



Bundesanzeiger

Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz

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

Daten zur Veröffentlichung:

Veröffentlichungsmedium: Internet

Internet-Adresse: www.bundesanzeiger.de

Veröffentlichungsdatum: 30. September 2022

Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse

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

Fondsname:

ISIN:

Auftragsnummer: 220912012424

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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

LAGEBERICHT zum 31. Dezember 2021

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Schöneberger Ufer 89-91, 10785 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 im Kontaminationsmanagement Ihrer Gesellschafterin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), wahr.

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 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 2021 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.153 Objekten (Vorjahr: 1.251).

Im Geschäftsjahr 2021 konnten 96 Objekte bzw. Teilobjekte (Vorjahr: 71) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 17 Objekte bzw. Teilobjekte.

Nach Auslaufen der Zuordnung von Grundstücken des Finanzvermögens im Freistaat Sachsen über die BImA an die GESA sind im Geschäftsjahr 2021 keine Objekte neu zugegangen (Vorjahr: 10 Zugänge).

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 2021 auf TEUR 6.382 (Vorjahr: TEUR 5.353).

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 5.752 (Vorjahr: TEUR 4.482).

1.5 Mitarbeiter

Im Berichtszeitraum waren einschließlich Geschäftsführung durchschnittlich 64 Mitarbeitende bei der GESA beschäftigt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.709 (Vorjahr: TEUR 4.435).

Unbeschadet dieser positiven Entwicklung zeigt das Ergebnis erneut die begrenzte Planbarkeit, insbesondere des Verkaufs- und Sanierungsgeschäfts aufgrund der Besonderheiten des in der Regel Problembehafteten Grundstücksportfolios mit dem Risiko erheblicher Ergebnisschwankungen. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen von folgenden Entwicklungen geprägt:

Die Erträge aus **Grundstücksveräußerungen** entwickelten sich mit TEUR 3.824 aufgrund einer zeitlichen Verschiebung beim Verkauf einer größeren Liegenschaft zwar deutlich unter Plan, lagen aber nur leicht unter dem Vorjahreswert (TEUR 3.908). Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen wurde ein Ergebnis aus Grundstücksveräußerungen von TEUR 3.423 (Vorjahr: TEUR 3.131) erzielt.

Als Sondereffekt war, wie bereits im Vorjahr, die Anpassung des Buchwertes eines Grundstücks im Umlaufvermögen an den aktuellen Marktwert aufgrund des erreichten Fortschritts der umfangreichen Altlastensanierung auf diesem Standort mit TEUR 4.400 ertragswirksam zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungserträge** erhöhten sich trotz weiterem Verkauf von Liegenschaften leicht auf TEUR 4.152 (Vorjahr TEUR 3.508). Die **Bewirtschaftungsaufwendungen** verminderten sich mit TEUR 2.225 zum Vorjahr (TEUR 2.561) um TEUR 336. Damit erhöhte sich das Bewirtschaftungsergebnis gegenüber dem Vorjahr von TEUR 947 auf TEUR 1.926.

Die **Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen** lagen mit TEUR 6.240 über dem Vorjahresniveau von TEUR 5.186. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen zeitliche Verzögerungen in der Umsetzung geplanter und bereits laufender Maßnahmen aufgrund ausstehender Genehmigungen sowie neuer Auflagen, die erst in 2021 aufwandswirksam wurden. Die Refinanzierungserträge in Höhe von TEUR 5.752 erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 4.482). Der Refinanzierungssaldo betrug im Berichtsjahr TEUR 488 (Vorjahr: TEUR 704). Mit 92 % erhöhte sich die Refinanzierungsquote leicht gegenüber 86 % im Vorjahr.

Die Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung/Dienstleistung** gegenüber der Muttergesellschaft sind mit TEUR 1.879 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.859) um TEUR 20 gestiegen.

Der **Personalaufwand** lag bei einem leicht verringerten Personalbestand mit TEUR 4.537 über dem Vorjahreswert (TEUR 4.399). Ursächlich hierfür war u.a. die Auszahlung einer steuerfreien Zulage nach § 3 Nr. 11a EStG im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sowie Gehaltsanpassungen des laufenden Jahres.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf von TEUR 5.500 auf TEUR 5.176 gesunken. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verminderten sich leicht auf TEUR 1.417 (Vorjahr: TEUR 1.788).

Durch Abzinsungseffekte bei der Bewertung von Rückstellungen ergab sich mit TEUR 35 (Vorjahr: TEUR: 9) ein negatives **Zinsergebnis**.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG hat sich mit TEUR 888 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 704) erhöht.

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 254 (Vorjahr: TEUR 239) 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 1.175 (Vorjahr: TEUR 1.157). Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR -256 (Vorjahr: TEUR 270) steht im Zusammenhang mit Auszahlungen für Sachanlageninvestitionen.

Zum 31. Dezember 2021 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand aus Bankguthaben, Kassenbeständen und Cash-Pool-Einlagen bei der BIaA von TEUR 31.646 (Vorjahr: TEUR 29.998), davon TEUR 7.413 (Vorjahr: TEUR 6.684) für 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 31.12.2021: TEUR 26.574, davon TEUR 3.573 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 72.473 (Vorjahr: TEUR 67.393) überwiegend durch Forderungen gegen Gesellschafter aus Geldanlagen über die BImA bei der Bundeskasse sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände (insgesamt: TEUR 31.646; Vorjahr: TEUR 29.998) und durch Grundstücke des Umlaufvermögens (TEUR 22.584; Vorjahr: TEUR 18.581) geprägt.

Dem Finanzmittelfonds stehen Sonderposten für die Refinanzierung zukünftiger Sanierungsleistungen bzw. für Sicherung, Abriss, Abfallbeseitigungsmaßnahmen und Verwaltung sowie Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung in Höhe von insgesamt TEUR 45.793 (Vorjahr: TEUR 47.764) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 15.937 (Vorjahr: TEUR 10.227). Durch das Jahresergebnis erhöhte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote auf 22,0 % (Vorjahr: 15,2 %).

Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung (TEUR 45.793 Vorjahr: TEUR 47.764) besteht mit TEUR 61.730 (Vorjahr: TEUR 57.991) auch weiterhin ein ausreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt mit 85,2 % unverändert zum Vorjahr. Damit ist die Erfüllbarkeit der mit diesem Kapital unterlegten Verpflichtungen auch weiterhin gewährleistet.

2.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Im Hinblick auf die besondere Portfoliostruktur der Gesellschaft mit weit überwiegend marktfernen, problembehafteten Liegenschaften besteht weiterhin eine starke Abhängigkeit der Jahresergebnisse von der tatsächlichen Realisierung geplanter Grundstücksverwertungen und damit das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Vermögenslage in Folge der gegenüber dem Vorjahr erneut verbesserten Ertragslage mit einem deutlichen Jahresüberschuss durch entsprechenden Anstieg der Eigenkapitalquote und damit der Risikotragfähigkeit des Eigenkapitals im Berichtsjahr weiter stabilisiert.

Aufgrund der ausreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage beim Dienstleistungsgeschäft und der Geschäftsbesorgung für die Muttergesellschaft BImA sowie der Erwartung punktuell guter Vermarktungsperspektiven für werthaltige Grundstücke wird die Gesamtlage der Gesellschaft weiterhin als zufriedenstellend beurteilt.

3. Prognosebericht-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Auch im Geschäftsjahr 2022 sollten sich für den verbliebenen Immobilienbestand der Gesellschaft im Einzelfall Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Das Vermietungsgeschäft hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund niedriger Bewirtschaftungsaufwendungen durch zeitliche Projektverschiebung überplanmäßig entwickelt. Mit dem weiteren Verkauf von Liegenschaften sollten die Vermietungserlöse im Jahr 2022 jedoch wieder leicht zurückgehen und zusammen mit höheren Aufwendungen zu einem Gesamtergebnis aus der Bewirtschaftung auf Vorjahresplanniveau führen.

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. Für das Jahr 2022 besteht aufgrund der zeitlichen Struktur der Projekte und deren Abrechnung eine Umsatzerwartung deutlich über Vorjahresniveau.



Die Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen sowie die zugehörigen Refinanzierungserträge übertrafen im Saldo im Berichtsjahr zwar das Vorjahresergebnis, lagen jedoch deutlich unter der Prognose für das Geschäftsjahr. Hier konnten sich die zeitlichen Nachlaufeffekte aus Verzögerungen bei der Umsetzung von geplanten und laufenden Maßnahmen im abgelaufenen Jahr noch nicht im erwarteten Umfang auswirken. Für das Jahr 2022 wird - auch unter Berücksichtigung dieser Effekte - mit einem deutlichen Zuwachs der Maßnahmenaufwendungen und Refinanzierungserträge gerechnet.

Das Verkaufsergebnis im Jahr 2022 wird wie bereits in den Vorjahren durch die Realisierung einiger weniger Projekte mit Ertragspotenzial sowie durch Wertzuschreibungen aufgrund durchgeführter Sanierungsmaßnahmen bestimmt. Insoweit besteht vor dem Hintergrund des besonderen, problembehafteten Grundstücksportfolios weiterhin hohe Planungsunsicherheit. Gleichwohl besteht eine Ergebniserwartung leicht über dem Vorjahresniveau.

Vor diesem Hintergrund wird auch für das Geschäftsjahr 2022 ein deutlich positives Jahresergebnis erwartet.

Inwieweit die Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine auf die deutsche, europäische und die Weltwirtschaft die Ergebnisprognose für 2022 beeinflussen werden, lässt sich nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen. Derzeit liegen jedoch noch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es kurzfristig zu signifikanten Ergebnisverschlechterungen kommt.

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-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.

Die Liquidität der Gesellschaft ist mittelfristig nach wie vor gesichert und ausreichend. Langfristig müssen bei vollständiger Inanspruchnahme der Sonderposten für Sanierung und Abriss/Beäumung auch die verbliebenen 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.

Aufgrund einer Kapitalerhöhung durch die Gesellschafterin im Jahr 2018 sowie eines gegenüber der ursprünglichen Prognose deutlich positiveren Geschäftsverlaufs im Berichtsjahr hat sich die Eigenkapitalsituation und damit die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft stabilisiert.

Die Gesellschaft wird weiterhin, insbesondere bei Objekten mit Nutzungspotenzialen, gezielt Vermarktungsaktivitäten entwickeln und umsetzen.



Darüber hinaus sollten sich weitere Chancen aus der Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin BImA entwickeln. In diesem Zusammenhang wird das Geschäftsmodell der GESA mit dem Ziel einer strategischen Neuausrichtung entwickelt. Danach soll sich die GESA unter Fokussierung auf eine beschleunigte Verwertung des verbliebenen Immobilienbestandes sowie auf den Ausbau ingenieurtechnischer Kapazitäten perspektivisch zu einer Projektsteuerungsgesellschaft zur Erbringung von Dienstleistungen im ganzheitlichen Kontaminationsmanagement der BImA entwickeln.

Durch die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbaren gesamtwirtschaftlichen Folgen der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, der Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sowie der Kostensteigerungen aufgrund der Inflation könnten sich mittelfristig Auswirkungen auf die Lage der Gesellschaft, insbesondere durch Ausfall von Erlösen aus dem Verkaufs- und Vermietungsgeschäft, ergeben. Andererseits wird die Abhängigkeit von diesen Ertragsquellen im Zeitablauf durch die geplante strategische Neuausrichtung auf eine dienstleistungsorientierte Projektsteuerungsgesellschaft abnehmen.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die GESA hält ihre Finanzmittel über die BImA beim Bund. Die Gesellschaft wird 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.

Berlin, den 27. April 2022

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

gez. Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

gez. Dr. Kiel, Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2021

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mit beschränkter Haftung

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. I. Immaterielle Vermögensgegenstände		

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1,00	1,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.332,50	16.667,50
	9.333,50	16.668,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.343.646,54	3.236.460,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.918,00	332.040,00
	3.618.564,54	3.568.500,37
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
	9.279.698,04	9.236.968,87
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	745.310,00	872.400,00
2. Grundstücke zum Verkauf	22.583.725,23	18.581.122,18
	23.329.035,23	19.453.522,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	210.360,98	299.769,67
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	945.819,05	729.785,10
3. Forderungen gegen Gesellschafter	36.014.008,87	33.634.950,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.016.753,24	1.012.418,96
	38.186.942,14	35.676.923,73
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	1.621.569,86	2.973.522,30
	63.137.547,23	58.103.968,21

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
C. Rechnungsabgrenzungsposten	55.526,10	52.455,12
	72.472.771,37	67.393.392,20
PASSIVA		
	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	6.292.385,54	6.292.385,54
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	3.306.615,19	3.306.615,19
IV. Gewinn-/ Verlustvortrag	528.372,18	-3.906.908,10
V. Jahresüberschuss	5.709.468,59	4.435.280,28
	15.936.841,50	10.227.372,91
B. Sonderposten		
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	33.855.595,82	35.253.535,50
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	8.106.170,44	8.424.502,29
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	3.831.710,36	4.085.967,26
	45.793.476,62	47.764.005,05
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	55.540,40	58.150,72
2. Steuerrückstellungen	969.455,00	396.632,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.433.356,06	3.643.061,27
	4.458.351,46	4.097.843,99
D. Verbindlichkeiten		

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
1. Erhaltene Anzahlungen	604.105,88	661.375,67
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.465.971,82	1.366.747,20
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.576.315,93	2.564.521,70
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	112.618,39	211.842,84
5. Sonstige Verbindlichkeiten	493.699,85	473.889,07
	6.252.711,87	5.278.376,48
E. Rechnungsabgrenzungsposten	31.389,92	25.793,77
	72.472.771,37	67.393.392,20

Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mit beschränkter Haftung

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	10.124.213,61	9.608.813,05
2. Verminderung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf	-400.961,79	-776.683,83
3. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-127.090,00	-17.200,00
4. Erträge aus Refinanzierung	5.752.072,39	4.482.234,61
5. Sonstige betriebliche Erträge	5.175.623,31	5.499.575,20
6. Gesamtleistung	20.523.857,52	18.796.739,03
7. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke		
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	-6.381.502,26	-5.353.022,75

	2021 EUR	2020 EUR
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung und -anschaffung	-2.225.047,53	-2.561.204,85
	-8.606.549,79	-7.914.227,60
8. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.791.776,50	-3.722.811,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-745.491,96	-676.103,08
- davon für Altersversorgung: EUR 11.938,49 (Vorjahr: EUR 13.005,02)	-4.537.268,46	-4.398.914,57
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-232.552,10	-246.596,71
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalge-	-1.734,21	-24.000,00
sellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten		
	-234.286,31	-270.596,71
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.416.741,36	-1.788.052,05
	-14.794.845,92	-14.371.790,93
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	888.339,55	703.683,52
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.372,37	13.419,92
- davon Erträge aus der Abzinsung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 12.268,68)		
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-48.558,96	-4.683,95
- davon Aufwendungen aus Aufzinsung: EUR 48.534,37 (Vorjahr: EUR 4.683,95)		
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-572.824,75	-396.632,09
	280.328,21	315.787,40
18. Ergebnis nach Steuern	6.009.339,81	4.740.735,50
19. Sonstige Steuern	-299.871,22	-305.455,22
20. Jahresüberschuss	5.709.468,59	4.435.280,28

Anhang zum 31.12.2021

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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.

Gemäß § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist der Jahresabschluss und Lagebericht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

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. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

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

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

Die in der Position **Grundstücke zum Verkauf** ausgewiesenen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB bewertet. 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 Bewertung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** erfolgt zum Nennwert oder mit dem am Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Liquide Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen (Projected Unit Credit Method) unter Verwendung der „Richttafeln RT 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem angenommenen Rententrend von 2,00 % (Vorjahr 2,00% p.a.) ermittelt. Der Rechnungszinssatz von 1,87 % p.a. ist im Berichtsjahr auf Basis der Marktzinsen der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt von 2,30 % 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 1.585,00 und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Die **Steuerrückstellungen** und **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 % (Vorjahr 30,93 %) für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer zugrunde gelegt. Die Aktivierung unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Wahlrechts.

3. Angaben und Erläuterungen

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 Gewerbetpark Simson GmbH, Suhl (GPSG).

3.1.2 Umlaufvermögen

3.1.2.1 Unfertige Leistungen

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 745.310,00 (Vorjahr: EUR 872.400,00) ausgewiesen.

3.1.2.2 Grundstücke zum Verkauf

Die Grundstücke zum Verkauf sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungs- und Verwaltungskosten (EUR 2.370.331,97), Zugängen (EUR 600,00), Abgängen (EUR 2.771.893,76) und Abwertungen (EUR 1.734,21) sowie Zuschreibungen (EUR 4.405.299,05) um EUR 4.002.603,05 auf EUR 22.583.725,23 gestiegen.

3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 304.918,36 (Vorjahr: EUR 416.095,66) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 94.557,38 (Vorjahr: EUR 116.325,99) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betragen zum 31. Dezember 2021 EUR 945.819,05 (Vorjahr: EUR 729.785,10) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung und dem Dienstleistungsvertrag.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von EUR 36.014.008,87 (Vorjahr: EUR 33.634.950,00) bestehen in diesem Berichtszeitraum zu EUR 618.719,83 aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: EUR 619.488,46). Unfertige Lieferungen und Leistungen fielen in Höhe von EUR 371.267,62 (Vorjahr: EUR 991.428,22) an.

Weiterhin sind finanzielle Mittel in Höhe von EUR 30.024.021,42 enthalten (Vorjahr: EUR 27.024.021,42), die über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Kassensystem des Bundes angelegt sind. Diese beinhalten auch die über die GESA eingezahlten Mittel der Tochtergesellschaft GPSG in Höhe von EUR 3.450.000,00 (Vorjahr: EUR 2.450.000,00). Grundlage dafür ist ein mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abgestimmtes Vorgehen (Cash-Concentration). Die GESA kann durch Abruf im Rahmen des Cash-Concentration mit der BImA kurzfristig über die Mittel verfügen. Jederzeitige Zahlungsbereitschaft ist daher gegeben.

Ferner ist eine Forderung aus der Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von EUR 5.000.000,00 (Vorjahr: EUR 5.000.000,00) enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, bis auf die Forderung aus der Erhöhung der Kapitalrücklage, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3.1.2.4 Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten

Die BImA 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 155.668,54 (Vorjahr: EUR 176.479,59) sowie Guthaben aus Kautionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 233.612,08 (Vorjahr: EUR 283.852,50) 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 BI mA 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 14.07.2021 wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss des Jahres 2020 in Höhe von EUR 4.435.280,28 auf neue Rechnung vorgetragen.

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 1.397.939,68 (Vorjahr EUR 943.109,12) 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 5.442,83 (Vorjahr: EUR 170.650,77) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 312.889,02 (Vorjahr: EUR 107.260,55) 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
01.01.2021	4.085.967,26
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte	254.256,90
31.12.2021	3.831.710,36

3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 55.540,40 (Vorjahr: EUR 58.150,72) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 2.560,00 (Vorjahr: EUR 2.157,00). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 2.499,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen und Restitutionsansprüche in Höhe von EUR 638.602,85 (Vorjahr: EUR 858.569,84) und Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 2.434.151,92 (Vorjahr: EUR 2.500.436,25). Der Verbrauch der Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten betrug EUR 165.529,35.

Die enthaltenen Rückstellungen für Rekultivierung wurden aufgrund der Durchführung von Maßnahmen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 1.171,55 verbraucht.

Enthaltene Rückstellungen für Altlasten wurden in Höhe von EUR 164.357,80 in Anspruch genommen. Aufgrund weiterer Risikovorsorge wurden EUR 59.427,25 der Rückstellung zugeführt. Der Zinsaufwand aus der Abzinsung der Altlastenrückstellungen betrug EUR 39.817,77.

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** entfallen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2021.

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen** in Höhe von EUR 3.576.315,93 (Vorjahr: EUR 2.564.521,70) bestehen aus Lieferungen und Leistungen sowie aus den von der GPSG eingezahlten Mitteln im Rahmen des Cash-Concentrationverfahren des Bundes. Diese werden korrespondierend in Höhe von EUR 3.450.000,00 (Vorjahr: EUR 2.450.000,00) bei den Forderungen gegen Gesellschafter abgebildet.

Übersicht der Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten mit Vorjahresvergleich

in EUR	2021			
	Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit		
bis 1 Jahr		> 1 Jahr	> 5 Jahre	
1. Erhaltene Anzahlungen	604.105,88	0	0	604.105,88
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.464.748,73	1.223,09	0	1.465.971,82
3. Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen	3.576.315,93	0	0	3.576.315,93
4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	112.618,39	0	0	112.618,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	489.966,55	3.733,30	0	493.699,85
	6.247.755,48	4.956,39	0	6.252.711,87
	2020			
in EUR	2020			
	Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit		
bis 1 Jahr		> 1 Jahr	> 5 Jahre	
1. Erhaltene Anzahlungen	661.375,67	0	0	661.375,67
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.365.524,11	1.223,09	0	1.366.747,20
3. Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen	2.564.521,70	0	0	2.564.521,70
4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	211.842,84	0	0	211.842,84

in EUR	2021			gesamt
	Restlaufzeit			
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	470.155,77	3.733,30	0	473.889,07
	5.273.420,09	4.956,39	0	5.278.376,48

3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2021 EUR	2020 EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	3.823.579,09	3.907.588,80
Erlöse aus der Bewirtschaftung	4.151.522,50	3.507.868,24
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	1.878.882,38	1.859.351,25
Sonstige Erlöse	270.229,64	334.004,76
	10.124.213,61	9.608.813,05

Die Erlöse aus der Bewirtschaftung enthalten Mieterlöse und Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen.

In den sonstigen Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 13.117,50 (Vorjahr: EUR 94.262,75) 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 (EUR 494.036,85) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungs- und Verwaltungskosten (EUR 2.370.331,97) und die sich darauf beziehenden Abschreibungen (EUR 2.646.572,80) für zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

3.3.3 Verminderung des Bestandes unfertiger Leistungen

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

3.3.4 Erträge aus der 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 EUR 312.889,02 (Vorjahr: EUR 107.260,55) sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 41.091,37 (Vorjahr: EUR 34.336,31). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 6.760,18 (Vorjahr: EUR 455.835,68) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 4.405.299,05 (Vorjahr: EUR 3.899.186,43), hierbei handelt es sich gemäß § 285 Nr. 31 HGB um einen Ertrag von außergewöhnlicher Größenordnung. 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 6.381.502,26 (Vorjahr: EUR 5.353.022,75) betreffen EUR 5.745.509,92 (Vorjahr: EUR 4.395.589,97) Gefahrenabwehrmaßnahmen. Die mit der Sanierung von Grundstücken im Zusammenhang stehenden Beratungsaufwendungen betragen EUR 213.485,85 (Vorjahr: EUR 212.295,84).

Die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Grundstücksveräußerung und -anschaffung fielen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 2.225.047,53 (Vorjahr: EUR 2.561.204,85) an.

3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinserträge aus der Abzinsung der Rückstellungen betragen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 12.268,68).

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 48.534,37 (Vorjahr: EUR 4.683,95).

3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Berichtsjahr wird im Wesentlichen Aufwand für Körperschaftsteuer in Höhe von EUR 286.769,00 (Vorjahr: EUR 199.762,00), Solidaritätszuschlag in Höhe EUR 15.772,00 (Vorjahr: EUR 10.986,00) und Aufwand für Gewerbesteuer in Höhe von EUR 270.282,00 (Vorjahr: EUR 185.884,00) ausgewiesen.

3.3.9 Sonstige Steuern

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 299.871,22 (Vorjahr: EUR 305.455,22) werden im Wesentlichen Grundsteuern in Höhe von EUR 296.837,21 (Vorjahr: EUR 301.032,22) 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 13.06.2017 abgeschlossenen Mietvertrages mit der DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung Lebensversicherungsverein a.G., Köln, inklusive 1. Nachtrag vom 21.11.2017 für betrieblich genutzte Räume am Firmensitz und der Verträge für Archivflächen mit der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, in der Karl-Liebkecht-Str. 33, Berlin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.440.635,79 (netto).

5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 888.339,55, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 5.437.764,83 unverändert zum Vorjahr.

6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren

Dr. Bernd Halstenberg, Diplom-Kaufmann, Berlin

Dr. Michael Kiel, Diplom-Geologe, Berlin

zu Geschäftsführern bestellt.

6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2021 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

- Frau Elke Schnurpheil, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (Vorsitzende) – bis 14. Juli 2021
- Frau Sabine Lorscheid, Direktorin bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (Vorsitzende) – seit 14. Juli 2021
- 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 319.999,92 (Vorjahr: EUR 319.999,92) setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Dr. Halstenberg	Dr. Kiel	gesamt
Grundvergütung	159.999,96	159.999,96	319.999,92
Variable Bezüge	-	-	-
Gesamtbezüge	159.999,96	159.999,96	319.999,92

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: EUR 7.669,32) für Leistungen aus Pensionszusagen. Die gebildete Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 55.540,40 (Vorjahr: EUR 58.150,72).

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

6.4 Gesamthonorar Abschlussprüfer nach § 285 Nr. 17 HGB



Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berücksichtigte Gesamthonorar beträgt EUR 23.000,00 (Vorjahr: EUR 24.550,00)

6.5 Entsprechenserklärung

Der Bericht von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes für das Geschäftsjahr 2021 wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgte am 25.03.2022 auf der Internetseite der GESA.

6.6 Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 64 (im Vorjahr 65) Mitarbeiter.

6.7 Nahestehende Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2021 nicht durchgeführt.

6.8 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

6.9 Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 5.709.468,59 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 27. April 2022

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH

gez. Dr. Halstenberg, Geschäftsführer

gez. 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, den 27. April 2022

Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Düsseldorf)

gez. Christian Graf von Hardenberg, Wirtschaftsprüfer

gez. Dirk Luther, Wirtschaftsprüfer

Anlagenpiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mit beschränkter Haftung

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2021 EUR
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	242.924,47	0,00	0,00	242.924,47
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	223.400,73	0,00	0,00	223.400,73
	466.325,20	0,00	0,00	466.325,20
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.233.440,55	228.221,91	0,00	4.461.662,46
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.030,65	73.417,35	62.375,63	744.072,37
	4.966.471,20	301.639,26	62.375,63	5.205.734,83

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2021 EUR
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	0,00	0,00	5.651.800,00
	11.084.596,40	301.639,26	62.375,63	11.323.860,03
	Kumulierte Abschreibungen			
	Stand 01.01.2021 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Stand 31.12.2021 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	242.923,47	0,00	0,00	242.923,47
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	206.733,23	7.335,00	0,00	214.068,23
	449.656,70	7.335,00	0,00	456.991,70
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	996.980,18	121.035,74	0,00	1.118.015,92
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.990,65	104.181,35	36.017,63	469.154,37
	1.397.970,83	225.217,09	36.017,63	1.587.170,29
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.847.627,53	232.552,09	36.017,63	2.044.161,99
	Buchwerte			
	Stand 01.01.2021 EUR			Stand 31.12.2020 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte			1,00	1,00



	Buchwerte	
	Stand 01.01.2021	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.332,50	16.667,50
	9.333,50	16.668,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.343.646,54	3.236.460,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.918,00	332.040,00
	3.618.564,54	3.568.500,37
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
	9.279.698,04	9.236.968,87

Feststellungsbescheid

Datum der Unterzeichnung:

23.08.2022