



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: 09. September 2014
Rubrik: Jahresabschlüsse/Jahresfinanzberichte
Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse
Veröffentlichungspflichtiger: GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von
Altstandorten mbH, Berlin
Fondsname:
ISIN:
Auftragsnummer: 140812002957
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 GESA mbH

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

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 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 bislang nicht veräußerbaren Problemliegenschaften der Treuhandanstalt/BvS und ihrer Nachfolgeeinrichtungen konzentriert. So hat die Gesellschaft umfangreiche Immobilienbestände der TLG Immobilien GmbH, der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin, sowie von Unternehmen in Liquidation übernommen, 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, Altablagerungen und Deponien, stellt die GESA als Treuhandnachfolgeeinrichtung ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum dar. Nach Verschmelzung mit der ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin (ACOS), der damit verbundenen Reintegration des Dienstleistungsgeschäftes und Überführung der Beteiligung von der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll die GESA ihr Leistungsspektrum auch weiterhin für altlastenbezogene Daueraufgaben im Immobilienbereich der BImA nutzbringend einsetzen.

1.2 Gesellschaftsrechtliche und organisatorische Struktur



Alleinige Gesellschafterin der GESA war bis zum 31.12.2013 die BvS. Aufgrund einer entsprechenden Organisationsentscheidung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) hat die BvS mit Übertragungsvertrag vom 17.12.2013 ihre altlastenbezogenen Restaufgaben und das damit verbundene Vermögen einschließlich ihrer Beteiligung an der GESA gemäß § 23a TreuHG mit Wirkung zum 01.01.2014 auf die BImA übertragen.

Die GESA hielt bis zum 30.09.2013 100 v.H. der Anteile an der ACOS, die als Dienstleistungsgesellschaft im Bundesumfeld Beratungsleistungen im Rahmen der Altlastensanierung erbracht hat. Der wesentliche Teil der Geschäftsaktivitäten bestand in der Geschäftsbesorgung im Bereich des Vertragsmanagement Altlasten (VMA), des Freistellungsmanagements (FM) sowie des allgemeinen Vertragsmanagements für die BvS. Im Berichtsjahr hat die ACOS darüber hinaus neben der personellen Unterstützung der GESA bei deren Aufgabenerledigung, insbesondere im Bereich Projektmanagement und Finanzcontrolling, auch Beratungsdienstleistungen gegenüber anderen Einrichtungen des Bundes, wie der TLG und der BImA, erbracht.

Aufgrund einer entsprechenden Organisationsentscheidung des Bundesministeriums der Finanzen hat die ACOS auf Veranlassung des Gesellschafters mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.10.2013 ihr Vermögen als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die GESA übertragen (Verschmelzung durch Aufnahme).

Die GESA hält sämtliche Anteile an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG). Die GPSG besitzt Liegenschaften im Freistaat Thüringen, insbesondere in Suhl und Ilmenau, die eine ähnliche Immobilien- und Belastungsstruktur wie die Immobilien der GESA aufweisen. Der gesamte Betrieb der Gesellschaft ist entsprechend § 292 Abs. 1 Nr. 3 AktG an die GESA verpachtet, die Mitarbeiter sind mit Wirksamkeit des Betriebspachtvertrages gemäß § 613a BGB auf die GESA übergegangen. Auf der Grundlage des Betriebspachtvertrages erfolgte im Berichtsjahr sukzessive die finanzielle Integration der Aktivitäten der GPSG in die Abläufe der GESA.

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

1.3 Entwicklung des Grundstücksportfolios

Am Ende des Geschäftsjahres 2013 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.205 Objekten (Vorjahr: 1.253) mit einer Fläche von insgesamt 2.411 ha (Vorjahr: 2.481 ha).

Im Geschäftsjahr 2013 konnten 65 Objekte oder Teilobjekte mit einer Fläche von 75 ha veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um acht Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von rd. 2,4 ha. Insgesamt betrug der Flächenabgang damit rd. 77 ha. Aus insgesamt acht Zugängen resultieren Flächenzugänge von 7,4 ha.

1.4 Altlastensanierung, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen

Das gesamte Kostenvolumen für **Sanierungsmaßnahmen** (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) sowie für **Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen** belief sich im Jahr 2013 auf TEUR 5.807 (Vorjahr: TEUR 6.565). Davon entfielen auf Maßnahmen des sog. 54er-Programms zur arbeitsmarktpolitischen Förderung im Land Brandenburg TEUR 656 (Vorjahr: TEUR 1.367).

Darüber hinaus nimmt die GESA auf der Grundlage von Projektträgerverträgen die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg für die BvS/BImA wahr bzw. ist für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten für das ökologische Großprojekt Region Oranienburg im Land Brandenburg zuständig.

1.5 Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren durchschnittlich 65 Mitarbeiter einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 59 Mitarbeiter) bei der GESA beschäftigt. Gegenüber dem Vorjahr wirkten sich hier die Übernahme der Mitarbeiter der GPSG aufgrund des Betriebspachtvertrags zum 01.04.2013 sowie der Übergang der Mitarbeiter der ACOS im Zusammenhang mit der Verschmelzung auf die GESA zum 01.10.2013 aus.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 2.639). Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss dividiert durch bilanzielles Eigenkapital) beläuft sich auf 21,3 % (Vorjahr: 5,3 %). Der Rentabilitätssprung ist Folge der Verminderung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 45.000.

Das Gesamtergebnis des Berichtsjahres wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Obwohl sich der Markt für Gewerbeimmobilien im Berichtsjahr weiterhin in stabiler Verfassung zeigte, blieb das **Verkaufsergebnis** deutlich hinter den Planungen und dem Vorjahresergebnis zurück. Ursächlich dafür waren zeitliche Verschiebungen von einigen weitgehend vorbereiteten Verkaufsprojekten sowie kurzfristig veränderte Dispositionen seitens der Investoren bei einem größeren, werthaltigen Objekt. Dieser Effekt konnte nicht – wie in den Vorjahren – durch andere außerplanmäßige Verkäufe kompensiert werden.

Die Gesellschaft hat in erheblichem Umfang Buchwertabschreibungen bei Liegenschaften des Umlaufvermögens aufgrund aktueller Verkehrswertentwicklungen vorgenommen und damit zukünftige Perioden bilanziell entlastet. Diese Veränderung konnte durch Zuschreibung von Herstellungskosten nicht kompensiert werden, sodass sich insgesamt ein negativer Effekt auf das Betriebsergebnis ergab.

Das **Bewirtschaftungsergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich verbessert. Hier wurden allerdings erstmals die Aufwendungen und Erträge aus der Pacht des Geschäftsbetriebes der GPSG berücksichtigt, weshalb die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr eingeschränkt ist.

Das **Maßnahmenergebnis** als Saldo der Aufwendungen für Sanierungs-, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen und den Refinanzierungserträgen war im Berichtsjahr durch die Erhöhung einer Rückstellung für ein nicht refinanziertes Projekt sowie Maßnahmen bei Eigenprojekten beeinflusst.

Erstmals wurden im Berichtsjahr aufgrund der Verschmelzung der ACOS zum 01.10.2013 auch Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung** erzielt. Die volle Ergebniswirkung aus diesem Segment wird im laufenden Geschäftsjahr 2014 eintreten.

Der **Personalaufwand** ist durch die Aufnahme der Mitarbeiter der GPSG aufgrund der Betriebspacht und durch die Verschmelzung mit der ACOS sowie durch die zum Jahresanfang erfolgte Erhöhung der Gehälter plangemäß gestiegen.

Das **Zinsergebnis** aus Finanzanlagen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich von TEUR 865 auf TEUR 55. Maßgeblich hierfür ist neben einem weiter reduzierten Finanzmittelbestand vor allem die aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt nur noch marginale Verzinsung der Finanzanlagen bei der Bundesfinanzagentur in Verbindung mit höheren Aufwendungen für die Abzinsung von Rückstellungen.

Das **außerordentliche Ergebnis** aus der Verschmelzung mit der Tochtergesellschaft ACOS hat die Auswirkungen dieser Maßnahmen und Entwicklungen in vollem Umfang kompensiert und zu einem leicht positiven Gesamtjahresergebnis geführt.

2.2 Finanzlage



Die Gefahrenabwehrmaßnahmen bei freigestellten Objekten werden durch die BvS (ab 2014: BImA) und die Länder finanziert. Den Bundes-Anteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilien/Objekten hat die Gesellschafterin BvS im Rahmen von Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen der Gesellschaft in Höhe des Barwertes ausgezahlt. Für Objekte aus dem so genannten 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.

Die Gesellschaft verfügte per 31.12.2013 über frei verfügbare Mittel in Höhe von TEUR 36.026 (Vorjahr: TEUR 86.468). Davon waren TEUR 33.300 (Vorjahr: TEUR 86.048) als Tagesgeld über die Bundesfinanzagentur beim Bund (bis Mitte Dezember 2013 über die Gesellschafterin BvS) angelegt. Projektbezogene 54er Mittel sind am Jahresende 2013 in Höhe von TEUR 8.200 (Vorjahr: TEUR 8.938) vorhanden. Davon waren TEUR 8.073 (Vorjahr: TEUR 8.868) als Tagesgeld über die Bundesfinanzagentur beim Bund angelegt.

Die Bedienung des Herausgabeverlangens in Höhe von TEUR 45.000 gemäß § 25 Abs. 6 DMBilG hat zu einer wesentlichen Reduzierung der Liquidität geführt. Fremdmittel werden nicht in Anspruch genommen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen lediglich 2 v.H. der Bilanzsumme und können wie alle übrigen kurzfristigen Verpflichtungen jederzeit innerhalb der Zahlungsziele bedient werden.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 78.628 (Vorjahr: TEUR 129.156) mit TEUR 41.374 (Vorjahr: TEUR 94.916) überwiegend durch Geldanlagen bei der Bundesfinanzagentur und durch Grundstücke des Umlaufvermögens von TEUR 20.359 (Vorjahr: TEUR 22.452) geprägt. Hinzu kommen Bankguthaben und Kassenbestände von TEUR 4.445 (Vorjahr: TEUR 565).

Der unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Geldanlagen 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 70.743 (Vorjahr: TEUR 74.154) gegenüber. Während diese Position in den Vorjahren stets vollständig durch Geldanlagen bedeckt war, sind aufgrund der zwischenzeitlichen Reduzierung der Liquidität zukünftig die Deckungsmittel auch aus der Realisierung der Grundstückswerte des Umlaufvermögens zu generieren. Diese stehen dann nicht mehr für Investitionen in den eigenen Grundstücksbestand zur Verfügung. Bei möglichen zukünftigen Investitionen in den Eigenbestand wird die Gesellschaft die neue Kapitalstruktur und deren Auswirkungen auf die Kapitalbindung und -verfügbarkeit entsprechend berücksichtigen müssen.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 2.516 (Vorjahr: TEUR 49.620). Das wirtschaftliche Eigenkapital beträgt unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung TEUR 73.259.

Durch die plangemäße Streckung der Maßnahmen über den mittelfristigen Planungszeitraum bis 2018 hinaus sind gegenwärtig keine Probleme bei der Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Aufgaben und Verpflichtungen zu erwarten.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von TEUR 2.639 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss an den Gesellschafter ausgeschüttet. Die Bilanzsumme hat sich, insbesondere durch die Entnahme liquider Mittel durch den Gesellschafter von TEUR 129.156 auf TEUR 78.628 verringert. Hierdurch verminderte sich die Eigenkapitalquote deutlich auf 3,2 % (Vorjahr: 38,4 %).

2.4 Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft



Das Berichtsjahr war von besonderen Entwicklungen im Geschäftsverlauf (Steigerung des Bewirtschaftungsergebnisses durch Integration der Aufwendungen und Erträge aus der Betriebspacht, unterplanmäßiges Verkaufsergebnis), vom Ausfall des Zinsergebnisses aufgrund der Situation am Kapitalmarkt sowie von außerordentlichen Sondereinflüssen, die in der Sphäre des Gesellschafters begründet sind (Aufnahme der ACOS durch Verschmelzung, Entnahme von Finanzmitteln aus der Kapitalrücklage) geprägt, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich und nachhaltig beeinflussen. Aufgrund der mittelfristig hinreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage im Geschäftsbesorgungsbereich mit Entwicklungspotenzial sowie eines weiterhin guten Marktumfeldes für Gewerbeimmobilien kann die Gesamtlage der Gesellschaft dennoch als zufriedenstellend bezeichnet werden.

3. Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 01.01.2014 hat die BvS aufgrund einer entsprechenden Organisationsentscheidung des BMF ihre altlastenbezogenen Restaufgaben einschließlich ihrer Beteiligung an der GESA sowie der ihr mit der Verschmelzung mit der ACOS übertragenen Geschäftsbesorgung für die Altlastenaufgaben gemäß § 23a TreuhG auf die BImA übertragen. Ziel dieser Organisationsentscheidung ist u.a., dass sich die GESA über die Bearbeitung und Verwertung ihres eigenen Portfolios zu einem Dienstleister für Aufgaben entwickeln soll, die sich der BImA auf Dauer stellen werden.

Zu Beginn des Jahres 2014 wurde erstmalig ein Betriebsrat gewählt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2014 dürfte sich aufgrund des erwarteten moderaten Wirtschaftswachstums auch der Markt für Gewerbeimmobilien weiterhin stabil zeigen. In diesem guten konjunkturellen Umfeld sollten sich auch für den heterogenen, auf die neuen Bundesländer und Berlin verteilten Immobilienbestand der Gesellschaft wiederum angemessene Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Für das Dienstleistungsgeschäft sind neben dem stabilen Grundgeschäft der Geschäftsbesorgung des Vertrags- und Freistellungsmanagements positive Impulse aus der Zusammenarbeit mit dem neuen Gesellschafter zu erwarten.

Da für das Jahr 2014 derzeit keine wesentlichen Buchwertabschreibungen erkennbar sind, sollte sich in diesem Jahr auch ohne den Sondereffekt aus der Verschmelzung bei einem etwa gleichbleibenden Umsatzniveau und einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis insgesamt erneut ein leicht positiver Jahresüberschuss ergeben.

5. Bericht über Chancen und Risiken

5.1 Risikobericht

Auch nach dem Gesellschafterwechsel erfüllt die GESA als Tochtergesellschaft der BImA weiterhin Aufgaben des Bundes aus der Abwicklung der BvS entweder über den eigenen, aus dem BvS-Kreis übernommenen Liegenschaften oder mittelbar über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BImA. Nach § 23a TreuhG haftet der Bund in diesem Zusammenhang auch weiterhin für auf andere Einrichtungen oder Kapitalgesellschaften des Bundes übertragene Verbindlichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist der Verwertungsauftrag der Gesellschaft auch weiterhin sichergestellt. Die Aktivitäten im Sanierungs- und Entwicklungsbereich können jedoch potenzielle Risiken, beispielsweise im Hinblick auf die Reichweite der vorhandenen Eigenmittel der Gesellschaft, bergen.

Zwar 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. Innenpauschalierung

gen 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.

Finanzwirtschaftlich ist durch die deutliche Verminderung der Eigenkapitalquote aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Kapitalentnahme die zukünftige Verlustausgleichsfähigkeit zumindest des bilanziellen Eigenkapitals erheblich reduziert. Zwar ist die Liquidität nach wie ausreichend, allerdings müssten langfristig bei vollständiger Inanspruchnahme der Sonderposten für Sanierung und Abriss/Beräumung nunmehr auch die Immobilien in Höhe des Bilanzansatzes zeitkongruent veräußert werden. Die reduzierten Eigenmittel könnten zudem einen organisatorischen Anpassungsprozess einschränken oder verzögern, der sich aus einer möglichen Umstellung des Geschäftsmodells im Zusammenhang mit der Beteiligungsstrategie des neuen Gesellschafters ergibt.

Im Hinblick auf die ertragsorientierten Risiken ist die Gesellschaft darüber hinaus in ihrer Fähigkeit zur Durchführung von sinnvollen Investitionsmaßnahmen zur Herstellung der Marktfähigkeit bzw. Wertsteigerung ihrer Objekte deutlich eingeschränkt, sodass das Ertragspotenzial, das der bisherigen mittelfristigen Planung zugrunde liegt, nicht oder nur eingeschränkt genutzt werden kann. Diese Umsatz- und Ergebnisrisiken könnten darüber hinaus auch entstehen bzw. sich verschärfen, wenn sich – etwa aufgrund erneuter Turbulenzen an den Finanzmärkten – die konjunkturelle Entwicklung und damit auch das Marktumfeld für Gewerbeimmobilien wieder verschlechtern sollten.

5.2 Chancenbericht

Die Gesellschaft wird auch weiterhin insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen für regenerative Energien gezielt individuelle Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen. Darüber hinaus sollen – trotz deutlich reduzierter Kapital- und Liquiditätsbasis – bei geeigneten Einzelobjekten des Eigenbestandes unter Zugrundelegung strenger Rentabilitätsmaßstäbe Investitionsmöglichkeiten zur Grundstückserschließung und Anentwicklung von Flächen mit höherwertigem Nutzungsspektrum mit dem Ziel der Verbesserung der Ertragslage geprüft werden.

Daneben können sich insbesondere Chancen aus der Zusammenarbeit mit dem neuen Gesellschafter ergeben. Als erste Schritte sind u.a. ein gezielter Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts im Bereich des Altlastenmanagements- und Controlling sowie die gemeinsame Nutzung der breit angelegten Vertriebs- und Beschaffungskanäle des Gesellschafters geplant. In der Folge wird die Geschäftsführung das Geschäftsmodell der GESA auf der Grundlage der beteiligungspolitischen Kernziele des BMF in Abstimmung mit dem Gesellschafter entsprechend fortführen.

6. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GESA hält ihre gesamten Finanzanlagen über Bundesfinanzagentur beim Bund. Die Gesellschaft darf satzungsgemäß keine Kredite aufnehmen. Forderungen bestehen weit überwiegend gegen Einrichtungen des Bundes und der Länder. Ein Ausfallrisiko ist in diesem Zusammenhang nicht zu gewärtigen. 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.

Berlin, 31. März 2014

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2013

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

AKTIVSEITE

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. selbstgeschaffene Software	145.674,00		145.361,00
2. entgeltlich erworbene Lizenzen	27.589,50		66.829,50
		173.263,50	212.190,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.462.602,97		2.530.652,97
2. technische Anlagen und Maschinen	1.886,00		0,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.218,50		337.833,50
		2.811.707,47	2.868.486,47
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		6.041.650,00	5.236.001,00
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Grundstücke zum Verkauf	20.359.100,16		22.451.513,66
2. unfertige Leistungen	869.692,20		173.662,28
3. geleistete Anzahlungen	0,00		384,00
		21.228.792,36	22.625.559,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	533.259,53		673.242,57
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	892.539,04		0,00



	EUR	EUR	Vorjahr EUR
3. Forderungen gegen Gesellschafter	77.200,86		95.350.130,31
4. sonstige Vermögensgegenstände	42.388.643,62		1.611.897,17
		43.891.643,05	97.635.270,05
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.445.121,39	565.161,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		36.263,73	13.457,63
		78.628.441,50	129.156.127,52
PASSIVSEITE			
	EUR	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage		51.676,87	45.051.676,87
III. Andere Gewinnrücklagen		1.829.815,71	1.829.815,71
IV. Jahresüberschuss		534.628,76	2.638.731,41
		2.516.121,34	49.620.223,99
B. Sonderposten			
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	47.802.590,15		49.278.478,99
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	14.773.111,60		16.055.881,88
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	8.167.869,23		8.819.583,75
		70.743.570,98	74.153.944,62
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	73.588,00		76.350,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		152.412,58
3. sonstige Rückstellungen	2.722.279,79		2.203.304,48



	EUR	EUR	Vorjahr EUR
		2.795.867,79	2.432.067,06
D. Verbindlichkeiten			
1. erhaltene Anzahlungen	812.769,50		174.661,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.369.954,32		2.011.050,72
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		81.879,40
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00		12.864,68
5. sonstige Verbindlichkeiten	363.314,15		659.183,28
		2.546.037,97	2.939.639,35
E. Rechnungsabgrenzungsposten		26.843,42	10.252,50
		78.628.441,50	129.156.127,52

Gewinn- und Verlustrechnung für 2013

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		7.473.477,08	8.769.629,36
2. Erhöhung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf		1.614.567,46	653.624,39
3. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		696.029,92	173.662,28
4. andere aktivierte Eigenleistungen		54.243,00	82.859,22
5. Erträge aus Refinanzierung		5.319.236,29	5.999.340,57
6. sonstige betriebliche Erträge		1.845.601,34	2.520.447,66
7. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke			



	EUR	EUR	Vorjahr EUR
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	6.499.004,11		6.569.014,04
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	2.421.970,53		1.329.733,15
		8.920.974,64	7.898.747,19
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.781.459,40		3.166.380,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	571.430,67		496.297,94
davon für Altersversorgung: EUR 10.007,56(Vorjahr: EUR 13.445,54)			
		4.352.890,07	3.662.678,56
9. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	290.984,12		238.862,13
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	3.856.497,67		2.602.987,08
		4.147.481,79	2.841.849,21
10. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.466.615,90	1.675.511,66
11. Erträge aus Beteiligungen		937.636,94	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 937.636,94 (Vorjahr: EUR 0,00)			
12. Erträge aus Ergebnisabführung		355.525,67	0,00
13. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		162.696,71	1.038.328,17
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		192.716,80	173.738,17
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.621.664,79	2.985.366,86
16. außerordentliche Erträge		2.340.034,69	0,00
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-173.102,59	153.141,73
18. sonstige Steuern		356.843,73	193.493,72
19. Jahresüberschuss		534.628,76	2.638.731,41

Anhang 2013

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB. Der Jahresabschluss wurde jedoch nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt, da die GESA als Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, Berlin (BvS), ein mittelbares Bundesunternehmen ist. 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 31.12.2013 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuches sowie den 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.

2.2 Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** und des **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Herstellungs- und Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagegegenstände. Für 2013 angeschaffte abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter 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 fünf Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Die Gesellschaft hat von ihrem Wahlrecht zur Aktivierung von Entwicklungskosten für selbst erstellte Software nach § 248 Abs. 2 Satz 1 HGB Gebrauch gemacht. Die Bewertung erfolgte zu Herstellungskosten nach den §§ 253 Abs. 1 Satz 1, 255 Abs. 2 a HGB. Im Berichtsjahr betrug der Gesamtwert der Forschungs- und Entwicklungskosten TEUR 125, davon wurde ein Betrag, der die Entwicklung betrifft, von TEUR 54 aktiviert. Der Buchwert der aktivierten selbst geschaffenen Software liegt in Höhe von insgesamt TEUR 146 unter den frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags. Es besteht keine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

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. 4 Satz 2 HGB bewertet.



Die **unfertigen Leistungen** sind mit den von Dritten belasteten Betriebskosten angesetzt.

Die Bewertung der **geleisteten Anzahlungen, 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** wurden 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 Klaus Heubeck und einen angenommenen Rententrend von 2 % sowie auf Basis eines Zinsfußes von 4,88 % zum 31.12.2013 (bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 errechnet.

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 Laufzeit von mehr als einem Jahr werden fristadäquat abgezinst.

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

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

Aus der vom Steuerrecht abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der selbsterstellten Software ergaben sich passive **latente Steuern**, die mit aktiven latenten Steuern infolge der abweichenden handelsbilanziellen Bewertung der sonstigen Rückstellungen sowie der Pensionsrückstellungen und steuerlichen Verlustvorträgen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer verrechnet werden.

Die Gesellschaft macht insoweit von ihrem Wahlrecht Gebrauch und aktiviert diese aktiven latenten Steuern entsprechend § 274 HGB nicht. Für die Berechnung der latenten Steuern wird ein Steuersatz von 30,17 % für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt.

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), in Höhe von EUR 6.041.650,00 (Vorjahr: EUR 5.236.000,00). Die GESA hält 100 % der Anteile an der GPSG. Das Eigenkapital der GPSG beträgt zum 31.12.2013 EUR 5.437.764,83, der Gewinn vor Ergebnisabführung EUR 355.525,67.



Die ACOS Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH, Berlin – auch „ACOS“ genannt – (Beteiligungsbuchwert im Vorjahr: EUR 1,00), ist mit Ablauf des 30. September 2013 auf die Gesellschaft verschmolzen worden.

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Grundstücke zum Verkauf

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungskosten (TEUR 2.550), Abgängen (TEUR 935), Abwertungen (TEUR 3.856), Zugängen (TEUR 91) sowie Zuschreibungen (TEUR 58) um TEUR 2.092 auf TEUR 20.359 zurückgegangen.

3.1.2.2 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 869.692,20 (Vorjahr: EUR 173.662,28) ausgewiesen.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 736.916,62 (Vorjahr: EUR 872.096,03) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 203.657,09 (Vorjahr: EUR 198.853,46) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** resultieren im Wesentlichen aus dem zwischen der GESA und GPSG geschlossenen Betriebspachtvertrag vom 28.03.2013. Die GPSG verpachtet danach mit Wirkung vom 01.01.2013 den wesentlichen Teil ihres Betriebes, insbesondere überwiegende Teile des Sachanlagevermögens – Grundstücke und Gebäude – an die GESA. Nicht Gegenstand der Pacht ist die Durchführung der Maßnahmen zur Altlastensanierung auf dem Grundbesitz der GPSG.

Ebenfalls am 28.03.2013 wurde rückwirkend zum 01.01.2013, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die GPSG unterstellt danach die Leitung ihrer Gesellschaft vollständig der GESA. Die GPSG verpflichtet sich – vorbehaltlich der Bildung oder Auflösung von Rücklagen – ihren ganzen Gewinn an die GESA abzuführen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betragen zum 31.12.2013 EUR 892.539,04 (Vorjahr: EUR 0,00). Davon entfallen auf Lieferungen und Leistungen EUR 530.165,57. Sonstige Vermögensgegenstände fielen in Höhe von EUR 362.373,47 an.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** bestehen aus sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 77; Vorjahr: TEUR 357) und aus Tagesgeldern (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 94.816).

Bei den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden erstmalig Tagesgeldanlagen in Höhe von EUR 41.374.021,42 (Vorjahr: EUR 94.916.141,35) aus der Geldanlage über die Bundesfinanzagentur bei der Bundesbank ausgewiesen. Diese wurden im Vorjahr bei den Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen. Die Verringerung der Geldanlagen ist im Wesentlichen auf eine Entnahme des Eigenkapitals durch die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 45.000 zurückzuführen. Die nach der Entnahme verbleibenden Mittel wurden in Vorbereitung der Übertragung der Geschäftsanteile der BvS an die BIa am 30.12.2013 auf ein gesondertes Konto über die Bundesfinanzagentur beim Bund angelegt.

Periodische Zinsabgrenzungen fielen nicht an.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Berichtsjahres haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3.1.2.4 Guthaben bei Kreditinstituten

Unter den **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 127.043,43 (Vorjahr: EUR 70.645,13) sowie Guthaben aus Kauttionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 1.260.918,99 (Vorjahr: EUR 74.054,38) ausgewiesen.

3.2 Passiva

3.2.1 Eigenkapital

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 22.07.2013 wurde im Berichtsjahr der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 2.638.731,41 an die Gesellschafterin ausgeschüttet.

Im Vorfeld der zum 01.01.2014 vorgesehenen Übertragung der Geschäftsanteile an der GESA auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat die bisherige Gesellschafterin, die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben, ihr Herausgabeverlangen in Bezug auf die Forderungen gegen Gesellschafter gemäß § 25 Abs. 6 DMBilG in Höhe von EUR 45.000.000,00 geltend gemacht. Die Bedienung dieses Herausgabeverlangens hat zu einer entsprechenden Reduzierung der Kapitalrücklage auf EUR 51.676,87 geführt.

Diese Herausnahme des Vermögens durch die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben führt zu einer zeitlich unbeschränkten Haftung der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben gemäß § 25 Abs. 6 Satz 3 i.V.m. § 25 Abs. 5 Satz 2 DMBilG.

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 BBodSchG. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 1.341.353,37 (Vorjahr: EUR 1.342.539,15) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 134.535,47 (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. Im Berichtsjahr betrug der Sonderposten EUR 14.773.111,60 (Vorjahr: EUR 16.055.881,88).

Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 324.304,43 (Vorjahr: EUR 353.558,15) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 958.465,85 (Vorjahr: EUR 1.015.169,50) aufgelöst. Im Rahmen von Grundstücksübertragungen wurden dem Posten im Berichtsjahr EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 34.521,25) zugeführt.

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
1.1.2013	8.819.583,75
Zinsen 2013	5.960,12
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2013	- 637.324,64



	EUR
31.12.2013	8.188.219,23
abzüglich gebuchter Aufwendungen aus 2012 in 2013	- 20.350,00
31.12.2013	8.167.869,23

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 73.588,00 (Vorjahr: EUR 76.350,00) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 1.252,32. Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 3.655,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewährleistungen in Höhe von EUR 339.562,30 (Vorjahr: EUR 675.000,00) und Rückstellungen für Rekultivierung in Höhe von EUR 1.757.073,11 (Vorjahr: EUR 1.135.605,25).

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 185.568,92 verbraucht sowie in Höhe von EUR 89.431,08 aufgelöst; zur Berücksichtigung weiterer Risiken wurden EUR 10.000,00 zugeführt. Die Zinserträge aus der Abzinsung beliefen sich auf EUR 70.437,70.

Die Inanspruchnahme der Rekultivierungsrückstellungen betrug im Berichtsjahr insgesamt EUR 122.915,82. Die Zuführung in Höhe von EUR 601.000,00 betrifft die Sanierungsmaßnahme zur Rekultivierung der Industriemülldeponie Lauta, die aufgrund neuerer Erkenntnisse angepasst wurde. Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betragen EUR 143.383,68.

3.2.4 Verbindlichkeiten

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

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 812.769,50 (Vorjahr: EUR 174.661,27) entfallen im Wesentlichen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2013.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen fielen in Höhe von EUR 1.369.954,32 (Vorjahr: EUR 2.011.050,72) an.

Verbindlichkeiten an Gesellschafter fielen im Berichtsjahr nicht an (Vorjahr: EUR 12.864,68). Die Verbindlichkeiten des Vorjahres entfielen vollständig auf Lieferungen und Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (EUR 0,00; Vorjahr: EUR 81.879,40) bestanden im Vorjahr in gesamter Höhe aus Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen im Berichtsjahr EUR 363.314,15 (Vorjahr: EUR 659.183,28). Unter den sonstigen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 6.731,85 (Vorjahr: EUR 52.451,89) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 189,97 (Vorjahr: EUR 111,52) gezeigt.

Sämtliche Verbindlichkeiten weisen wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus.

3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.3.1 Umsatzerlöse



Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2013	2012
	EUR	EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	3.196.055,68	6.400.116,24
Erlöse aus der Bewirtschaftung	3.821.091,57	2.289.135,51
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	391.348,23	57.446,00
Sonstige Umsatzerlöse	64.981,60	22.931,61
	7.473.477,08	8.769.629,36

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

3.3.2 Erhöhung des Bestands unfertiger Leistungen

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

3.3.3 Erträge aus Refinanzierung

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

3.3.4 Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 1.417.764,80 (Vorjahr: EUR 1.962.545,80) gezeigt. Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs-, Abrissmaßnahmen und Management sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 1.226.291,71 (Vorjahr: EUR 1.575.367,20). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 12.464,07 (Vorjahr: EUR 36.602,80) ausgewiesen.

3.3.5 Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke

Von den Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen betreffen TEUR 4.570 (Vorjahr: TEUR 3.929) Gefahrenabwehrmaßnahmen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung enthalten vor allem Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Vertriebskosten.

Die im Rahmen des Betriebspachtvertrages von der GPSG genutzten Liegenschaften verursachten Bewirtschaftungskosten in Höhe von TEUR 875 (Vorjahr: TEUR 0).

3.3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Berichtsjahr fielen insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 10.000,87 (Vorjahr: EUR 13.609,69) an.

3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen

Die Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 72.678,30 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Abzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 147.038,68 (Vorjahr: EUR 63.732,31).

3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fielen im Berichtsjahr im Wesentlichen Körperschaftsteuererstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 117.401,40, Erstattungen für Solidaritätszuschlag für Vorjahre in Höhe von EUR 6.384,24 und eine Erstattung für Gewerbesteuer aus Vorjahren in Höhe von EUR 45.606,24 an.

3.3.9 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 356.843,73 (Vorjahr: EUR 193.493,72) werden Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 4.584,72 (Vorjahr: EUR 13.254,93) ausgewiesen.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auf Grund des am 30.10.2006 bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Mietvertrages am Sitz der Gesellschaft für betrieblich genutzte Räume bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, in Höhe von EUR 280.992,36 (netto) für das Jahr 2014.

5. Beteiligungsverhältnisse

Die ACOS wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.10.2013 im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme gemäß § 2 Nr. 1 UmwG auf die GESA, als davor alleinige Gesellschafterin, verschmolzen.

Die Schlussbilanz wurde nach § 17 Abs. 2 UmwG i.V.m. § 317 HGB rückwirkend auf den 30.09.2013 aufgestellt und anschließend geprüft. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Die vorhandenen Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft gingen durch Gesamtrechtsnachfolge auf die GESA über. Die Gesellschaft verfügte lediglich über immaterielle Vermögensgegenstände, Forderungen und Verbindlichkeiten, die in der Bilanz der GESA nach § 11 Abs. 2 UmwStG zu Buchwerten angesetzt wurden. Stille Reserven waren nicht vorhanden. Durch den gewählten Ansatz entstand kein steuerpflichtiger Übertragungsgewinn, sodass sich hieraus keine Steuerverpflichtungen ergeben werden.

Die ACOS wies in ihrer Schlussbilanz zum 30.09.2013 ein Eigenkapital in Höhe von EUR 2.340.035,69 aus. Dieses setzte sich aus dem Stammkapital in Höhe von EUR 1.024.000,00, der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.251.123,83 und dem Rumpfwirtschaftsjahresergebnis in Höhe von EUR 64.911,86 zusammen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem handelsrechtlichen Eigenkapital der ACOS und dem Beteiligungsbuchwert (EUR 1,00) wird im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

Im Jahr 2012 erwarb die GESA sämtliche Anteile an der GPSG von der TLG Immobilien GmbH. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 335.525,67, der aufgrund des 2013 rückwirkend zum 01.01.2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrags in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2013 EUR 5.437.764,83 (Vorjahr: EUR 6.203.217,94). Der Gewinn des Jahres 2012 wurde aufgrund Beschluss des Gesellschafters vom 09.08.2013 in Höhe von EUR 765.453,11 im Jahr 2013 ausgeschüttet.

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Folgende Herren sind zu Geschäftsführern bestellt:

Dr. Claus-Peter Pietras, Geschäftsführer, Jurist, Berlin (bis 31.12.2013)

Dr. Bernd Halstenberg, Geschäftsführer, Diplom-Kaufmann, Berlin

Dr. Michael Kiel, Geschäftsführer, Diplom-Geologe, Berlin (ab 01.01.2014)

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2013 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

Frau Elke Schnurpheil, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Vorsitzende)

Frau Vera Gäde-Butzlaff, Vorsitzende des Vorstandes der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (stellvertretende Vorsitzende)

Herr Hans-Joachim Grimsel, Regierungsdirektor im Bundesministerium der Finanzen

6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 369.203,76 (Vorjahr: EUR 370.104,25) setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Pietras	Dr. Halstenberg	gesamt
Grundvergütung	165.000,00	165.000,00	330.000,00
Variable Vergütung	15.000,00	15.000,00	30.000,00
Sachbezüge	5.081,76	4.122,00	9.203,76
Gesamtbezüge	185.081,76	184.122,00	369.203,76

Die sonstigen Versorgungsleistungen werden nicht mehr unter den Bezügen ausgewiesen.

Die Gesamtbezüge für ehemalige Geschäftsführer beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die hierfür gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 73.588,00 (Vorjahr: EUR 76.350,00).

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

6.4 Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 17.900,00 (Vorjahr: EUR 16.000,00). Davon entfallen im Berichtsjahr EUR 16.900,00 (Vorjahr: EUR 15.000,00) auf die Jahresabschlussprüfung und, wie im Vorjahr, auf die Prüfung der Jahresberichte der GESA zu Rückbau-, Beräumungs- und Sanierungsmaßnahmen auf GESA-Liegenschaften in Brandenburg 54er Mittel EUR 1.000,00 (sonstige Leistung).

6.5 Entsprechenserklärung



Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von der Geschäftsführung abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgt voraussichtlich im Juni 2014 auf der Internetseite der GESA.

6.6 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 63 (im Vorjahr: 55) Mitarbeiter und zwei Geschäftsführer (im Vorjahr: zwei).

6.7 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht durchgeführt.

6.8 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 534.628,76 in die Gewinnrücklage einzustellen.

Berlin, den 31. März 2014

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 Geschäftsführung 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 der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 24. Juni 2014

Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Korting, Wirtschaftsprüfer

Nienhoff Wirtschaftsprüferin