



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: 24. September 2015

Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse

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

Fondsname:

ISIN:

Auftragsnummer: 150912003685

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 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

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, 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 ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum dar. Nach Verschmelzung mit ihrer Tochtergesellschaft Altlasten Controlling- und Servicegesellschaft mbH (ACOS) im Jahr 2013, 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 zukünftig auch altlastenbezogene Aufgaben wahrnehmen, die sich der BImA auf Dauer stellen.

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 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 hält sämtliche Anteile an der Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG). Die GPSG besitzt Liegenschaften im Freistaat Thüringen, insbesondere in Suhl und Ilmenau. Der Betrieb der Gesellschaft ist gemäß § 292 Abs. 1 Nr. 3 AktG an die GESA verpachtet, die Mitarbeiter sind mit Wirksamkeit des Betriebspachtvertrages zum 01.01.2013 gemäß § 613a BGB auf die GESA übergegangen. Bei der GPSG verblieben sind das Eigentum an ihren Liegenschaften sowie die Verpflichtung zur Sanierung ökologischer Altlasten.

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 2014 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.149 Objekten (Vorjahr: 1.205) mit einer Fläche von insgesamt 2.355 ha (Vorjahr: 2.411 ha).

Im Geschäftsjahr 2014 konnten 64 Objekte (Vorjahr: 65) oder Teilobjekte mit einer Fläche von 58 ha (Vorjahr: 75 ha) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 9 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von rd. 13 ha. Insgesamt betrug der Flächenabgang damit rd. 71 ha. Aus insgesamt 3 Zugängen resultieren Flächenzugänge von 15 ha (Vorjahr: 7 ha).

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 2014 auf TEUR 10.803 (Vorjahr: TEUR 6.498). Davon entfielen auf Maßnahmen des sog. 54er-Programms zur arbeitsmarktpolitischen Förderung im Land Brandenburg TEUR 570 (Vorjahr: TEUR 656).

Darüber hinaus nimmt die GESA auf der Grundlage von Projektträgerverträgen die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg für die BvS/BlmA 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 69 Mitarbeiter einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 65 Mitarbeiter einschl. Geschäftsführung) bei der GESA beschäftigt. Der Anstieg der Beschäftigtenzahl ist auf die erstmals ganzjährige Berücksichtigung der im Jahr 2013 zeitlich gestaffelt übernommenen Mitarbeiter der GPSG als Folge des Betriebspachtvertrages zum 01.04.2013 und der ACOS im Zusammenhang mit der Verschmelzung auf die GESA zum 01.10.2013 zurückzuführen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 221 (Vorjahr TEUR 535). Die Eigenkapitalrentabilität beläuft sich auf 7,8 % (Vorjahr: 20,5 %). Der Rückgang ist neben einem geringeren Jahresüberschuss Folge des gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Zuführung des Jahresüberschusses 2013 (TEUR 535) zur Gewinnrücklage und einer zusätzlichen Zuführung zur Kapitalrücklage TEUR 416 um TEUR 637 gestiegenen Eigenkapitals.

Das leicht positive Gesamtergebnis des Berichtsjahres liegt im Zielkorridor der Prognosen des letztjährigen Lageberichtes und wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Das **Verkaufsergebnis** (Saldo der Erträge aus Grundstücksverkäufen einschließlich Erträge aus der Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen sowie der korrespondierenden Buchwertabgänge) konnte den Planwert und das Vorjahresergebnis nicht ganz erreichen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass einige Projekte, die noch im Geschäftsjahr zum Vertragsschluss geführt haben, erst im Folgejahr ertragswirksam werden.

Das **Bewirtschaftungsergebnis** (Saldo der Erträge aus Vermietung und Verpachtung sowie der Aufwendungen aus Bewirtschaftung) war erneut deutlich positiv und übertraf auch den Vorjahreswert sowie die Erwartungen für das Berichtsjahr. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die Verschiebung eines Verkaufsprojektes der Tochtergesellschaft GPSG, so dass sich überplanmäßige Mieterträge ergaben. Im Geschäftsjahr wurde mit der vollständigen Implementierung eines neuen immobilienwirtschaftlichen Verwaltungssystems die Integration aller Aufwendungen und Erträge aus der Pacht des Geschäftsbetriebes der GPSG in das Buchwerk der GESA abgeschlossen.

Das **Maßnahmenergebnis** (Saldo der Aufwendungen für Sanierungs-, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen und der Refinanzierungserträge) war im Berichtsjahr neben Infrastrukturinvestitionen bei einem Eigenprojekt insbesondere durch die Neubildung von Rückstellungen für eine nicht freistellungsfähige Sanierungsmaßnahme sowie für eine kaufvertragliche Verpflichtung beeinflusst.

Die Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung** gegenüber der Muttergesellschaft entwickelten sich ebenso planmäßig wie der **Personalaufwand**.

Innerhalb des Finanzergebnisses verringerte sich das **Zinsergebnis** aus Finanzanlagen gegenüber dem Vorjahr erneut und ist für das Gesamtergebnis nur noch von marginaler Bedeutung. Nennenswerte Zinserträge ergaben sich lediglich aus der Abzinsung der Rückstellungen.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG entwickelte sich unter Berücksichtigung eines nicht realisierten Verkaufsprojektes plangemäß.

2.2 Finanzlage

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch die BImA (bis Ende 2013: durch die BvS) und die Länder. Teilweise hat die GESA den Bundes-Anteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilien Objekten 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 - 4.272 und ein Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR - 170. Danach verfügte die Gesellschaft per 31.12.2014 über frei verfügbare Mittel als Bankguthaben und Kassenbestände (Finanzmittelfonds) in Höhe von TEUR 31.866 (Vorjahr: TEUR 36.308). Davon waren TEUR 30.500 (Vorjahr: TEUR 33.300) als Tagesgeld über die Bundesfinanzagentur beim Bund angelegt.

Projektbezogene 54er Mittel waren am Jahresende 2014 in Höhe von TEUR 7.645 (Vorjahr: TEUR 8.200) vorhanden. Davon waren TEUR 7.573 (Vorjahr: TEUR 8.073) als Tagesgeld über die Bundesfinanzagentur beim Bund angelegt.

Trotz der Entnahme von Finanzmitteln aus der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 45.000 durch den vormaligen Gesellschafter ist die 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 77.612 (Vorjahr: TEUR 78.629) mit TEUR 40.799 (Vorjahr: TEUR 45.792) weit überwiegend durch Geldanlagen beim Bund sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände und mit TEUR 21.665 (Vorjahr: TEUR 20.359) durch Grundstücke des Umlaufvermögens geprägt.

Den liquiden Mitteln 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 66.931 (Vorjahr: TEUR 70.743) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 3.153 (Vorjahr: TEUR 2.516). Zwar ist das bilanzielle Eigenkapital durch die Herabsetzung der Kapitalrücklage in 2013 erheblich zurückgegangen. Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung (TEUR 66.931) besteht jedoch ein hinreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Im Übrigen besteht hinsichtlich der Entnahme aus der Kapitalrücklage ein Schadlosstellungsanspruch gemäß § 25 Abs. 6 i.V.m. Abs. 5 Satz 2 DMBilG.

Durch die plangemäße Verteilung der Maßnahmenaufwendungen sind mindestens im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2019 keine Probleme bei der Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Aufgaben und Verpflichtungen zu erwarten.

Der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von TEUR 535 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss in die Gewinnrücklage eingestellt. Die Bilanzsumme hat sich leicht von TEUR 78.629 auf TEUR 77.612 verringert. Hierdurch ergab sich ein Anstieg der Eigenkapitalquote auf 4,1 % (Vorjahr: 3,2 %).

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. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der im Vergleich zum Vorjahr absolut nur leicht gesunkene Jahresüberschuss auch ohne den erheblichen finanziellen Sondereffekt des Vorjahres aus der Verschmelzung der ACOS auf die GESA (TEUR 2.340) erzielt wurde.

Aufgrund der mittelfristig hinreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage im Geschäftsbesorgungsbereich mit Entwicklungspotential sowie eines weiterhin guten Konjunktur- und Marktumfeldes für Gewerbeimmobilien kann die Gesamtlage der Gesellschaft weiterhin als zufriedenstellend bezeichnet werden.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Vor dem Hintergrund einer stabilen Binnennachfrage, wechsellkursbedingt weiter verbesserter Exportchancen sowie insbesondere eines mittelfristig weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus dürften sich auch im Geschäftsjahr 2015 für den heterogenen Immobilienbestand der Gesellschaft nochmals verbesserte Vermarktungsmöglichkeiten ergeben. Diese Annahmen spiegeln die Verkaufsziele für 2015 mit der Erwartung deutlich höherer Verkaufserlöse wider, die jedoch mit entsprechenden Buchwertabgängen korrespondieren.

Das Dienstleistungsgeschäft beruht im Wesentlichen auf dem stabilen Grundgeschäft der Geschäftsbesorgung für das Vertrags- und Freistellungsmanagement im Altlastenbereich der BI mA. Deutliche nominelle Zuwächse aus weiteren Dienstleistungen gegenüber dem Gesellschafter sind im Geschäftsjahr 2015 nicht zu erwarten.

Das Vermietungsgeschäft wird sich unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe 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 2015 etwa auf Vorjahresniveau bewegen.

Da für das Jahr 2015 derzeit keine gravierenden Sondereffekte erkennbar sind, wird im laufenden Jahr ein in etwa ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

4.2 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 Liegenschaften und mittelbar über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BImA. Nach dem BvS-Abwicklungsgesetz vom 23.10.2003 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 deutliche Verminderung der Eigenkapitalquote aufgrund der im Jahr 2013 erfolgten Kapitalentnahme die zukünftige Verlustausgleichsfähigkeit zumindest des bilanziellen Eigenkapitals erheblich reduziert. Zwar ist die Liquidität nach wie vor 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 in Abhängigkeit von der zukünftigen Beteiligungsstrategie des neuen Gesellschafters ergeben kann.

Im Hinblick auf die ertragsorientierten 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. Eine Verschärfung dieser Risiken etwa aufgrund wirtschaftlicher und politischer Ereignisse mit negativer Wirkung auf die Finanzmärkte und die Konjunktur und damit auch auf das Marktumfeld für Gewerbeimmobilien wird derzeit jedoch nicht erwartet.

4.3 Chancenbericht

Die Gesellschaft wird auch weiterhin das gute Marktumfeld nutzen und insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen gezielt Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen. Darüber hinaus werden - trotz deutlich reduzierter Kapital- und Liquiditätsbasis - bei einem Schlüsselobjekt des Eigenbestandes die begonnenen Maßnahmen zur Grundstückserschließung unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes mit dem Ziel der Verbesserung der Ertragslage fortgeführt.

Chancen können sich weiterhin aus der Zusammenarbeit mit dem Gesellschafter ergeben. Hier sind erste Schritte zum Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts im Bereich des Altlastenmanagements- und Controlling erfolgt. Die weitere Entwicklung ist abhängig von den noch ausstehenden Entscheidungen des Gesellschafter zur Definition der beteiligungspolitischen Strategie im Hinblick auf den gezielten Einsatz der Gesellschaft für bestimmte altlastenorientierte Aufgaben.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GESA hält ihre gesamten Finanzanlagen über die Bundesfinanzagentur 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.

6. 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, 22. April 2015

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2014

GESA Gesellschaft für Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

Aktiva

	EUR	31.12.2013 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene Software	83.241,00	145.674,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	14.343,50	27.589,50
	97.584,50	173.263,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.967.881,97	2.462.602,97
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1.886,00



	EUR	31.12.2013 EUR
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.549,50	347.218,50
	3.204.432,47	2.811.707,47
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	6.041.650,00
	8.953.816,97	9.026.620,97
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke zum Verkauf	21.665.501,99	20.359.100,16
2. Unfertige Leistungen	724.114,24	869.692,20
	22.389.616,23	21.228.792,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.391.693,83	533.259,53
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	831.399,22	892.539,04
3. Forderungen gegen Gesellschafter	599.665,78	77.200,86
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.377.995,81	42.389.549,77
	5.200.754,64	43.892.549,20
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	40.799.064,77	4.445.121,39
	68.389.435,64	69.566.462,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	268.960,96	36.263,73
	77.612.213,57	78.629.347,65
Passiva		
	EUR	31.12.2013 EUR
A. Eigenkapital		

	EUR	31.12.2013 EUR
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	467.476,87	51.676,87
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	2.364.444,47	1.829.815,71
	2.364.444,47	1.829.815,71
IV. Jahresüberschuss	221.099,57	534.628,76
	3.153.020,91	2.516.121,34
B. Sonderposten		
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	46.066.705,24	47.802.590,15
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	13.259.365,41	14.773.111,60
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	7.604.616,75	8.167.869,23
	66.930.687,40	70.743.570,98
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	71.461,00	73.588,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.672.464,16	2.722.279,79
	3.743.925,16	2.795.867,79
D. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	821.073,49	812.769,50
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.395.773,54	1.369.954,32
3. Sonstige Verbindlichkeiten	550.845,97	364.220,30
davon aus Steuern EUR 62.936,79 (Vj. EUR 7.638,00)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 66,42 (Vj. EUR 189,97)		
	3.767.693,00	2.546.944,12
E. Rechnungsabgrenzungsposten	16.887,10	26.843,42



	EUR	31.12.2013 EUR
	77.612.213,57	78.629.347,65

Gewinn- und Verlustrechnung für 2014

GESA Gesellschaft für Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	EUR	2013 EUR
1. Umsatzerlöse	8.185.022,06	7.473.477,08
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmte Grundstücke	3.402.363,00	1.614.567,46
3. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	-145.577,96	696.029,92
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	54.243,00
5. Erträge aus Refinanzierung	7.804.649,32	5.200.520,47
6. Sonstige betriebliche Erträge	6.346.478,68	1.964.317,16
	25.592.935,10	17.003.155,09
7. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke		
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	-10.803.401,52	-6.497.465,63
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	-1.881.653,81	-2.423.509,01
8. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.760.207,81	-3.781.459,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-649.379,91	-571.430,67
davon für Altersversorgung EUR -9.386,04 (Vj. EUR -10.007,56)		
9. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-257.088,78	-290.984,12



	EUR	2013 EUR
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-5.734.061,98	-3.856.497,67
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.927.390,51	-2.466.615,90
	-26.013.184,32	-19.887.962,40
11. Erträge aus Beteiligungen	0,00	937.636,94
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 937.636,94)		
12. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	831.576,25	355.525,67
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181.004,42	162.696,71
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 131.751,77 (Vj. EUR 72.678,30)		
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-58.301,87	-192.716,80
davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
davon Aufwendungen aus der Abzinsung EUR -47.252,84 (Vj. TEUR -147.038,68)		
	954.278,80	1.263.142,52
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	534.029,58	-1.621.664,79
16. Außerordentliche Erträge	0,00	2.340.034,69
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	79.146,13	173.102,59
18. Sonstige Steuern	-392.076,14	-356.843,73
	-312.930,01	-183.741,14
19. Jahresüberschuss	221.099,57	534.628,76

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

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 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 Immobilienaufgaben, Bonn (BImA), 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. Dezember 2014 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen ergaben sich aufgrund der Anpassung an die Bilanzierungsgrundsätze des neuen Gesellschafters durch Umgliederungen von Bundesbankguthaben aus den sonstigen Vermögensgegenständen in die flüssigen Mittel. Unter diesem Posten werden erstmalig Tagesgeldanlagen in Höhe von EUR 38.074.021,42 (Vorjahr: EUR 41.374.021,42) aus der Geldanlage über die Bundesfinanzagentur bei der Bundesbank ausgewiesen. Diese wurden im Vorjahr bei den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

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

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 in 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. 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. 2a HGB. Im Berichtsjahr fielen keine aktivierbaren Entwicklungskosten mehr an, da nahezu alle Softwaremodule mit Abschluss des Vorjahres fertiggestellt wurden. Im Berichtsjahr entstanden weitere Aufwendungen u. a. aufgrund der Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit und diverse Ergänzungen zu bereits bestehenden Modulen. Gemäß § 268 Abs. 8 HGB lag der Buchwert der aktivierten selbst geschaffenen Software in Höhe von insgesamt TEUR 83 unter den frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags. Folgerichtig findet die Ausschüttungssperre keine Anwendung.

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** sind mit den von Dritten belasteten Betriebskosten angesetzt.

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** werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) unter Verwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Klaus Heubeck und eines angenommenen Rententrends von 2 % sowie auf Basis eines Zinsfußes von 4,58 % zum 31. Dezember 2014 (bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren) gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 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 Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden 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.

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 nimmt 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 30,45 % 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 Gewerbestark Simson GmbH, Suhl (GPSG), in Höhe von EUR 5.651.800,00 (Vorjahr: EUR 6.041.650,00).

3.1.2 Umlaufvermögen



3.1.2.1 Grundstücke zum Verkauf

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungskosten (TEUR 4.061) und Verwaltungskosten (TEUR 284), Abgängen (TEUR 943), Abwertungen (TEUR 5.734), Zugängen (TEUR 109) sowie Zuschreibungen (TEUR 3.529) um TEUR 1.306 auf TEUR 21.665 gestiegen.

3.1.2.2 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 724.114,24 (Vorjahr: EUR 869.692,20) ausgewiesen.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 1.532.456,45 (Vorjahr: EUR 736.916,62) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 140.762,62 (Vorjahr: EUR 203.657,09) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betragen zum 31.12.2014 831.399,22 (Vorjahr: EUR 892.539,04) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung.

Die **Forderungen an Gesellschafter** in Höhe von EUR 599.665,78 (Vorjahr: EUR 77.200,86) bestehen vollständig aus Lieferungen und Leistungen.

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

3.1.2.4 Kasse, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbankguthaben

Aufgrund der Angleichung der Bilanzstruktur zwischen BImA und GESA werden Tagesgeldanlagen in Höhe von EUR 38.074.021,42 (Vorjahr: EUR 41.374.021,42) aus der Geldanlage über die Bundesfinanzagentur bei der Bundesbank erstmalig unter dieser Position ausgewiesen. Die Geldanlagen wurden im Vorjahr bei den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Unter den **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zweckgebundene Mittel in Höhe von TEUR 7.645 (Vorjahr: EUR 8.200) sowie Guthaben aus Kautionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von TEUR 1.288 (Vorjahr: TEUR 1.311) ausgewiesen.

3.2 Passiva

3.2.1 Eigenkapital

Mit der Übertragung des Geschäftsanteils 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. Übertragungstichtag war der 1.1.2014.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 27. August 2014 wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss des Jahres 2013 in Höhe von EUR 534.628,76 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Des Weiteren erfolgte eine Zuführung zur Kapitalrücklage (EUR 415.800,00).

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.

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. Zum Ende des Berichtsjahres betrug der Sonderposten EUR 13.259.365,41 (Vorjahr: EUR 14.773.111,60).

Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 584.865,66 (Vorjahr: EUR 324.304,43) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Aufgrund von Grundstücksverkäufen wurden EUR 928.880,53 (Vorjahr: EUR 958.465,85) 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
1.1.2014	8.167.869,23
Zinsergebnis 2014	7.830,02
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2014	-571.082,50
31.12.2014	7.604.616,75

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 71.461,00 (Vorjahr: EUR 73.588,00) ausgewiesen. Der Verbrauch betrug im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 2.135,32 (Vorjahr: EUR 1.252,32). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 3.407,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen in Höhe von EUR 953.067,03 (Vorjahr: EUR 339.562,30), und Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 2.291.868,77 (Vorjahr: EUR 1.757.073,11).

Die Rückstellungen für Gewährleistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von EUR 10.000,00 aufgelöst; zur Berücksichtigung weiterer Risiken wurden EUR 621.957,31 zugeführt.

Die Rückstellungen für Rekultivierung wurden aufgrund der Durchführung von Maßnahmen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 670.988,79 verbraucht. Zur weiteren Risikovorsorge wurden der Rückstellung EUR 32.841,36 zugeführt. Der Zinsaufwand aus der Verringerung der Abzinsung betrug EUR 36.902,05.

Erstmals wurden Rückstellungen für Altlasten in Höhe von EUR 1.257.377,96 gebildet. Der Zinsertrag aus der gegenläufigen Abzinsung der Altlastenrückstellungen betrug EUR 121.336,92.

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

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 821.073,49 (Vorjahr: EUR 812.769,50) entfallen im Wesentlichen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2014.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von EUR 2.395.773,54 (Vorjahr: EUR 1.369.954,32).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen EUR 550.845,97 (Vorjahr: EUR 364.220,30). Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von EUR 62.936,79 (Vorjahr: EUR 7.638,00) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 66,42 (Vorjahr: EUR 189,97) gezeigt.

Die gesamten Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2014 EUR	2013 EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	2.527.440,68	3.196.055,68
Erlöse aus der Bewirtschaftung	4.254.772,47	3.821.091,57
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	1.351.189,00	391.348,23
Sonstige Umsatzerlöse	51.619,91	64.981,60
	8.185.022,06	7.473.477,08

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 Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Diese beinhalten die Abgänge von zum Verkauf bestimmten Grundstücken (TEUR 943) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungskosten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke (TEUR 4.345).

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 Erträgen enthalten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs-, Abrissmaßnahmen, Auflösung von Sonderposten für Altlasten und Management sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 1.833.619,59 (Vorjahr: EUR 1.226.291,71). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 14.413,30 (Vorjahr: EUR 12.454,07) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 3.528.528,07 (Vorjahr: EUR 57.592,17). 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 TEUR 10.803 (Vorjahr: TEUR 6.497) betreffen TEUR 8.765 (Vorjahr: TEUR 4.570) Gefahrenabwehrmaßnahmen. Die Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung in Höhe von TEUR 1.882 (Vorjahr: TEUR 2.423) enthalten vor allem Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Vertriebskosten.

3.3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Berichtsjahr fielen insgesamt periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 150.633,94 (Vorjahr: EUR 10.000,87) an.

3.3.8 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen

Die Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 131.751,77 (Vorjahr: EUR 72.678,30).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Abzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 47.252,84 (Vorjahr: EUR 147.038,68).

3.3.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr werden Erträge für Körperschaftsteuererstattungen in Höhe von EUR 33.338,09 (Vorjahr: EUR 117.401,40), für Nachzahlungen aus Solidaritätszuschlag in Höhe EUR 51,02 (Vorjahr: EUR 6.384,24, Erstattung) und ein Ertrag aus Gewerbesteuererstattungen in Höhe von EUR 45.868,10 (Vorjahr: EUR 49.748,56) ausgewiesen.

3.3.10 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 392.076,14 (Vorjahr: EUR 356.843,73) werden Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von EUR 85.480,29 (Vorjahr: EUR 4.584,72) 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. Oktober 2006 bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossenen Mietvertrages am Sitz der Gesellschaft für betrieblich genutzte Räume bestehen im Jahr 2014 sonstige finanzielle Verpflichtungen gegenüber der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in Höhe von EUR 849.760,08 (netto).

5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 831.576,25, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrags in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2014 unverändert zum Vorjahr in Höhe von EUR 5.437.764,83. Der Gewinn des Jahres 2013 wurde aufgrund des Gewinnabführungsvertrages in Höhe von EUR 355.525,67 in 2014 abgeführt.

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 2014 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 310.000,00 (Vorjahr: EUR 369.203,76) setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Halstenberg	Dr. Kiel	gesamt
Grundvergütung	140.000,00	140.000,00	280.000,00
variable Vergütung	15.000,00	15.000,00	30.000,00
Gesamtbezüge	155.000,00	155.000,00	310.000,00

Die sonstigen Versorgungsleistungen werden nicht 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 und EUR 15.000,00 aus Sonderzahlungen für das Jahr 2014. Die gebildete Rückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 71.461,00 (Vorjahr: EUR 73.588,00).

Die Vergütungen 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 17.900,00).



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 März 2015 auf der Internetseite der GESA.

6.5 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 67 (im Vorjahr 63) Mitarbeiter und 2 Geschäftsführer (im Vorjahr 2).

6.6 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht durchgeführt.

6.7 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 221.099,57 in die Gewinnrücklage einzustellen.

Berlin, den 22. April 2015

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GESA Gesellschaft für Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, 22. Mai 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Canzler, Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer, Wirtschaftsprüferin