



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz

Die auf den folgenden Seiten gedruckte Bekanntmachung entspricht der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

Daten zur Veröffentlichung:

Veröffentlichungsmedium: Internet

Internet-Adresse: www.bundesanzeiger.de

Veröffentlichungsdatum: 18. September 2017

Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse

Veröffentlichungspflichtiger: GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von
Altstandorten mbH, Berlin

Fondsname:

ISIN:

Auftragsnummer: 170912002621

Verlagsadresse: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Amsterdamer Straße 192,
50735 Köln

Dieser Beleg über eine Veröffentlichung im Bundesanzeiger hat Dokumentencharakter für Nachweiszwecke. Wir empfehlen daher, diesen Beleg aufzubewahren. Zusätzliche beim Verlag angeforderte Belege sind **kostenpflichtig**.

GESA
Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH
Berlin

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsgegenstand

Geschäftsgegenstand des Unternehmens ist die Sanierung und Vermarktung von Grundstücken im Eigenbesitz, insbesondere von ehemals gewerblich und industriell genutzten Flächen, Altdeponien, Grundstücken mit Altablagerungen und sonstigen Grundstücken, die aus dem Bundesbereich stammen. Dies umfasst die Dekontaminierung, den Abriss von Baulichkeiten einschließlich Beräumung und - soweit erforderlich - die infrastrukturelle Erschließung. Weiterer Geschäftsgegenstand ist die Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Beseitigung von ökologischen Lasten. Dies umfasst neben einem Geschäftsbesorgungsvertrag im Aufgabenbereich Vertragsmanagement Altlasten und Freistellungsmanagement insbesondere das Projektmanagement und das Finanzcontrolling für die Sanierung und Erschließung von belasteten Grundstücken und Gebäuden.

In der GESA wurden die marktfernen Problemliegenschaften der Treuhandanstalt/Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) und ihrer Nachfolgeeinrichtungen konzentriert, die Altlasten aufweisen oder deren Abriss- und Beräumungskosten i. d. R. den Bodenwert übersteigen. Der Grundstücksbestand der Gesellschaft bezieht sich räumlich auf die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg, Sachsen-Anhalt sowie die Freistaaten Thüringen und Sachsen.

Aufgrund ihrer Erfahrungen und ihrer Sachkenntnis auf dem Gebiet der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings, insbesondere durch Abriss und Beräumung von Altstandorten sowie Sanierung und Sicherung von Altablagerungen und Deponien, stellt die GESA ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum dar. Neben der Sanierung und Verwertung ihrer eigenen Grundstücke soll die GESA zukünftig auch altlastenbezogene Aufgaben wahrnehmen, die sich der Muttergesellschaft Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) auf Dauer stellen. Hierzu gehört auch die Verwaltung und Verwertung von zu diesem Zweck in das Eigentum übertragenen Grundstücken des Finanzvermögens in den neuen Bundesländern.

1.2 Gesellschaftsrechtliche und organisatorische Struktur

Alleinige Gesellschafterin der GESA ist nach Übertragung der altlastenbezogenen Restaufgaben und des damit verbundenen Vermögens der BvS gemäß § 23a TreuhG mit Wirkung zum 1. Januar 2014 die BImA.

Die GESA hält sämtliche Anteile an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG), die Liegenschaften im Freistaat Thüringen, insbesondere in Suhl und Ilmenau, besitzt. Der Betrieb der Gesellschaft ist gemäß § 292 Abs. 1 Nr. 3 AktG an die GESA verpachtet. Bei der GPSG verblieben sind das Eigentum an ihren Liegenschaften sowie - soweit vorhanden - die Verpflichtung zur Sanierung ökologischer Altlasten auf diesen Liegenschaften.

Zur Sicherstellung einer objektnahen Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes unterhält die GESA Betriebsstätten an den Standorten Leipzig und Suhl.

1.3 Entwicklung des Grundstücksportfolios

Am Ende des Geschäftsjahres 2016 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.087 Objekten (Vorjahr: 1.112) mit einer Fläche von insgesamt 2.180 ha (Vorjahr: 2.291 ha).

Im Geschäftsjahr 2016 konnten 57 Objekte bzw. Teilobjekte (Vorjahr: 92) mit einer Fläche von 79 ha (Vorjahr: 61 ha) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 8 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von 33 ha (Vorjahr: 4 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von 5 ha). Insgesamt betrug der Flächenabgang damit 112 ha aus 65 Voll- bzw. Teilabgängen.

Im Wesentlichen aufgrund der sukzessiven Zuordnung von Grundstücken des Finanzvermögens im Freistaat Sachsen über die BImA an die GESA sind im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 12 Objekte sowie eine Arrondierungsfläche in einer Gesamtgröße von 1,1 ha neu zugegangen (Vorjahr: ein Zugang mit 1,4 ha). Aus diesem Segment sind im Jahr 2017 und darüber hinaus weitere Zugänge zu erwarten.

1.4 Altlastensanierung, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen

Das gesamte Aufwandsvolumen für **Sanierungsmaßnahmen** (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) sowie für **Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen** belief sich im Jahr 2016 auf TEUR 16.617 (Vorjahr: TEUR 21.176). Davon entfielen auf Maßnahmen des sog. 54er Programms zur arbeitsmarktpolitischen Förderung im Land Brandenburg TEUR 1.148 (Vorjahr: TEUR 1.582).

Darüber hinaus nimmt die GESA vor dem Hintergrund des Bund/Länder-Verwaltungsabkommens zur Finanzierung der ökologischen Altlasten die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg wahr bzw. ist für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten für ein ökologisches Großprojekt im Land Brandenburg zuständig.

1.5 Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren einschließlich Geschäftsführung durchschnittlich 66 Mitarbeiter (Vorjahr: 66 Mitarbeiter einschl. Geschäftsführung) bei der GESA beschäftigt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 398 (Vorjahr: TEUR 323). Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich leicht auf 10,2 % (Vorjahr: 9,3 %).

Das wiederum leicht positive Gesamtergebnis des Berichtsjahres liegt unter Berücksichtigung der Abhängigkeit von der Realisierung von einzelnen bedeutenden Verkaufsobjekten bei der GESA und der Tochtergesellschaft GPSG im Zielkorridor der Prognosen des letzten Jahres. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Die Erträge aus **Grundstücksveräußerungen** lagen leicht unter dem Vorjahresergebnis, blieben aber deutlich hinter den Erwartungen zurück, weil einige geplante Verkäufe mit Ertragspotenzial nicht realisiert bzw. nicht mehr ertragswirksam im Berichtsjahr umgesetzt werden konnten. Hier ergibt sich eine Verschiebung in das Folgejahr.

Die **Bewirtschaftungserträge** blieben aufgrund der Aufgabe einer Zwischennutzung mit entsprechendem Nutzungsentgelt im Vorfeld einer Sanierungsmaßnahme hinter dem Vorjahreswert zurück. Da gleichzeitig die **Bewirtschaftungsaufwendungen** nahezu konstant blieben, verminderte sich auch das Bewirtschaftungsergebnis insgesamt.

Die **Aufwendungen für Altlasten Sanierungsmaßnahmen** und die aufgrund der Freistellung von der Kostenlast korrespondierenden **Refinanzierungserträge** bewegten sich zwar weiterhin auf hohem Niveau, blieben jedoch deutlich hinter den Vorjahreswerten zurück. Ursächlich hierfür waren nicht planbare Verzögerungen bei der Umsetzung der Altlastensanierungsmaßnahmen insbesondere bei zwei Großprojekten mit umfangreichen Gefahrenabwehrmaßnahmen. Hier handelt es sich daher nicht um Einsparungen, sondern um eine Verschiebung der Zahlungsströme in den Folgezeitraum.

Die Erträge aus der **Geschäftsbesorgung** gegenüber der Muttergesellschaft entwickelten sich mit einem leichten Anstieg planmäßig.

Der **Personalaufwand** lag aufgrund altersbedingter Fluktuation leicht unter Vorjahresniveau.

Aufgrund der anhaltenden, besonderen Kapitalmarktsituation erwirtschaften Finanzanlagen keine Zinserträge mehr; Anlagen in Tagesgeld führen vielmehr zu Zinsaufwendungen. Zinserträge ergeben sich lediglich aus der Abzinsung von Rückstellungen sowie aus steuerlichen Zinserträgen. Das Zinsergebnis ist aufgrund dieser Effekte zwar weiterhin positiv, liegt jedoch deutlich unter dem Niveau des Vorjahres, das insbesondere durch steuerliche Sondereffekte geprägt war.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG entwickelte sich rückläufig und blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Maßgeblich hierfür war auch hier, dass der Verkauf eines größeren Immobilienpaketes nicht realisiert werden konnte.

2.2 Finanzlage

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch den Bund und die Länder. Teilweise hat die GESA den Bundesanteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilien auch von ihrer ehemaligen Gesellschafterin BvS im Rahmen von Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen der Gesellschaft in Höhe des Barwertes erhalten. Für Objekte aus dem sogenannten Finanzvermögen sind die erforderlichen Mittel bei der Übernahme an die Gesellschaft gezahlt worden.

Für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen setzte die Gesellschaft im Berichtsjahr im Land Brandenburg u. a. die sog. 54er Mittel beschäftigungswirksam ein. Für Infrastrukturmaßnahmen zur Anentwicklung auf eigenen Grundstücken sind freie Eigenmittel zu verwenden.

Im Geschäftsjahr ergab sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR -2.289 (Vj. TEUR - 5.081) und ein Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR -15 (Vj. TEUR 8). Die Verbesserung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit beruht im Wesentlichen auf höheren Zahlungseingängen für verkaufte Grundstücke bei gleichzeitiger Verminderung der Forderungen.

Per 31. Dezember 2016 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand als Bankguthaben und Kassenbestände von TEUR 2.865 (Vorjahr: TEUR 35.782), davon TEUR 1.573 (Vorjahr: TEUR 1.412) zweckgebundene Mittel. Im Vergleich zum Vorjahr ist zu berücksichtigen, dass die GESA im Jahr 2016 in ein Cash-Concentration-Verfahren ihrer Gesellschafterin BImA mit Geldanlage bei der Bundeskasse einbezogen wurde. Die daraus resultierenden Liquiditätsübertragungen werden bei der GESA seitdem nicht mehr als Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, sondern als Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen (Per 31. Dezember 2016: TEUR 30.774.). Im Rahmen der Cashflow – Berechnung werden diese weiterhin als Finanzmittelfond behandelt, so dass dieser insgesamt TEUR 32.066 (Vj. TEUR 34.370) beträgt. Da diese Forderungen im Abrufverfahren jederzeit liquidierbar sind, ist ausreichende Liquidität der Gesellschaft weiterhin gegeben. Fremdmittel werden nicht in Anspruch genommen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können jederzeit innerhalb der Zahlungsziele bedient werden.



Die Finanzlage ist daher weiterhin als stabil zu bezeichnen.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 68.509 (Vorjahr: TEUR 73.299) mit TEUR 33.639 (Vorjahr: TEUR 35.782) weit überwiegend durch Geldanlagen über die BImA bei der Bundeskasse (Forderung gegen Gesellschafter) sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände und mit TEUR 18.881 (Vorjahr: TEUR 20.692) durch Grundstücke des Umlaufvermögens geprägt.

Dem Finanzmittelfond stehen in der Bilanz gebildete Sonderposten für die Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen bzw. für Sicherung, Abriss, Abfallbeseitigungsmaßnahmen und Verwaltung sowie Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung in Höhe von insgesamt TEUR 57.450 (Vorjahr: TEUR 62.075) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.882 (Vorjahr: TEUR 3.476). Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung (TEUR 57.450) besteht ein hinreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Im Übrigen besteht hinsichtlich einer früheren Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 45 Mio. ein Schadlosstellungsanspruch gemäß § 25 Abs. 6 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 DMBilG. Damit ist die Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Aufgaben und Verpflichtungen der kommenden Jahre gewährleistet.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von TEUR 323 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss in die Gewinnrücklage eingestellt. Gleichzeitig hat sich im Geschäftsjahr die Bilanzsumme im Zusammenhang mit den Immobilienverkäufen sowie der Durchführung von Maßnahmen mit entsprechendem Mittelverbrauch von TEUR 73.299 auf TEUR 68.509 verringert. Hierdurch ergab sich ein Anstieg der bilanziellen Eigenkapitalquote auf 5,7 % (Vorjahr: 4,7 %). Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote blieb nahezu konstant bei 89,5 % (Vorjahr: 89,4 %).

2.4 Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft

Im Berichtsjahr waren keine besonderen Ereignisse zu verzeichnen, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinflussen.

Aufgrund der ausreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage im Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsbereich sowie eines weiterhin grundsätzlich positiven Konjunktur- und Marktumfeldes für Gewerbeimmobilien kann die Gesamtlage der Gesellschaft weiterhin als zufriedenstellend bezeichnet werden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Ein nach wie vor gutes konjunkturelles Umfeld, eine stabile Binnennachfrage sowie insbesondere das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau sind trotz punktuell feststellbarer Abflachungstendenzen Indikatoren für ein weiterhin grundsätzlich positives Investitionsklima. Vor diesem Hintergrund sollten sich auch im Geschäftsjahr 2017 für den verbliebenen Immobilienbestand der Gesellschaft im Einzelfall Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Das Dienstleistungsgeschäft beruht im Wesentlichen auf dem stabilen Grundgeschäft der Geschäftsbesorgung für das Vertrags- und Freistellungsmanagement sowie den weiteren Dienstleistungen gegenüber dem Gesellschafter im Altlastenmanagement der BImA.

Das Vermietungsgeschäft wird sich unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe weiter leicht rückläufig entwickeln. Aufgrund der damit verbundenen Kostenentlastung dürfte sich das Gesamtergebnis aus der Bewirtschaftung jedoch vor dem Hintergrund der besonderen Portfoliostruktur mit deutlich unterdurchschnittlichem Vermietungspotenzial auch im Geschäftsjahr 2017 nicht deutlich verringern.



Das Verkaufsergebnis im Jahr 2017 wird wie bereits im Vorjahr durch die Realisierung einiger Projekte mit Ertragspotenzial bestimmt. Gleiches gilt insbesondere für ein Verkaufsobjekt der Tochtergesellschaft GPSG, deren Jahreserfolg über die Ergebnisabführung das Gesamtergebnis der GESA erheblich beeinflussen wird. Insoweit besteht eine starke Abhängigkeit einer Prognose von der ertragswirksamen Umsetzung dieser Verkaufsprojekte und damit das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen.

3.2 Risikobericht

Als Tochtergesellschaft der BImA erfüllt die GESA weiterhin Aufgaben des Bundes aus der Abwicklung der Treuhandanstalt/BvS entweder über den eigenen, aus dem Treuhand-/BvS-Kreis übernommenen Liegenschaftsbestand und mittelbar über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BImA. Nach dem BvS-Abwicklungsgesetz vom 23. Oktober 2003 haftet der Bund in diesem Zusammenhang auch weiterhin für auf andere Einrichtungen oder Kapitalgesellschaften des Bundes übertragene Verbindlichkeiten.

Zudem ist die GESA im Sanierungsbereich in der Regel durch Freistellungen im Rahmen des Bund-Länder-Verwaltungsabkommens zur Altlastenfinanzierung bzw. über in diesem Zusammenhang mit einzelnen Bundesländern abgeschlossene Generalverträge durch den Bund und/oder die Länder refinanziert. Teilweise wurde der Bundesanteil auch durch sog. Innenpauschalierungen bereits über liquide Mittel an die Gesellschaft übertragen. Bei weiteren Übertragungen von Unternehmen aus dem Treuhandnachfolgebereich wurden die voraussichtlich erforderlichen Sanierungsmittel ebenfalls bereits im Übertragungswert zahlungswirksam berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund ist eine unmittelbare Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft nicht gegeben. Die Aktivitäten der GESA bei der Sanierung und Entwicklung ihres atypischen Immobilienbestandes können gleichwohl Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Reichweite der vorhandenen Eigenmittel der Gesellschaft, bergen.

Finanzwirtschaftlich ist durch die geringe Eigenkapitalquote die Verlustausgleichsfähigkeit zumindest des bilanziellen Eigenkapitals begrenzt. Zwar ist die Liquidität nach wie vor ausreichend, allerdings müssten langfristig bei vollständiger Inanspruchnahme der Sonderposten für Sanierung und Abriss/Beräumung auch die Immobilien in Höhe des Bilanzansatzes zeitkongruent veräußert werden.

Im Hinblick auf die ertragsbezogenen Risiken ist die Gesellschaft darüber hinaus in ihrer Fähigkeit zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen zur Herstellung der Marktfähigkeit bzw. Wertsteigerung ihrer Objekte deutlich eingeschränkt. Hieraus können Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen, zumal auch die Werthaltigkeit des verbleibenden Immobilienbestandes durch weiteren Abverkauf von Grundstücken mit Ertragswirkung weiter abnehmen wird.

3.3 Chancenbericht

Die Gesellschaft wird weiterhin das grundsätzlich positive Marktumfeld nutzen und insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen gezielt Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen.

Darüber hinaus können sich weiterhin Chancen aus der Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter ergeben. Dies bezieht sich zum einen auf den erwarteten Ausbau des Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsgeschäfts im Bereich des Altlastenmanagements- und -Controlling und zum anderen auf die Vermarktung der der GESA durch ihrer Gesellschafterin BImA sukzessiv übertragenen Grundstücke des Finanzvermögens.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GESA hält ihre gesamten Finanzanlagen beim Bund. Darüber hinaus darf die Gesellschaft satzungsgemäß keine Kredite aufnehmen. Forderungen bestehen weit überwiegend gegenüber Einrichtungen des Bundes und der Länder. Ein Ausfallrisiko ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Im Übrigen verfügt die GESA über ein adäquates Forderungs- und Liquiditätsmanagement. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen ausgeglichen.

Einer besonderen Steuerung von Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten bedarf es daher nicht.

5. Bericht zur Corporate Governance

Die jährlichen gemeinsamen Berichte der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates der GESA über die Corporate Governance des Unternehmens gemäß Nr. 6.1 des Public Corporate Governance Kodex des Bundes sind auf der Internet-Seite der Gesellschaft (www.gesa-info.de) veröffentlicht.

Berlin, 23. Mai 2017

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Michael Kiel, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

| | EUR | 31.12.2015 EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte | 1 | 20.808,00 |
| 2. Entgeltlich erworbene Lizenze | 5.054,50 | 9.139,50 |
| | 5.055,50 | 29.947,50 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 2.778.457,97 | 2.873.169,97 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 142.985,00 | 192.981,00 |
| | 2.921.442,97 | 3.066.150,97 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 5.651.800,00 | 5.651.800,00 |

| | EUR | 31.12.2015 EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| | 8.578.298,47 | 8.747.898,47 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. Grundstücke zum Verkauf | 18.881.324,68 | 20.692.146,44 |
| 2. Unfertige Leistungen | 942.779,00 | 764.700,00 |
| | 19.824.103,68 | 21.456.846,44 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 849.332,96 | 789.804,22 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 926.156,62 | 833.889,70 |
| 3. Forderungen gegen Gesellschafter | 31.358.764,32 | 1.378.302,10 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 3.930.089,58 | 4.181.558,25 |
| | 37.064.343,48 | 7.183.554,27 |
| III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten | 2.865.215,24 | 35.781.725,52 |
| | 59.753.662,40 | 64.422.126,23 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 177.033,67 | 128.762,38 |
| | 68.508.994,54 | 73.298.787,08 |
| Passiva | | |
| | EUR | 31.12.2015 EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 100.000,00 | 100.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 475.759,87 | 467.476,87 |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| Andere Gewinnrücklagen | 2.908.783,41 | 2.585.544,04 |



| | EUR | 31.12.2015 EUR |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|
| IV. Jahresüberschuss | 397.831,78 | 323.239,37 |
| | 3.882.375,06 | 3.476.260,28 |
| B. Sonderposten | | |
| 1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen | 42.868.670,43 | 44.415.544,75 |
| 2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss – und Abfallbeseitigungsmaßnahmen | 9.716.048,27 | 11.644.277,90 |
| 3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung | 4.864.968,70 | 6.015.012,15 |
| | 57.449.687,40 | 62.074.834,80 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 66.585,00 | 70.898,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 2.721.929,69 | 3.686.761,56 |
| | 2.788.514,69 | 3.757.659,56 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,05 | 0 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 798.460,15 | 886.534,81 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.873.558,65 | 2.616.824,64 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 205.247,54 | 0 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 473.342,29 | 425.293,12 |
| davon aus Steuern EUR 61.628,60 (Vj. EUR 62.936,79) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 61,42 (Vj. EUR 66,42) | 4.350.608,68 | 3.928.652,57 |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 37.808,71 | 61.379,87 |
| | 68.508.994,54 | 73.298.787,08 |

Gewinn- und Verlustrechnung für 2016

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

| | EUR | 2015 EUR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse | 8.813.102,38 | 9.340.989,71 |
| 2. Erhöhung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf | 3.296.470,94 | 6.637.035,64 |
| 3. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | 178.079,00 | 40.585,76 |
| 4. Erträge aus Refinanzierung | 15.518.479,06 | 17.782.230,38 |
| 5. Sonstige betriebliche Erträge | 2.615.905,77 | 4.524.783,11 |
| | 30.422.037,15 | 38.325.624,60 |
| 6. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke | | |
| a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen | -16.617.271,81 | -21.175.950,38 |
| b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung | -2.465.874,28 | -1.823.892,12 |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | | |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -3.670.969,91 | -3.719.099,07 |
| | -637.214,51 | -640.025,80 |
| davon für Altersversorgung EUR -7.184,57 (Vj. EUR -10.707,54) | | |
| 8. Abschreibungen | -184.113,59 | -239.295,79 |
| Löhne und Gehälter | -5.419.574,89 | -8.954.377,80 |
| a) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | | |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.254.986,82 | -2.359.569,60 |
| | -30.250.005,81 | -38.912.210,56 |
| 10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 421.690,71 | 505.934,46 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 148.196,57 | 399.774,10 |
| davon Erträge aus der Abzinsung EUR 127.069,82 (Vj. EUR 38.909,99) | | |



| | EUR | 2015 EUR |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -17.915,19 | -110.445,49 |
| davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR -4.008,20 (Vj. EUR -73.422,92) | | |
| | 551.972,09 | 795.263,07 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 6.959,62 | 489.274,47 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | 730.963,05 | 697.951,58 |
| 15. Sonstige Steuern | -333.131,27 | -374.712,21 |
| 16. Jahresüberschuss | 397.831,78 | 323.239,37 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

1. Vorbemerkung

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist als Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn (BIImA), ein mittelbares Bundesunternehmen. Sie ist mit der HRB-Nummer 103629 B ins Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg eingetragen. Sie ist nach § 267 Abs. 1 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Nach § 65 Abs. 1 Nr. 4 der Bundeshaushaltsordnung ist der Jahresabschluss von Beteiligungsgesellschaften des Bundes in entsprechender Anwendung der Vorschriften des HGB aufzustellen, die für große Kapitalgesellschaften gelten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches sowie der Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Gliederung und Ausweis

Die Gliederung der Bilanz entspricht § 266 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden teilweise durch zusätzliche Posten ergänzt. Damit wird zur Erhöhung der Transparenz der unternehmensspezifischen Geschäftstätigkeit Rechnung getragen.



In diesem Jahresabschluss wurden erstmals die Regelungen des am 23. Juli 2015 in Kraft getretenen Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) angewendet. Die bisherige Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen der Vorjahre wurden nicht angepasst. Soweit im Berichtszeitraum Änderungen notwendig waren, werden diese in den betreffenden Positionen erläutert.

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

2.2 Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** und des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagengegenstände. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die ab 2013 angeschafft wurden, wurde das ab 2010 bestehende Wahlrecht genutzt. Sofern deren Anschaffungs- und Herstellungskosten mehr als EUR 150,00, aber maximal EUR 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben. Ab 2016 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter nicht mehr in den Sammelposten eingestellt, sondern planmäßig abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die in der Position **Grundstücke zum Verkauf** ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten an Dritte weiterzubelastende Betriebskosten.

Die Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert oder mit dem am Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Aufwendungen für einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Sonderposten** werden in Höhe der erhaltenen Mittel ausgewiesen, sofern diese noch nicht ertragswirksam zu vereinnahmen waren.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem angenommenen Rententrend von 2 % (Vorjahr 2,00 % p. a.) ermittelt. Aufgrund der Neufassung des § 253 Absatz 2 HGB ist der Rechnungszinssatz von 4,01 % p. a. im Berichtsjahr auf Basis der Marktzinsen der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr 7-Jahres-Durchschnitt von 3,89 % p. a.) ermittelt worden. Der Unterschiedsbetrag der sich nach § 253 Abs. 6 HGB zwischen einem auf Grund von 10-Jahres und 7-Jahres-Durchschnitt ermittelten Zinssatzes ergibt, beträgt EUR 3.273,00 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Preissteigerungen werden bei der Bildung der Rückstellungen berücksichtigt. Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden fristgerecht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, sofern diese Erträge einen genau bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag betreffen.



Es ergaben sich aktive latente Steuern aus der abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der Sonderposten und der sonstigen Rückstellungen sowie der Pensionsrückstellungen und der steuerlichen Verlustvorträge aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer. Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,45 % für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt. Die Aktivierung unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Wahlrechts.

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Aktiva

3.1.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung sind in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** betreffen die Beteiligung an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG).

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 942.779,00 (Vorjahr: EUR 764.700,00) ausgewiesen.

3.1.2.2 Grundstücke zum Verkauf

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungs- und Verwaltungskosten (TEUR 4.645), Abgängen (TEUR 1.348) und Abwertungen (TEUR 5.420) sowie Zuschreibungen (TEUR 694) um TEUR 1.811 auf TEUR 18.881 gesunken.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 1.138.198,42 (Vorjahr: EUR 1.042.042,06) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 288.865,46 (Vorjahr: EUR 252.237,84) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 926.156,62 (Vorjahr: EUR 833.889,70) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von EUR 31.358.764,32 (Vorjahr: EUR 1.378.302,10) bestehen in diesem Berichtszeitraum in Höhe von EUR 584.742,90 aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: EUR 962.131,60).

Die Forderungen gegen Gesellschafter weisen zudem erstmals finanzielle Mittel in Höhe von EUR 30.774.021,42 aus. Die im Vorjahr in der Position Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten als Tagegeld ausgewiesenen finanziellen Mittel wurden im Berichtsjahr über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in das Kassensystem des Bundes übertragen. Grundlage dafür ist ein im ersten Quartal des Jahres 2016 mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgestimmtes Vorgehen (Cash-Concentration). Die GESA kann durch Abruf im Rahmen des Cash-Concentration mit der BImA kurzfristig über die Mittel verfügen. Jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist daher gegeben.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3.1.2.4 Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Bundesanstalt nutzt für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs das Kassensystem des Bundes. Seit März 2016 werden die liquiden Mittel der GESA in das Cash-Concentration-Verfahren der BImA einbezogen und unter Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen.

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 160.404,59 (Vorjahr: EUR 11.396,49) sowie Guthaben aus Kauttionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 1.412.831,26 (Vorjahr: EUR 1.400.946,40) ausgewiesen.

3.2 Passiva

3.2.1 Eigenkapital

Mit der Übertragung des Geschäftsanteils zum 1. Januar 2014 durch Vertrag vom 17. Dezember 2013 trat die BImA gemäß § 23a Abs. 1, Satz 3 TreuHG in alle in Bezug auf diesen Vermögenswert bestehenden Rechte und Pflichten der BvS als bisherige Gesellschafterin ein und übernahm auch die mit dem Vermögenswert unmittelbar und untrennbar zusammenhängende Restaufgabe „Umweltschutz/Altlasten“ von der BvS.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 30. August 2016 wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss des Jahres 2015 in Höhe von EUR 323.239,37 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Weiterhin hat sich im Berichtsjahr die Kapitalrücklage durch die übertragenen Grundstücke des Finanzvermögens um EUR 8.283,00 erhöht.

3.2.2 Sonderposten

3.2.2.1 Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen

Der Posten beinhaltet die von der BvS aufgrund von getroffenen Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen geleisteten Ausgleichsbeträge für Gefahrenabwehr- und für Sanierungsmaßnahmen nach dem BBodSchG. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 1.536.874,32 (Vorjahr EUR 1.567.160,49) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 10.000,00 (Vorjahr EUR 0,00) aufgelöst.

3.2.2.2 Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen

In diesem Posten werden die der Gesellschaft im Rahmen ihrer Funktion als Grundstückssanierungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Ausgleichsleistungen für Aufwendungen für Sicherung, Abriss, Abfall und Verwaltung passivisch ausgewiesen.

Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 1.065.482,02 (Vorjahr: EUR 220.897,07) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 872.747,61 (Vorjahr: EUR 1.478.190,44) aufgelöst.

3.2.2.3 Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung („54er Mittel“)

Die von der BvS für den Mitteleinsatz im Land Brandenburg zweckgebundenen gewährten Mittel entwickelten sich wie folgt:

| | EUR |
|------------|--------------|
| 01.01.2016 | 6.015.012,15 |



| | EUR |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Zinsergebnis 2016 | -2.532,90 |
| abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2016 | -1.147.510,55 |
| 31.12.2016 | 4.864.968,70 |

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 66.585,00 (Vorjahr: EUR 70.898,00) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,00 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 1.240,00 (Vorjahr: EUR 4.009,32). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 2.116,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen in Höhe von EUR 450.000,00 (Vorjahr: EUR 1.265.324,99) und Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 1.907.217,57 (Vorjahr: EUR 2.077.400,95). Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen durch Restitutionsansprüche und Infrastrukturprojekte aus dem Vorjahr wurden in Höhe von EUR 815.324,99 verbraucht. Der Verbrauch der Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten betrug EUR 61.356,29.

Darin enthaltene Rückstellungen für Restitution aus dem Vorjahr wurden in voller Höhe (EUR 280.324,99) in Anspruch genommen.

Die enthaltenen Rückstellungen für Rekultivierung wurden aufgrund der Durchführung von Maßnahmen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 27.528,42 verbraucht. Aufgrund der Rückstellungsanpassung wurden EUR 1.978,36 aufgelöst. Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug EUR 1.892,20.

Enthaltene Rückstellungen für Altlasten wurden in Höhe von EUR 33.827,87 in Anspruch genommen. Aufgrund weiterer Risikoversorge wurden EUR 11.397,69 der Rückstellung zugeführt. Der Zinsertrag aus der Abzinsung der Altlastenrückstellungen betrug EUR 120.138,62.

Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

3.2.4 Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen **Verbindlichkeiten** sind nicht durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte und Werte besichert.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 798.460,15 (Vorjahr: EUR 886.534,81) entfallen im Wesentlichen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2016.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von EUR 2.873.558,65 (Vorjahr: EUR 2.616.824,64).

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen** bestehen in Höhe von EUR 205.247,54 (Vorjahr EUR 0,00) aus Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen EUR 473.342,29 (Vorjahr: EUR 425.293,12).

Von den gesamten Verbindlichkeiten haben EUR 4.339.844,92 (Vorjahr: EUR 3.917.888,86) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die restlichen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.763,71 (Vorjahr EUR 10.763,71) weisen eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren auf. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Sicherheitseinbehalten.



3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

| | 2016 EUR | 2015 EUR |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Erlöse aus Grundstücksveräußerungen | 3.256.070,66 | 3.543.872,47 |
| Erlöse aus der Bewirtschaftung | 3.958.597,19 | 4.289.365,74 |
| Erlöse aus der Geschäftsbesorgung | 1.453.186,09 | 1.423.220,37 |
| Sonstige Umsatzerlöse | 145.248,44 | 84.531,13 |
| | 8.813.102,38 | 9.340.989,71 |

Im Rahmen der Einführung des BiLRUG werden erstmals unter den sonstigen Umsatzerlösen sonstige betriebliche Erträge, bestehend aus den Erlösen aus der Geschäftsbesorgung, in Höhe EUR 121.848,10 (Vorjahr: EUR 294.007,41) ausgewiesen, davon periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 4.148,27 (Vorjahr: EUR 180.911,56). Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

3.3.2 Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Diese Position beinhaltet die Abgänge von zum Verkauf bestimmten Grundstücken (TEUR 1.348) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungs- und Verwaltungskosten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke (TEUR 4.645).

3.3.3 Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen

An dieser Stelle wird der Saldo der Bestandserhöhungen und -minderungen bezüglich der nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

3.3.4 Erträge aus Refinanzierung

Dieser Posten enthält Zuschüsse und Mittel, die im Zusammenhang mit der Übernahme einzelner Liegenschaften und der damit verbundenen Sanierungsverpflichtungen stehen.

3.3.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs- und Abrissmaßnahmen, für Altlastensanierung und Altlastenmanagement sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 972.376,93 (Vorjahr: EUR 2.384.450,02). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 452,78 (Vorjahr: EUR 41.261,33) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 693.904,99 (Vorjahr: EUR 896.519,65). Hierbei wurden den betreffenden Liegenschaften die in

Vorperioden oder im Berichtsjahr entstandenen liegenschaftsbezogenen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktwertes werterhöhend zugeschrieben.

3.3.6 Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke

Von den Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 16.617.271,81 (Vorjahr: EUR 21.175.950,38) betreffen EUR 13.567.486,30 (Vorjahr: EUR 17.856.532,96) Gefahrenabwehrmaßnahmen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Grundstücksveräußerung und -anschaffung in Höhe von EUR 2.465.874,28 (Vorjahr: EUR 1.823.892,12) enthalten vor allem Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Vertriebskosten. Aufwendungen für Betriebspacht EUR 718.579,96 (Vorjahr: EUR 600.000) und mit den Grundstücken im Zusammenhang stehende Beratungsaufwendungen EUR 260.591,40 (Vorjahr: EUR 284.079,49) wurden gemäß BilRUG aus den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke umgegliedert. Darin enthalten sind im Berichtsjahr EUR 139.553,97 (Vorjahr: EUR 46.142,15) periodenfremde Aufwendungen. Die Vorjahresbeträge wurden nicht angepasst.

3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen

Die Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 127.069,82 (Vorjahr: EUR 38.909,99).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 4.008,20 (Vorjahr: EUR 73.422,92).

3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr werden Erträge aus Körperschaftsteuererstattungen in Höhe von EUR 467,66 (Vorjahr: EUR 302.163,00) aus Erstattung aus Solidaritätszuschlag in Höhe EUR 25,82 (Vorjahr: EUR 16.618,96). Erträge aus Gewerbesteuererstattungen fielen im Berichtsjahr nicht an (Vorjahr: EUR 170.561,00). Eine Erstattung aus Gewerbesteuer 2005 resultierte aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2004 - 2006 in Höhe von EUR 6.467,75.

3.3.9 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 333.131,27 (Vorjahr: EUR 374.712,21) werden im Wesentlichen Grundsteuern in Höhe von EUR 366.853,83 (Vorjahr: EUR 386.542,39) ausgewiesen, denen Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 37.737,56 (Vorjahr: EUR 12.994,18) gegenüberstehen.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bekannt.

Auf Grund des am 30. Oktober 2006 bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Mietvertrages am Sitz der Gesellschaft für betrieblich genutzte Räume bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in Höhe von EUR 289.725,00 (netto).

5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 421.690,71, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2016 in Höhe von EUR 5.437.764,83 unverändert zum Vorjahr.

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren zu Geschäftsführern bestellt:

Dr. Bernd Halstenberg, Diplom-Kaufmann, Berlin Dr. Michael Kiel, Diplom-Geologe, Berlin

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2016 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

- Frau Elke Schnurpheil, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (Vorsitzende)
- Frau Birgit Schmitt-Biegel, Bereichsleiterin Altlastensanierung, HIM GmbH (stellvertretende Vorsitzende)
- Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor im Bundesministerium der Finanzen

6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 280.000,00 (Vorjahr: EUR 280.000,00 Grundvergütung) setzen sich wie folgt zusammen:

| in EUR | Dr. Halstenberg | Dr. Kiel | gesamt |
|-----------------|-----------------|------------|------------|
| Grundvergütung | 140.000,00 | 140.000,00 | 280.000,00 |
| Variable Bezüge | - | - | - |
| Gesamtbezüge | 140.000,00 | 140.000,00 | 280.000,00 |

Die sonstigen Versorgungsleistungen werden nicht unter den Bezügen ausgewiesen; variable Vergütungen sind nicht vereinbart.

Die Gesamtbezüge für ehemalige Geschäftsführer beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.669,32 (Vorjahr: 7.669,32 EUR) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 66.585,00 (Vorjahr: EUR 70.898,00).

Die ausbezahlten Vergütungen für das Vorjahr für Mitglieder des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 11.700,00 (Vorjahr: EUR 11.700,00).

Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 23.960,00 (Vorjahr: EUR 23.960,00).

6.4 Entsprechenserklärung

Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von der Geschäftsführung abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgte im April 2016 auf der Internetseite der GESA.

6.5 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 64 (im Vorjahr 64) Mitarbeiter und 2 Geschäftsführer (im Vorjahr 2).



6.6 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2016 nicht durchgeführt.

6.7 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

6.8 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 397.831,78 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 23.05.2017

Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Michael Kiel, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

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

"Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Berlin, 24. Mai 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Canzler, Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer, Wirtschaftsprüferin