



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: 04. September 2019

Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse

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

Fondsname:

ISIN:

Auftragsnummer: 190812035050

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 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsgegenstand

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

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

Aufgrund ihrer Erfahrungen und ihrer Sach- und Fachkenntnis auf dem Gebiet der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings, insbesondere durch Abriss und Beräumung von Altstandorten sowie Sanierung und Sicherung von Altablagerungen und Deponien, stellt die GESA ein aufgabenspezifisches Kompetenzzentrum für Problemliegenschaften dar. Neben der Sanierung und Verwertung ihrer eigenen Grundstücke nimmt die GESA auf der Grundlage des Bund/Länder-Verwaltungsabkommens zur Finanzierung der ökologischen Altlasten unmittelbar die Projektträgerschaft für die Sicherung/Sanierung einer Schadstoffdeponie im Land Brandenburg wahr bzw. ist für die Durchführung des zentralen Grundwassermonitoring und die Beauftragung von Teilsanierungskonzepten für ein ökologisches Großprojekt im Land Brandenburg zuständig. Darüber hinaus nimmt die GESA im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen altlastenbezogene Aufgaben für Ihre Gesellschafterin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), wahr. Hierzu gehören auch die Verwaltung und Verwertung von zu diesem Zweck in das Eigentum der GESA übertragenen Grundstücken des Finanzvermögens in den neuen Bundesländern.

1.2 Gesellschaftsrechtliche und organisatorische Struktur

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



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

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

1.3 Entwicklung des Grundstücksportfolios

Am Ende des Geschäftsjahres 2018 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.264 Objekten (Vorjahr: 1.189) mit einer Fläche von insgesamt 2.068 ha (Vorjahr: 2.094 ha).

Im Geschäftsjahr 2018 konnten 49 Objekte bzw. Teilobjekte (Vorjahr: 51) mit einer Fläche von 48 ha (Vorjahr: 137 ha) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 10 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von 10 ha (Vorjahr: 8 Objekte bzw. Teilobjekte mit einer Fläche von 3 ha). Insgesamt betrug der Flächenabgang damit 58 ha aus 59 Voll- bzw. Teilabgängen. Davon betreffen 30 Objektabgänge mit insgesamt 8 ha Fläche Objekte aus dem Finanzvermögen, die der GESA seit dem Jahr 2016 zugegangen sind.

Im Wesentlichen aufgrund der sukzessiven Zuordnung von Grundstücken des Finanzvermögens im Freistaat Sachsen über die BImA an die GESA sind im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 127 Objekte sowie eine Arrondierungsfläche in einer Gesamtgröße von 32 ha neu zugegangen (Vorjahr: 146 Zugänge mit 155 ha). Aus diesem Segment sind im Jahr 2019 und darüber hinaus weitere Zugänge zu erwarten.

1.4 Altlastensanierung, Abriss-, Beräumungs- und Infrastrukturmaßnahmen

Das gesamte Aufwandsvolumen für **Sanierungsmaßnahmen** (Gefahrenabwehr nach Bundesbodenschutzgesetz, Deponieschließung nach Kreislaufwirtschaftsgesetz) sowie für **Abriss, Beräumung und Infrastrukturmaßnahmen** belief sich im Jahr 2018 auf TEUR 18.832 (Vorjahr: TEUR 17.218). Davon entfielen auf Maßnahmen des sog. 54er-Programms zur arbeitsmarktpolitischen Förderung im Land Brandenburg TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 334).

Die Refinanzierung erfolgt weit überwiegend im Rahmen von Freistellungen durch die Bundesrepublik Deutschland sowie die neuen Bundesländer durch Kostenerstattungen bzw. durch Inanspruchnahme von hierfür in der Bilanz gebildete Sonderposten in Höhe von TEUR 16.885 (Vorjahr: TEUR 15.723).

1.5 Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren einschließlich Geschäftsführung durchschnittlich 65 Mitarbeiter bei der GESA beschäftigt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2.638 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 862).

Das negative Gesamtergebnis des Berichtsjahres liegt damit im Zielkorridor der Vorjahresprognose und zeigt die bereits in den Vorjahresberichten im Rahmen der Risikoberichterstattung aufgezeigte starke Abhängigkeit von der Realisierung von einzelnen bedeutenden Verkaufsobjekten bei der GESA und der Tochtergesellschaft GPSG mit dem Risiko erheblicher Ergebnisschwankungen. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Die Erlöse aus **Grundstücksveräußerungen** entwickelten sich mit TEUR 3.556 aufgrund von Verschiebungen von Realisationszeitpunkten nur leicht unterplanmäßig, lagen damit aber über dem Vorjahresergebnis (TEUR 3.319).

Die **Bewirtschaftungserlöse** erhöhten sich trotz weiterem Verkauf von Liegenschaften leicht auf TEUR 3.791 (Vorjahr TEUR 3.622) insbesondere durch die Übernahme des Finanzvermögens von der BImA und die damit verbundene einmalige Auskehrung der Miet- und Pächterträge dieser Liegenschaften rückwirkend ab dem Jahr 1990. Da gleichzeitig die Bewirtschaftungsaufwendungen mit TEUR 2.561 (Vorjahr TEUR 2.382) in gleichem Umfang anstiegen, blieb das das Bewirtschaftungsergebnis mit TEUR 1.230 nahezu konstant.

Die **Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen** übertrafen mit TEUR 18.832 erwartungsgemäß das bereits hohe Vorjahresniveau von TEUR 17.218. In nahezu gleichem Umfang erhöhten sich mit TEUR 16.885 (Vorjahr: TEUR 15.723) auch die **Refinanzierungserträge**. Die Refinanzierungsquote lag mit 90 v.H. (Vorjahr: 91 v.H.) auf Vorjahresniveau. Enthalten sind im Geschäftsjahr Zuführungen zur Rückstellung für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von TEUR 559 aufgrund der Neubewertung des Schadensumfanges für Sanierungen auf einem GESA-eigenen Grundstück.

Die Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung** gegenüber der Muttergesellschaft sind mit TEUR 1.700 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.598) durch eine erhöhte Anzahl der zu betreuenden Objekte erwartungsgemäß leicht gestiegen.

Der **Personalaufwand** lag bei nahezu unverändertem Personalbestand mit TEUR 4.455 auf Vorjahresniveau (TEUR 4.423).

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen gegenüber dem Vorjahr aufgrund niedriger Erträge aus der Auflösung von Sonderposten bzw. aus der Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf deutlich von TEUR 1.106 auf TEUR 511 zurück. Der Anstieg der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** auf TEUR 1.497 (Vorjahr: TEUR 1.140) ist im Wesentlichen die Folge höherer Mietkosten nach dem Umzug in neue Geschäftsräume am Hauptsitz Berlin sowie höherer Forderungsverluste.

Aufgrund der anhaltenden, besonderen Kapitalmarktsituation erwirtschafteten Finanzanlagen keine Zinserträge mehr. Aufgrund von Abzinsungseffekten bei der Bewertung von Rückstellungen ergab sich mit TEUR - 83 (Vorjahr: TEUR: - 31) insgesamt wiederum ein negatives **Zinsergebnis**.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG entwickelte sich mit TEUR 323 plangemäß durch Erträge zur Nutzung von Markenzeichen und lag damit leicht über dem Wert des Vorjahres (TEUR 262).

2.2 Finanzlage

Die Finanzierung von Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgt bei freigestellten Objekten durch den Bund und die Länder im Rahmen des Verwaltungsabkommens Altlastenfinanzierung. Teilweise hat die GESA den Bundesanteil der erwarteten Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen auf den eigenen Immobilien auch von ihrer ehemaligen Gesellschafterin BvS im Rahmen von Abänderungs- und Teilverzichtsvereinbarungen der Gesellschaft in Höhe des Barwertes erhalten. Für Objekte aus dem sogenannten Finanzvermögen werden die erforderlichen Mittel im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit der Muttergesellschaft zur Verfügung gestellt.

Für Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen setzte die Gesellschaft im Berichtsjahr im Land Brandenburg mit TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 334) 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 betrieblicher Tätigkeit von TEUR -2.496 (Vorjahr: TEUR -1.269), der durch das negative Jahresergebnis bedingt ist. Der Cash-flow aus Investitionstätigkeit von TEUR -1.065 (Vorjahr: TEUR - 81) steht im Zusammenhang mit Auszahlungen für Sachanlageninvestitionen.



Per 31. Dezember 2018 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand als Bankguthaben, Kassenbeständen und Cash-Pool-Einlagen bei der BImA von TEUR 27.012 (Vorjahr: TEUR 31.898), davon TEUR 4.577 (Vorjahr: TEUR 5.907) zweckgebundene Mittel. Die GESA ist in ein Cash-Concentration-Verfahren ihrer Gesellschafterin mit Geldanlage bei der Bundeskasse einbezogen. Die daraus resultierenden Liquiditätsübertragungen werden bei der GESA daher nicht als Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, sondern als Forderungen gegen Gesellschafter ausgewiesen (Per 31. Dezember 2018: TEUR 24.274, davon TEUR 4.223 projektbezogene 54er-Mittel).

Da diese Forderungen im Abrufverfahren jederzeit liquidierbar sind, ist ausreichende Liquidität der Gesellschaft weiterhin gegeben. Fremdmittel werden nicht in Anspruch genommen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können jederzeit innerhalb der Zahlungsziele bedient werden.

Die Finanzlage ist daher weiterhin als stabil zu bezeichnen.

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der GESA ist bei einem Gesamtvermögen von TEUR 64.458 (Vorjahr: TEUR 65.452) mit TEUR 27.012 (Vorjahr: TEUR 31.898) weit überwiegend durch Geldanlagen über die BImA bei der Bundeskasse (Forderung gegen Gesellschafter) sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände und mit TEUR 16.673 (Vorjahr: TEUR 18.371) durch Grundstücke des Umlaufvermögens geprägt.

Dem Finanzmittelfonds 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 51.012 (Vorjahr: TEUR 54.589) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 5.988 (Vorjahr: TEUR 3.251), wodurch sich die bilanzielle Eigenkapitalquote deutlich auf 9,3 % (Vorjahr: 5,0 %) erhöhte. Dieser - trotz Realisierung eines Jahresfehlbetrages von TEUR 2.638 - deutliche Anstieg ist Folge der seitens der Gesellschafterin BImA durchgeführten Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 5.000 sowie der Erhöhung der Kapitalrücklage durch Übertragung von Grundstücken des Finanzvermögens von der BImA auf die GESA (TEUR 375). Zuvor hatte die Gesellschafterin bereits eine Patronatserklärung zur Vermeidung insolvenzrechtlicher Überschuldungstatbestände abgegeben.

Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung (TEUR 51.012 Vorjahr TEUR 54.589) besteht zugleich auch weiterhin ein hinreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Da sich die Bilanzsumme im Zusammenhang mit der Kapitalmaßnahmen trotz weiterem Verbrauch der Sonderposten mit entsprechendem Finanzmittelverbrauch von TEUR 65.452 nur leicht auf TEUR 64.458 verringerte, blieb die wirtschaftliche Eigenkapitalquote mit 88,5 % (Vorjahr: 88,4 %) nahezu unverändert.

Damit ist die Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Verpflichtungen auch weiterhin gewährleistet.

2.4 Gesamtaussage zur Lage der Gesellschaft

Aufgrund der besonderen Portfoliostruktur der Gesellschaft mit weit überwiegend marktfernen, problembehafteten Liegenschaften besteht eine starke Abhängigkeit der Jahresergebnisse von der tatsächlichen Realisierung geplanter Veräußerungen und damit das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen. Dies hat die Entwicklung im Berichtsjahr erneut bestätigt. Unabhängig davon lag das negative Jahresergebnis im Zielkorridor der Prognose aus dem Vorjahr.

Die Gesellschafterin hat diesen Entwicklungen mit der Abgabe einer Patronatserklärung zur Vermeidung insolvenzrechtlicher Überschuldungstatbestände sowie mit einer signifikanten Kapitalerhöhung angemessen Rechnung getragen. Diese Maßnahmen haben die Vermögenslage wesentlich und nachhaltig beeinflusst.



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

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Das nach wie vor gute konjunkturelle Umfeld, eine stabile Binnennachfrage sowie insbesondere das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau sind Indikatoren für ein grundsätzlich positives Investitionsklima. Vor diesem Hintergrund sollten sich auch im Geschäftsjahr 2019 für den verbliebenen Immobilienbestand der Gesellschaft, dessen Ertragspotenzial mit zunehmendem Abverkauf jedoch weiter abnimmt, im Einzelfall Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Das Vermietungsgeschäft hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig entwickelt. Das Gesamtergebnis aus der Bewirtschaftung wird im Geschäftsjahr 2019 deutlich durch ein Sonderprogramm zur Instandhaltung eines Gewerbebestandes der Tochtergesellschaft GPSG geprägt sein, dessen Aufwendungen aufgrund des bestehenden Betriebspachtvertrages bei der GESA anfallen. Hier bestehen noch Unsicherheiten, inwieweit das mehrjährig angelegte Programm in den vorgesehenen Jahresscheiben aufgrund der aktuellen und perspektivischen Auslastungssituation im Bau- und Dienstleistungssektor realisiert werden kann. Durch diesen Sondereffekt werden die Bewirtschaftungsergebnisse in den nächsten beiden Jahren deutlich negativ ausfallen. Die hieraus resultierende Ergebnisbelastung kann durch die erwarteten Verwertungserträge nicht kompensiert werden.

Das Dienstleistungsgeschäft beruht weiterhin auf dem stabilen Grundgeschäft der Geschäftsbesorgung für das Vertrags- und Freistellungsmanagement sowie den weiteren Dienstleistungen im Altlastenmanagement gegenüber der Gesellschafterin und hat sich planmäßig entwickelt. Die Planungen für das Jahr 2019 beruhen auf einer Umsatzerwartung auf Vorjahresniveau.

Vor dem Hintergrund der laufenden Bearbeitung kostenintensiver Sanierungsprojekte bewegten sich die zugehörigen Aufwendungen und Refinanzierungsbeiträge erwartungsgemäß weiterhin auf hohem Niveau. Für 2019 wird nochmals mit einem Zuwachs gerechnet. Gegenüber dem Vorjahr wird eine leicht höhere Refinanzierungsquote erwartet.

Das Verkaufsergebnis im Jahr 2019 wird wie bereits in den Vorjahren durch die Realisierung einiger weniger Projekte mit Ertragspotenzial bestimmt. Insoweit besteht vor dem Hintergrund des besonderen, problembehafteten Grundstücksportfolios neben hoher Planungsunsicherheit weiterhin das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen. Es wird ein Ergebnis leicht unter Vorjahresniveau erwartet.

Vor diesem Hintergrund - insbesondere im Hinblick auf den Sondereffekt des Instandhaltungsprogramms für den Gewerbepark der GPSG in Suhl - ist im Geschäftsjahr 2019 mit einem nochmals deutlich über dem Geschäftsjahreswert liegenden Jahresfehlbetrag zu rechnen. Im Folgejahr 2020 wird - im Wesentlichen aufgrund des Abschlusses einer bedeutenden Altlastensanierungsmaßnahme mit entsprechendem Wertaufholungspotenzial - wieder mit einem leicht positiven Jahresergebnis gerechnet. Bilanziell ist diese Entwicklung durch die durchgeführte Kapitalmaßnahme der Gesellschafterin abgesichert.

3.2 Risiko- und Chancenbericht

Insgesamt wird das Risiko/Chancen-Profil der Gesellschaft durch ihren besonderen Kernauftrag als Bundesgesellschaft geprägt, der in der Rückführung eines begrenzten Bestandes von belasteten Liegenschaften in den Wirtschaftskreislauf, gegebenenfalls nach erfolgter Sanierung und/oder Anentwicklung, sowie der Geschäftsbesorgung und Dienstleistung gegenüber ihrer Gesellschafterin besteht. Als Tochtergesellschaft der BImA erfüllt die GESA damit weiterhin Aufgaben des Bundes aus der Abwicklung der Treuhandanstalt/BvS über die eigenen, aus dem Treuhand-/BvS-Kreis übernommenen Liegenschaften und mittelbar über den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der BImA.

Nach dem BvS-Abwicklungsgesetz vom 23. Oktober 2003 haftet der Bund in diesem Zusammenhang auch weiterhin für auf andere Einrichtungen oder Kapitalgesellschaften des Bundes übertragene Verbindlichkeiten. Zudem ist die GESA im Sanierungsbereich in der Regel durch Freistellungen nach Umweltrahmengesetz im Rahmen des Bund-Länder-Verwaltungsabkom-

mens 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.

Die Liquidität der Gesellschaft ist mittelfristig nach wie vor ausreichend, allerdings müssten langfristig bei vollständiger Inanspruchnahme der Sonderposten für Sanierung und Abriss/Beräumung auch die Immobilien in Höhe des Bilanzansatzes zeitkongruent veräußert werden.

Die Aktivitäten der GESA bei der Sanierung und Entwicklung ihres problembehafteten Immobilienbestandes können zudem Risiken bergen, insbesondere im Hinblick auf die Reichweite der vorhandenen Eigenmittel. So können Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen, wenn die Werthaltigkeit des verbliebenen Immobilienbestandes durch den Abverkauf von Grundstücken mit Ertragswirkung weiter abnimmt und zur Herstellung der Marktfähigkeit bzw. Wertsteigerung von Objekten weitere Investitionen in den Bestand mit entsprechendem Kapitalbedarf erforderlich werden.

Durch die vorliegende Patronatserklärung sowie eine entsprechende Kapitalerhöhungsmaßnahme der Gesellschafterin wurde die Verlustausgleichsfähigkeit des bilanziellen Eigenkapitals erhöht und damit die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft stabilisiert. Vor diesem Hintergrund ist eine Gefährdung des Fortbestandes der Gesellschaft nicht gegeben.

Die Gesellschaft wird unabhängig davon das weiterhin grundsätzlich positive Marktumfeld nutzen und insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen gezielt Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen. Darüber hinaus sollten sich weitere Chancen aus der Zusammenarbeit mit der BImA entwickeln, indem die Dienstleistungen/Geschäftsbesorgung im Bereich des Altlastenmanagements- und -controlling ausgebaut und optimiert wird.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GESA hält ihre gesamten Finanzanlagen über die BImA beim Bund. Darüber hinaus darf die Gesellschaft satzungsgemäß keine Kredite aufnehmen. Forderungen bestehen weit überwiegend gegen 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 stets innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen ausgeglichen.

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

5. Bericht zur Corporate Governance

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

Berlin, 29. April 2019

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bilanz

Aktiva

	EUR	31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1,00	1,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenze	28.081,50	8.573,50
	28.082,50	8.574,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.460.123,97	2.683.745,97
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	247.903,00	181.718,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.249,76	0,00
	3.742.276,73	2.865.463,97
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
	9.422.159,23	8.525.838,47
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Grundstücke zum Verkauf	16.673.157,62	18.370.585,40
2. Unfertige Leistungen	893.000,00	938.300,00
	17.566.157,62	19.308.885,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	812.217,10	267.863,76
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	478.963,65	366.743,89
3. Forderungen gegen Gesellschafter	31.045.037,96	29.324.168,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.250.535,28	3.676.156,71

	EUR	31.12.2017 EUR
	34.586.753,99	33.634.932,84
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.737.833,57	3.873.621,01
	54.890.745,18	56.817.439,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten	144.644,40	108.470,65
	64.457.548,81	65.451.748,37
Passiva		
	EUR	31.12.2017 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	6.080.931,59	705.721,87
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.306.615,19	3.306.615,19
IV. Verlustvortrag	-861.764,89	0,00
V. Jahresfehlbetrag	-2.638.005,27	-861.764,89
	5.987.776,62	3.250.572,17
B. Sonderposten		
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	37.560.583,25	40.883.982,83
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss - und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	9.057.752,67	9.174.784,22
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	4.393.380,67	4.530.561,27
	51.011.716,59	54.589.328,32
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	63.129,36	64.143,68
2. Sonstige Rückstellungen	3.792.403,95	3.116.758,78



	EUR	31.12.2017 EUR
	3.855.533,31	3.180.902,46
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4,14	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	771.485,67	848.046,18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.133.297,62	3.073.505,32
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	275.704,79	12.938,68
5. Sonstige Verbindlichkeiten	387.010,89	455.977,37
davon aus Steuern EUR 65.112,07 (Vj. EUR 29,08)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 80,58 (Vj. EUR 0,00)	3.567.503,11	4.390.467,55
E. Rechnungsabgrenzungsposten	35.019,18	40.477,87
	64.457.548,81	65.451.748,37

Gewinn- und Verlustrechnung für 2018

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	EUR	2017 EUR
1. Umsatzerlöse	9.753.692,10	9.044.721,55
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf	-1.941.865,22	-1.324.419,96
3. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-45.300,00	-4.479,00
4. Erträge aus Refinanzierung	16.885.164,51	15.723.202,01
5. Sonstige betriebliche Erträge	510.808,20	1.106.399,52
	25.162.499,59	24.545.424,12



	EUR	2017 EUR
6. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke		
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	-18.832.224,48	-17.218.018,71
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	-2.560.643,19	-2.382.053,33
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.783.907,32	-3.763.231,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-670.984,67	-659.720,31
davon für Altersversorgung EUR 10.516,44 (Vj. EUR 9.239,25)		
8. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-198.713,09	-159.548,01
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-154.600,00	-560,01
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.497.416,18	-1.139.648,37
	-27.698.488,93	-25.322.780,69
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	322.790,88	262.072,66
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.321,85	45.026,10
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 0,00 (Vj. EUR 17.701,67)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-88.993,77	-75.842,53
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 83.886,89 (Vj. EUR 75.123,45)		
	240.118,96	231.256,23
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-15.920,55
14. Ergebnis nach Steuern	-2.295.870,38	-562.020,89
15. Sonstige Steuern	-342.134,89	-299.744,00
16. Jahresfehlbetrag	-2.638.005,27	-861.764,89

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

1. Vorbemerkung

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (GESA), ist als Tochtergesellschaft der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn (BImA), ein mittelbares Bundesunternehmen. Sie ist mit der HRB-Nummer 103629 B ins Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Sie ist nach § 267 Abs. 2 HGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Nach § 65 Abs. 1 Nr.4 der Bundeshaushaltsordnung ist der Jahresabschluss von Beteiligungsgesellschaften des Bundes in entsprechender Anwendung der Vorschriften des HGB aufzustellen, die für große Kapitalgesellschaften gelten.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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.

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

2.2 Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die zu Grunde liegenden Abschreibungsdauern orientieren sich an den wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Anlagegegenstände. Für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter, die ab 2013 angeschafft wurden, wurde das ab 2010 bestehende Wahlrecht genutzt. Sofern deren Anschaffungs- und Herstellungskosten mehr als EUR 250,00, aber maximal EUR 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird einheitlich über 5 Jahre mit jeweils 20 % abgeschrieben. Ab 2016 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter nicht mehr in den Sammelposten eingestellt, sondern werden planmäßig abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

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

Die in der Position Grundstücke zum Verkauf ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB bewertet. Abschreibungen, die aus der Aktivierung von Herstellungskosten resultieren und nicht zu einer Wertsteigerung der Grundstücke und somit nicht zu einer Änderung des Buchwertes führen, werden unter den Bestandsveränderungen ausgewiesen.

Ziel ist, dass unter den außerplanmäßigen Abschreibungen nur noch die Abschreibungen dargestellt werden, die ausschließlich aus der Wertveränderung resultieren.

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

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

Liquide Mittel werden zum Nominalwert ausgewiesen.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) unter Verwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem angenommenen Rententrend von 2 % (Vorjahr 2,00 % p. a.) ermittelt. Der Rechnungszinssatz von 3,21 % p. a. ist im Berichtsjahr auf Basis der Marktzinsen der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr 3,68 % p. a.) ermittelt worden. Der Unterschiedsbetrag, der sich nach § 253 Abs. 6 HGB zwischen einem auf Grund von 10-Jahres und 7-Jahres-Durchschnitt ermittelten Zinssatzes beträgt EUR 3.424,00 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

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

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

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

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

3. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Aktiva

3.1.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung der Anlageposten und ihre Entwicklung sind im Anlagenspiegel dargestellt.

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

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Grundstücke zum Verkauf

Die Grundstücke zum Verkauf sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungs- und Verwaltungskosten (TEUR 8.510) bei sofortiger Abschreibung (TEUR 8.436), Abgängen (TEUR 2.016) und Abwertungen (TEUR 155) sowie Zuschreibungen (TEUR 55) um TEUR 1.697 auf TEUR 16.673 gesunken.

3.1.2.2 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 893.000,00 (Vorjahr: EUR 938.300,00) ausgewiesen.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 888.249,70 (Vorjahr: EUR 520.835,73) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 76.032,60 (Vorjahr: EUR 252.971,97) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 478.963,65 (Vorjahr: EUR 366.743,89) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung und dem Dienstleistungsvertrag.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von EUR 31.045.037,96 (Vorjahr: EUR 29.324.168,48) bestehen in diesem Berichtszeitraum zu EUR 1.762.600,43 aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: EUR 1.295.132,85).

Die Forderungen gegen Gesellschafter weisen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 24.274.021,42 (Vorjahr: EUR 29.324.168,48) aus, die über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Kassensystem des Bundes enthalten sind. Grundlage dafür ist ein mit der BImA abgestimmtes Vorgehen (Cash-Concentration). Die GESA kann durch Abruf im Rahmen des Cash-Concentration mit der BImA kurzfristig über die Mittel verfügen. Jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist daher gegeben.

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

3.1.2.4 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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

Unter den Guthaben bei Kreditinstituten werden zweckgebundene Mittel in Höhe von EUR 89.694,45 (Vorjahr: EUR 257.930,97) sowie Guthaben aus Kautionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 264.944,72 (Vorjahr: EUR 1.426.009,26) ausgewiesen.

3.2 Passiva

3.2.1 Eigenkapital

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

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 13. August 2018 wurde im Berichtsjahr der Jahresfehlbetrag des Jahres 2017 in Höhe von EUR 861.764,89 auf neue Rechnung vorgetragen. Weiterhin hat sich im Berichtsjahr die Kapitalrücklage durch die übertragenen Grundstücke der BImA um EUR 375.209,72 erhöht. Hierbei handelt es sich zum Großteil um Grundstücke des Finanzvermögens.

Im Geschäftsjahr wurde die Kapitalrücklage der Gesellschaft um 5.000.000,00 EUR durch Erfassung einer Forderung zu Gunsten der GESA erhöht, welche spätestens am 30. Juni 2026 durch den Gesellschafter zu begleichen ist.

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. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 3.323.399,58 (Vorjahr EUR 1.984.687,60) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen.

3.2.2.2 Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen

In diesem Posten werden die der Gesellschaft im Rahmen ihrer Funktion als Grundstückssanierungsgesellschaft zur Verfügung gestellten Ausgleichsleistungen für Aufwendungen für Sicherung, Abriss, Abfall und Verwaltung passivisch ausgewiesen. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 71.323,50 (Vorjahr: EUR 193.779,46) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 46.707,05 (Vorjahr: EUR 347.484,59) aufgelöst.

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

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

	EUR
01.01.2018	4.530.561,27
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte 2018	-137.180,60
31.12.2018	4.393.380,67

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 63.129,36 (Vorjahr: EUR 64.143,68) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 2.754,00 (Vorjahr: EUR 1.477,00). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 3.901,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen und Restitutionsansprüche in Höhe von EUR 767.189,51 (Vorjahr: EUR 703.018,40) und Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 2.629.419,64 (Vorjahr: EUR 2.050.947,08).

Enthaltene Rückstellungen für Altlasten wurden aufgrund einer Neubewertung des Schadensumfangs für Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück Flankenschanze EUR 558.785,03 der Rückstellung zugeführt.

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

3.2.4 Verbindlichkeiten

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

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 771.485,67 (Vorjahr: EUR 848.046,18) entfallen im Wesentlichen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2018.

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe EUR 275.704,79 (Vorjahr: EUR 12.938,68) aus Lieferungen und Leistungen.

Übersicht Verbindlichkeiten mit Vorjahresvergleich

Art der Verbindlichkeit	2018			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	>1 Jahr	>5 Jahre	
1. Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten	4,14	0,00	0,00	4,14
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	771.485,67	0,00	0,00	771.485,67
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.130.871,60	2.426,02	0,00	2.133.297,62
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezog. Wechsel und d. Ausstellg. eigener Wechsel	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten ggü verbund. Unternehmen	275.704,79	0,00	0,00	275.704,79
7. Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Privat- und Darlehenskonten der Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	387.010,89	0,00	0,00	387.010,89
davon aus Steuern	65.112,07	0,00	0,00	65.112,07
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	80,58	0,00	0,00	80,58
	3.565.077,09	2.426,02	0	3.567.503,11



Art der Verbindlichkeit	2017			gesamt
	Restlaufzeit			
	bis 1 Jahr	>1 Jahr	>5 Jahre	
1. Anleihen	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten ggü Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	848.046,18	0,00	0,00	848.046,18
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.062.741,61	10.763,71	0,00	3.073.505,32
5. Verbindlichkeiten aus der Annahme gezog. Wechsel und d. Ausstellg. eigener Wechsel	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten ggü verbund. Unternehmen	12.938,68	0,00	0,00	12.938,68
7. Verbindlichkeiten ggü Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Privat- und Darlehenskonten der Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten	455.977,37	0,00	0,00	455.977,37
davon aus Steuern	29,08	0,00	0,00	29,08
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.379.703,84	10.763,71	0	4.390.467,55

3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2018 EUR	2017 EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	3.556.035,78	3.318.508,95
Erlöse aus der Bewirtschaftung	3.791.448,47	3.621.809,62
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	1.700.422,37	1.598.254,41
Sonstige Umsatzerlöse	705.785,48	506.148,57



	2018	2017
	EUR	EUR
	9.753.692,10	9.044.721,55

In den sonstigen Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 224.600,76 (Vorjahr: EUR 325.479,74) ausgewiesen. Hier schlagen sich insbesondere Erträge aus der Abrechnung des Finanzvermögens gegenüber der Muttergesellschaft nieder, die dem Vorjahr zuzuordnen sind und die Nachbuchung von Mieterlösen aus dem Vorjahr.

Alle Umsätze wurden in der Bundesrepublik Deutschland erzielt.

3.3.2 Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Diese beinhalten die Abgänge von zum Verkauf bestimmten Grundstücken (TEUR 2.016; Vorjahr: TEUR 1.158) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungs- und Verwaltungskosten (TEUR 8.510; Vorjahr: TEUR 3.616) und die sich darauf beziehenden Abschreibungen (TEUR 8.436; Vorjahr: TEUR 3.782) für zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

3.3.3 Verminderung des Bestands unfertiger Leistungen

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

3.3.4 Erträge aus Refinanzierung

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

3.3.5 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs- und Abrissmaßnahmen, für Altlastensanierung und Altlastenmanagement, sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 84.252,94 (Vorjahr: EUR 378.058,78). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 24.115,59 (Vorjahr: EUR 334,28) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 55.373,63 (Vorjahr: EUR 607.017,52). Hierbei wurden den betreffenden Liegenschaften die in Vorperioden oder im Berichtsjahr entstandenen liegenschaftsbezogenen Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung des zum Bilanzstichtag vorliegenden Marktwertes werterhöhend zugeschrieben.

3.3.6 Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke

Von den Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 18.832.224,48 (Vorjahr: EUR 17.218.018,71) betreffen EUR 16.831.401,08 (Vorjahr: EUR 15.629.626,90) Gefahrenabwehrmaßnahmen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Grundstücksveräußerung und -anschaffung in Höhe von EUR 2.560.643,19 (Vorjahr: EUR 2.382.053,33) enthalten vor allem Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Vertriebskosten, Aufwendungen für Betriebspacht in Höhe von EUR 553.912,37 (Vorjahr EUR 573.949,99) und mit den Grundstücken im Zusammenhang stehende Beratungsaufwendungen in Höhe von EUR 334.428,44 (Vorjahr EUR 304.122,64).

3.3.7 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 342.134,89 (Vorjahr: EUR 299.744,00) werden im Wesentlichen Grundsteuern in Höhe von EUR 339.403,26 (Vorjahr: EUR 347.403,42) ausgewiesen, denen Steuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von EUR 937,63 (Vorjahr Steuererstattungen: EUR 50.362,42) gegenüber stehen.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auf Grund des am 13. Juni 2017 abgeschlossenen Mietvertrages mit der DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung Lebensversicherungsverein a.G., Köln, inclusive 1. Nachtrag vom 21. November 2017 für betrieblich genutzte Räume am Firmensitz und der Verträge für Archivflächen mit der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in der Karl-Liebknecht-Str. 33, Berlin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.418.389,56 (netto).

5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 322.790,88, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2018 in Höhe von EUR 5.437.764,83 unverändert zum Vorjahr.

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren zu Geschäftsführern bestellt:

Dr. Bernd Halstenberg, Diplom-Kaufmann, Berlin

Dr. Michael Kiel, Diplom-Geologe, Berlin

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2018 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

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

6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 300.000,00 (Vorjahr: EUR 300.000,00) setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Halstenberg	Dr. Kiel	Gesamt
Grundvergütung	150.000,00	150.000,00	300.000,00
Gesamtbezüge	150.000,00	150.000,00	300.000,00

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

Die Gesamtbezüge für ehemalige Geschäftsführer beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 7.669,32 (Vorjahr: 7.669,32 EUR) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 63.129,36 (Vorjahr: EUR 64.143,68).

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

Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 21.460,00 (Vorjahr: EUR 23.460,00).

6.4 Entsprechenserklärung

Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von der Geschäftsführung abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgte im April 2019 auf der Internetseite der GESA.

6.5 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 64 (Vorjahr: 66) Mitarbeiter und 2 Geschäftsführer (Vorjahr: 2).

6.6 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht durchgeführt.

6.7 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

6.8. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von EUR -2.638.005,27 in den Verlustvortrag einzustellen.

Berlin, den 29.04.2019

Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend



darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens;
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, 2. Mai 2019

**Ernst & Young GmbH
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Canzler, Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer, Wirtschaftsprüferin

Sonstiger Berichtsteil

Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand per 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen 2018 Euro	Stand per 31.12.2018 Euro
Selbst geschaffene Software	242.924,47	0,00	0,00	0,00	242.924,47
Sonstige Software	214.335,86	25.054,60	22.737,73	0,00	216.652,73

	Historische Anschaffungskosten				
	Stand per 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen 2018 Euro	Stand per 31.12.2018 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	457.260,33	25.054,60	22.737,73	0,00	459.577,20
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen	3.341.907,94	0,00	0,00	873.274,37	4.215.182,31
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721.083,10	172.336,12	197.034,66	0,00	696.384,56
geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	907.524,13	0,00	-873.274,37	34.249,76
Sachanlagen	4.062.991,04	1.079.860,25	197.034,66	0,00	4.945.816,63
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	0,00	0,00	0,00	5.651.800,00
Finanzanlagen	5.651.800,00	0,00	0,00	0,00	5.651.800,00
Anlagevermögen - gesamt	10.172.051,37	1.104.914,85	219.772,39	0,00	11.057.193,83
	kumulierte Abschreibungen				
	Stand per 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen 2018 Euro	Stand per 31.12.2018 Euro
Selbst geschaffene Software	242.923,47	0,00	0,00		242.923,47
Sonstige Software	205.762,36	5.529,60	22.720,73		188.571,23
Immaterielle Vermögensgegenstände	448.685,83	5.529,60	22.720,73	0,00	431.494,70
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen	658.161,97	96.896,37	0,00	0,00	755.058,34
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00		0,00

	kumulierte Abschreibungen				Stand per 31.12.2018 Euro
	Stand per 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen 2008 Euro	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.365,10	96.287,12	187.170,66		448.481,56
geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00		0,00
Sachanlagen	1.197.527,07	193.183,49	187.170,66	0,00	1.203.539,90
Anteile an verbundenen Unter- nehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen - gesamt	1.646.212,90	198.713,09	209.891,39	0,00	1.635.034,60
				Buchwerte	
				Buchwert am 31.12.2018 Euro	Buchwert am 31.12.2017 Euro
Selbst geschaffene Software				1,00	1,00
Sonstige Software				28.081,50	8.573,50
Immaterielle Vermögensgegenstände				28.082,50	8.574,50
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen				3.460.123,97	2.683.745,97
technische Anlagen und Maschinen				0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				247.903,00	181.718,00
geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau				34.249,76	0,00
Sachanlagen				3.742.276,73	2.865.463,97
Anteile an verbundenen Unternehmen				5.651.800,00	5.651.800,00
Finanzanlagen				5.651.800,00	5.651.800,00
Anlagevermögen - gesamt				9.422.159,23	8.525.838,47