 sowie Leasingverbindlichkeiten gegenüber DESY in Höhe von TEUR 1.157.

3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren müssen auf Grund der starken Schwankung zwischen dem Vorjahr (2023) und dem Berichtsjahr (2024) mit eingeschränkter Aussagekraft gewertet werden. Beide Jahre stellen für sich jeweils besondere Umstände, einerseits im Negativen, im Jahr 2023, und andererseits im Positiven, im Jahr 2024, dar. Langfristige Trends lassen sich auch im vierten Betriebsjahr daher noch nicht verlässlich absehen.

Die Finanzierung der Betriebs- und Personalkosten ist durch die Einnahmen ausreichend gesichert. Nachdem im Vorjahr ein negatives Jahresergebnis verzeichnet wurde, kann in diesem Jahr ein positiven Jahresergebnis ausgewiesen werden, wodurch sich die Eigenkapitalquote wieder positiv entwickelt.

Die Liquiditätsabsicherung ist durch die monatlichen Geldeingänge aus Mietzahlungen, sowie eine ausreichende liquide Rücklage gewährleistet. Die liquiden Mittel reichen dabei im Schnitt aus, um ein Viertel der gesamten jährlichen Kosten zu decken.

4. Gesamtaussage

Die Gesamtauslastung des Gebäudes ist seit Inbetriebnahme durchweg sehr hoch bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach zusätzlichen Flächen. Die Mieterstruktur ist trotz der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabil und wächst. Es sind zum Stichtag 31.12.2024 keine nennenswerten Forderungen offen, die auf eine Zahlungsunfähigkeit hinweisen und im Geschäftsjahr musste keines der Unternehmen in den Start-up Labs Insolvenz anmelden.

Die Liquidität wird seit Inbetriebnahme durch eine Liquiditätsplanung sichergestellt.

III. Prognosebericht

Im Rahmen der Senatsstrategie, Hamburg zu einer Gründermetropole zu machen, ist vorgesehen, Hamburg als Ganzes aber auch die vier Innovationsstandorte Altona, Bergedorf, Harburg und Finkenwerder außerhalb Hamburgs zu bewerben. Dies geschieht bereits im Rahmen vielfältiger Initiativen wie dem „Startup-Port Hamburg“ oder dem „Scale-up Landing Pad“. So soll die Stadt im Wettbewerb mit anderen Regionen Deutschlands und Europas gestärkt werden. Darüber hinaus sind die wissenschaftlichen Akteure (DESY, Uni HH, HAW, TUHH, etc.) stetig dabei, ihre Gründungsaktivitäten auszubauen und die Zahl der wissensbasierten Gründungen zu steigern. Die hierzu eingerichtete Plattform „beyourpilot“, finanziert durch die Hamburger Wirtschaftsbehörde, ist dafür verstetigt und mit dem bestehenden Netzwerk „Start-up Port Hamburg“ fusioniert worden. Die dadurch finanzierten physischen Beratungsstrukturen in den Wissenschaftseinrichtungen, die die Gründungsinteressierten vor Ort betreuen, sind

dabei von besonderer Bedeutung, auch für den Standort der Gesellschaft. Darüber hinaus ist Hamburg erfolgreich in die zweite Runde des Wettbewerbs zur Einrichtung einer Start-up Factory, finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, eingezogen und konnte zur Realisierung bereits EUR 5 Mio. an privatem Kapital einsammeln. Es ist daher damit zu rechnen, dass im Bereich der komplexen Hochtechnologien die Zahl der Ausgründungen langfristig weiter ansteigen wird und somit eine steigende Nachfrage nach geeigneten Inkubatoren generiert werden wird. Die weiteren Aktivitäten DESYs, vor allem im Rahmen des Projekt „DESY Innovation Factory“, werden dieses Phänomen noch weiter verstärken. Außerdem werden verstärkt über das bereits aufgebaute Netzwerk der Start-up Labs zu Akteuren in Hamburg, aber auch Deutschlandweit, Anfragen generiert.

Ziel ist es, geeigneten Interessenten, die keinen Platz mehr in den Start-up Labs finden dennoch ein Angebot im Ökosystem zu machen. Dafür stellt DESY das Gebäude „DESY Innovation Village“ zur Verfügung, wo noch einmal 600qm vermietbare Fläche zur Verfügung stehen, die wie die Start-up Labs bereits fast voll ausgelastet sind. Darüber hinaus wurde durch die DESY Innovation Factory ein „Makerspace“, also eine offene Prototypenwerkstatt inkl. Co-Working-Optionen im Innovation Village eingerichtet, die durch die Start-up Labs betrieben wird und vielfach Anknüpfungspunkt für eine erste Ansiedlung darstellt. Dadurch kann bereits jetzt die nächste Generation mit sehr günstigen und niedrigschwelligen Angeboten an den Standort gebunden werden und sobald weitere Infrastrukturen im Ökosystem in den Betrieb gehen können diese Unternehmen ihr Wachstum abbilden. Dies führt dazu, dass wir auch langfristig mit einer sehr guten Vermietungsquote rechnen können. Es wird erwartet, dass die Umsatzerlöse im kommenden Jahr mit den Planungen übereinstimmen und sich durch den Flächenausbau signifikant erhöhen. Das Ergebnis wird im kommenden Jahr 2025 aus Sicht der Geschäftsleitung jedoch leicht unter dem Niveau von 2024 liegen.

IV. Chancen- und Risikobericht

Die wesentlichen Risiken bestanden im Jahr 2024 in der allgemein negativen wirtschaftlichen Aussicht, den Unsicherheiten im Bereich der Energiepreise und möglichen Mietausfällen. Ein weiteres Risiko, welches 2024 erstmalig eingetreten ist, ist der langfristige Ausfall von Personal. Diese Risiken sind jedoch nur teilweise oder gar nicht eingetreten im Jahr 2024, bleiben jedoch für das Jahr 2025 weiterhin die zentralen Risiken. Die zu zahlenden Pauschalen für die Betriebs- und Nebenkosten werden halbjährlich evaluiert und wurden zum Jahreswechsel nicht erneut angepasst. Das Risiko von Zahlungsausfällen durch insolvente Mieter, besonders unter den aktuellen Rahmenbedingungen, wird jedoch im Vergleich zum Vorjahr nicht als erhöht angesehen. Die Geschäftsleitung ist mit allen Mietern in engem Austausch und stimmt sich bei Zahlungsschwierigkeiten eng mit den Mietern ab. Zum 31.12.2024 waren keinerlei Mietrückstände auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten ausstehend. Dies wird als positives Signal gewertet. Für den Fall der Insolvenz eines größeren Mieters bestünde jedoch keine Gefahr für den Bestand des Unternehmens, da die Flächen wohl schnell anderweitig vermietet werden könnten.

Das große Wachstum des Angebots und die hohe Nachfrage bieten der Gesellschaft die große Chance langfristig hohe Umsätze und eine gute Auslastung sicherzustellen. Durch die Diversifikation des Angebots mit der Übernahme des tecHHub und den Aufbau weiterer Angebote kann die Auslastung der Flächen und des Personals effizienter gesteuert werden. Durch die Angebote abseits der reinen Flächenvermietung können die in den nächsten Jahren startenden Gründungen, aber auch spannende externe Unternehmen auf dem Campus bereits frühzeitig an den Standort gebunden und in das Netzwerk integriert werden. Neben den Chancen im Rahmen der langfristigen Entwicklung sorgt die Erweiterung des Angebots auch für zusätzliche und vielfältigere Einnahmen, so dass z.B. der Ausfall eines einzelnen Mieters im Verhältnis zum Jahresumsatz weniger starke Auswirkungen hätte. Dieser Effekte wird sich mit weiteren Gebäuden entsprechend verstärken. Aus den können wiederum notwendige Investitionen, Beratungsangebote und größere Netzwerkveranstaltungen finanziert werden.

Hamburg, den 30. Juli 2025

Herr Denny Droßmann
Geschäftsführer

Frau Dr. Christina Frehse
Geschäftsführerin

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Start-Up Labs Hamburg GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ✓ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und

- ✓ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie da-für verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vor-schriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss so-wie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer

(IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ✓ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- ✓ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- ✓ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ✓ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- ✓ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- ✓ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- ✓ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 01.08.2025

fitas audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Torsten Gehrmann
Wirtschaftsprüfer

ppa. Sabrina Peuker
Wirtschaftsprüferin

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Firma	Start-Up Labs Hamburg GmbH (vormals: Innovationszentrum Forschungscampus Hamburg-Bahrenfeld GmbH)
Sitz	Hamburg
Handelsregister	HRB 144061 des Amtsgerichts Hamburg
Gesellschaftsvertrag	Zum 31. Dezember 2024 gilt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 7. Oktober 2024.
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens sind der Aufbau und Betrieb eines Innovations- und Technologiezentrums in unmittelbarer Nähe zum Forschungscampus Bahrenfeld. Der Aufbau des Innovations- und Technologiezentrums umfasst auch den Bau des Gebäudes. Der Betrieb des Innovations- und Technologiezentrums umfasst insbesondere die Unterstützung von Existenzgründungen, die Vermietung und Verpachtung von Labor- und Büroflächen sowie die Förderung des Wissens- und Technologietransfers.
Kapitalverhältnisse	Das Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 ist aufgeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu je EUR 1,00. Deutsche Elektronen-Synchrotron DESY: 11.000 Anteile, 44 % Freie und Hansestadt Hamburg: 7.500 Anteile, 30 % Universität Hamburg: 6.500 Anteile, 26 %
Geschäftsführung/Vertretung	Die Geschäftsführung erfolgte durch: • Herr Denny Droßmann, Hamburg • Frau Dr. Christina Frehse, Hamburg, ab 18.03.2024 • Herr Dr. Arik Willner, Hamburg, bis 17.03.2024 jeweils vertretungsberechtigt gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer oder Prokuristen.
Beirat	Die Gesellschaft hat einen Beirat gem. § 8 des Gesellschaftsvertrages. Mitglied er des Beirats im Geschäftsjahr 2024 waren: Vorsitzende: Dr. Dorothea Ringe (JHS); Dr. Marion Stange (UHH), Bakr Fadl (UHH), Dr. Hans Weise (DESY), und Franziska Biermann (BWI). Ausgeschieden sind Dr. Christina Frehse, Christine Leue und Klaus von Lepel.

Wesentliche Gesellschafterbeschlüsse	In den Gesellschafterversammlungen vom 27. Mai 2024 am 7. Oktober 2024 und am 16. Dezember 2024 sowie in weiteren Umlaufbeschlüssen wurden folgende wesentliche Beschlüsse gefasst: • Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 • Entlastung der Geschäftsführung • Beschluss zum Abschluss eines Mietvertrags über einen tecHHub • Änderung des Geschäftsführervertrages • Wahl der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 Es fanden keine weiteren Gesellschafterversammlungen im Geschäftsjahr 2024 statt.
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Hamburg-Altona unter der Steuernummer 41/734/04706 geführt und unterliegt der Körperschaftsteuer sowie der Gewerbesteuer.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse verweisen wir ergänzend auf die Ausführungen im **Anhang (Anlage 3)** sowie im **Lagebericht (Anlage 4).**

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Ein Geschäftsverteilungsplan in schriftlicher Form liegt nicht vor. Eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsleitung der Gesellschaft ist hingegen vorhanden. Diese Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Im Berichtsjahr haben zwei planmäßige Gesellschafterversammlung am 27. Mai 2024 und am 16. Dezember 2024 stattgefunden. Die Niederschrift über diese Sitzungen wurden erstellt. Am 7. Oktober 2024 fand eine außerplanmäßige Gesellschafterversammlung statt. Weitere Gesellschafterbeschlüsse fanden per Umlaufbeschluss statt.

Weiterhin haben im Geschäftsjahr zwei ordentliche Sitzungen des Beirates am 16. Mai 2024 und am 21. November 2024 stattgefunden. Die Niederschrift über diese Sitzungen wurden erstellt.

Die beiden Geschäftsführer haben sich regelmäßig, oftmals mehrmals pro Monat, ausgetauscht. Zugehörige Notizen und Protokolle liegen maschinell und handschriftlich vor.

c) In welchen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Geschäftsführer sind in folgenden Aufsichtsgremien anderer Unternehmen tätig:

Denny Droßmann:

- Mitglied im Vorstand des Bundesverbands Deutscher Innovations-, Technologie- und Gründerzentren e.V.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung der Geschäftsleitung wird im Anhang individualisiert und aufgeteilt nach erfolgsunabhängigen und -abhängigen Bestandteilen ausgewiesen.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Ein umfangreich dokumentierter Organisationsplan ist nicht vorhanden. Allerdings gibt es eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der Gesellschaft, welche u.a. zustimmungsbedürftige Geschäfte regelt. Weiterhin existiert ein Organigramm aus der die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten erkennbar sind. Insgesamt entspricht diese Regelung den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht nach diesen Anweisungen verfahren wird.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Für die Geschäftsleitung besteht eine Geschäfts- und Betriebsordnung. Die Geschäfts- und Betriebsordnung umfasst Rahmenbedingungen zur Korruptionsprävention, u.a. zum Umgang mit Geschenken oder Provisionen. Weiterhin besteht eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der Gesellschaft, welche u.a. zustimmungsbedürftige Geschäfte regelt.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Die bestehende Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung der Gesellschaft umfasst eine Vielzahl von Regelungen zu zustimmungsbedürftigen Geschäften. (vgl. auch 2a). Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass diese Regelungen nicht eingehalten werden.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Eine ordnungsgemäße Dokumentation von Verträgen besteht.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen - auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten - den Bedürfnissen des Unternehmens?

Die Gesellschaft verfügt über eine kurz- und mittelfristigen Finanzplanung. Diese Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Die Planabweichungen zum Wirtschaftsplan werden bisher durch die Geschäftsleitung untersucht. Es ist jedoch geplant derartige Analysen weiter auszubauen.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen wird von Gerber + Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, durchgeführt und entspricht den Anforderungen des Unternehmens.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u.a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Das Finanzmanagement ist funktionell und für die Größe der Gesellschaft angemessen. Die Liquidität wird von der Gesellschaft laufend überwacht.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Vgl. 3 d).

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Gesellschaft stellt Ihre Leistung regelmäßig in Rechnung. Das Vermietungsmodell ist wenig komplex und die Anzahl der Rechnungen je Monat überschaubar.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Vgl. 3 d).

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Das Start-Up Labs hält keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Das Start-Up Labs weist ein wenig komplexes Geschäftsmodell auf. Ein Risikofrüherkennungssystem befindet sich zum Zeitpunkt der Prüfung im Aufbau.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Vgl. 4 a).

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Vgl. 4 a).

d) Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Vgl. 4 a).

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

Die Geschäftsleitung hat im Berichtsjahr keine derartigen Geschäfte getätigt.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Es wurden keine Derivate abgeschlossen.

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf

- **Erfassung der Geschäfte,**
- **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,**
- **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,**
- **Kontrolle der Geschäfte?**

Ein gesondertes Instrumentarium über die Regelungen der Geschäftsanweisungen hinaus ist nicht vorhanden. Derartige Geschäfte werden nicht durchgeführt.

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Es wurden keine entsprechenden Geschäfte abgeschlossen.

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Vgl. 5 b).

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Im Geschäftsjahr wurden keine entsprechenden Geschäfte abgeschlossen.

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Eine eigene Revision besteht nicht. Inwieweit zukünftig die Gesellschaft über die Konzernrevision der DESY eingeschlossen ist, wurde noch nicht festgelegt.

b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. 6 a).

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. 6 a).

d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. 6 a).

e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. 6 a).

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. 6 a).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte für die Existenz von Zerlegungen in Teilmaßnahmen oder andere, nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte ergeben, nach denen Rechtsgeschäfte oder Maßnahmen mit den bindenden Regelungen nicht übereinstimmten.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Die wesentliche Investition umfasst den Bau einer Vermietungsimmobilie als Innovationszentrum für Start-Ups auf dem DESY Campus. Ein Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde zum Projektbeginn erstellt. Nach Fertigstellung der Immobilie sind keinen nennenswerten Investitionen mehr geplant.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Vgl. 8a).

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Vgl. 8a).

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Vgl. 8a).

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte auf Vertragsabschlüsse nach Ausschöpfung der Kreditlinien ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte auf Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Es wurden keine derartigen Geschäfte getätigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Jahr 2019 wurde ein Beirat in Übereinstimmung mit § 8 des Gesellschaftsvertrages eingerichtet. Der Beirat übernimmt jedoch beratende Funktionen und stellt keinen Aufsichtsrat oder aufsichtsratsähnliches Überwachungsorgan dar.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/ Konzernbereiche?

Vgl. 10 a).

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Vgl. 10 a).

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Vgl. 10 a).

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Vgl. 10 a).

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Das Start-Up Labs hat aussagegemäß keine D&O-Versicherung für die Geschäftsleitung abgeschlossen.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Nach den uns erteilten Auskünften wurden keine Interessenskonflikte gemeldet.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Die Gesellschaft weist kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen auf.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Die Gesellschaft weist keine besonders hohen oder niedrige Bestände auf.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Nach den uns erteilten Auskünften bestehen keine im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höheren oder niedrigeren Verkehrswerte der Vermögensgegenstände, die die Vermögenslage wesentlich beeinflussen.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Die Eigenkapitalquote beträgt 0,8 % der Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens aus Investitionsförderung 78,7 %.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Bei der Gesellschaft handelt es sich nicht um einen Konzern.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Auf Antrag der Gesellschaft vom 19. April 2017 wurde von der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung der Freien und Hansestadt Hamburg ein Zuwendungsbescheid über TEUR 14.216 am 27. Juni 2017 erteilt. Die aufgrund des Zuwendungsbescheides zugewandten Mittel dienen der Errichtung und dem Betrieb eines Neubaus als Labor- und Bürogebäude als Innovationszentrum (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 20/13400 vom 21. Oktober 2014). Zu dem Zuwendungsbescheid wurden als Nebenbestimmungen die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sowie die baufachlichen Nebenbestimmungen (NBest-Bau) mit einbezogen.

Zudem wurde der Gesellschaft am 18. März 2021 ein Zuwendungsbescheid von der Universität Hamburg über TEUR 490 erteilt. Es handelt sich um eine Zuwendung zur institutionellen Förderung als nicht rückzahlbarer Zuschuss. Die Zuwendung ist im Rahmen der Immobilie zur „Neuinstallation der technischen Anlagen zur Erzeugung und Distribution von Kälte für die Nutzungseinheiten (Labore + Wertstätten) der Start-Up-Labs“ zweckgebunden. Zu dem Zuwendungsbescheid wurden als Nebenbestimmungen die allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur institutionellen Förderung (ANBest-I) sowie das Nachtragsangebot der OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH, Hamburg, mit einbezogen.

Weiterhin wurde auf Antrag vom 20. Dezember 2016 sowie vom 5 Juli 2019 vom Gesellschafter Deutsches Elektronen-Synchrotron DESY Stiftung bürgerlichen Rechts (Erstempfänger) an die Gesellschaft (Letztempfänger) für Personal und Sachkosten der Jahre 2017 bis 2019 sowie 2020 und 2021 aufgrund der Zuwendungsverträge zur Weitergabe von Zuwendungen nach Nr. 12 VV zu § 44 BHO ein Aufwandszuschuss in Höhe von insgesamt TEUR 480 als nicht rückzahlbare Zuwendung zugewendet.

In der 15. Sitzung des DESY-Stiftungsrates vom 16. und 17. Dezember 2020 wurde einer Zuwendung von TEUR 1.470 an die Gesellschaft zugestimmt. Die Mittel wurden Februar 2021 von der Gesellschaft abgerufen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine weiteren Finanz- oder Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

Es haben sich keinerlei Hinweise ergeben, dass die Bestimmungen des Zuwendungsgebers nicht beachtet wurden.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag unter Einbeziehung des Sonderpostens aus Investitionsförderung 78,7 %.

Finanzierungsprobleme bestehen nicht.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst ausschließlich Geschäftsvorfälle in Bezug auf Bau und der Vermietung einer Immobilie.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Leistungen eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Konzessionsabgaben werden nicht erwirtschaftet.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine verlustbringenden Geschäfte festgestellt.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Vgl. 15 a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Im Geschäftsjahr wurde kein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Vgl. 16 a).

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.