



# 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](http://www.bundesanzeiger.de)

Veröffentlichungsdatum: 27. September 2021

Art der Bekanntmachung: Jahresabschlüsse

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

Fondsname:

ISIN:

Auftragsnummer: 210812032157

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 2020 der GESA mbH**

LAGEBERICHT zum 31. Dezember 2020

**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, die 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 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 2020 verfügte die GESA über einen Liegenschaftsbestand (bebaute und unbebaute Grundstücke) von 1.251 Objekten (Vorjahr: 1.313).

Im Geschäftsjahr 2020 konnten 71 Objekte bzw. Teilobjekte (Vorjahr: 69) veräußert werden. Aus sonstigen Abgängen resultierte eine Verminderung um 15 Objekte bzw. Teilobjekte. Aufgrund der Einstellung der Zuordnung von Grundstücken des Finanzvermögens im Freistaat Sachsen über die BImA an die GESA sind im Geschäftsjahr 2020 insgesamt nur 10 Objekte neu zugegangen (Vorjahr: 130 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 2020 auf TEUR 5.353 (Vorjahr: TEUR 7.383).

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 4.482 (Vorjahr: TEUR 6.844).

### **1.5 Mitarbeiter**

Im Berichtszeitraum waren durchschnittlich 64,5 Mitarbeiter bei der GESA beschäftigt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Ertragslage**

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.435 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 407).

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

Die Erträge aus **Grundstücksveräußerungen** entwickelten sich mit TEUR 3.908 deutlich überplanmäßig und lagen damit auch noch leicht über dem Vorjahreswert (TEUR 3.617). Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen ergab sich ein Ergebnis aus Grundstücksveräußerungen von TEUR 3.131 (Vorjahr: TEUR 1.942).

Als Sondereffekt war die Anpassung des Buchwertes eines Grundstücks im Umlaufvermögen an den aktuellen Marktwert aufgrund des Abschlusses eines langfristigen Mietvertrages für dieses Objekt durch Werterhöhung um TEUR 3.899 ertragswirksam zu berücksichtigen.

Die **Bewirtschaftungserträge** verminderten sich infolge weiterer Verkäufe von Liegenschaften erwartungsgemäß auf TEUR 3.508 (Vorjahr TEUR 3.819). Die **Bewirtschaftungsaufwendungen** erhöhten sich mit TEUR 2.561 zum Vorjahr (TEUR 2.409) nur leicht um TEUR 152. Damit verringerte sich das Bewirtschaftungsergebnis gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.410

auf TEUR 947. Die **Aufwendungen refinanzierungsfähiger Sanierungsmaßnahmen** lagen mit TEUR 5.186 unter dem Vorjahresniveau von TEUR 7.123. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen zeitliche Verzögerungen in der Umsetzung geplanter und bereits laufender Maßnahmen, etwa aufgrund ausstehender Genehmigungen sowie neuer Auflagen. Hier wirkten sich auch verzögerte Abstimmungsprozesse durch corona-bedingte Kontaktbeschränkungen aus. Die Refinanzierungserträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 4.482 (Vorjahr: TEUR 6.844). Die Refinanzierungsquote verminderte gegenüber dem Vorjahr auf 86 v.H. (Vorjahr: 96 v.H.). Diese Verminderung resultiert aus einer im Vergleich zum Vorjahr höheren Eigenfinanzierung sowie aus höheren Rückstellungszuführungen. Der Refinanzierungssaldo erhöhte sich ertragswirksam um TEUR 425.

Die Erlöse aus der **Geschäftsbesorgung/Dienstleistung** gegenüber der Muttergesellschaft gingen mit TEUR 1.859 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 2.039) um TEUR 180 zurück.

Der **Personalaufwand** lag bei einem verringerten Personalbestand aufgrund zeitlich verzögerter Nachbesetzungen mit TEUR 4.399 leicht unter Vorjahresniveau (TEUR 4.583).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen gegenüber dem Vorjahr aufgrund höherer Erträge aus der Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf sowie Erträgen aus dem Abgang des Umlaufvermögens sowie den übrigen sonstigen Erträgen deutlich von TEUR 797 auf TEUR 5.500. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich leicht auf TEUR 1.788 (Vorjahr: TEUR 1.428).

Aufgrund der weiterhin besonderen Kapitalmarktsituation erwirtschafteten Finanzanlagen keine Zinserträge mehr. Durch Abzinsungseffekte bei der Bewertung von Rückstellungen ergab sich mit TEUR 9 (Vorjahr: TEUR: -71) insgesamt ein positives **Zinsergebnis**.

Das **Beteiligungsergebnis** aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaft GPSG hat sich mit TEUR 704 gegenüber dem Vorjahr (TEUR 322) deutlich erhöht.

Insgesamt haben sich die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 noch nicht spürbar auf die Ertragslage der Gesellschaft ausgewirkt. Insbesondere besteht sektoral weiterhin eine dynamische Nachfrage nach gewerblichen Liegenschaften.

## 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 239 (Vorjahr: TEUR 68) 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 1.157 (Vorjahr: TEUR -426), der durch das positive Jahresergebnis bedingt ist. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit von TEUR 270 (Vorjahr: TEUR -122) steht im Zusammenhang mit Auszahlungen für Sachanlageninvestitionen.

Per 31. Dezember 2020 verfügte die Gesellschaft über einen Finanzmittelbestand als Bankguthaben, Kassenbestände und Cash-Pool-Einlagen bei der BI mA von TEUR 29.998 (Vorjahr: TEUR 28.465), davon TEUR 6.684 (Vorjahr: TEUR 6.579) 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 31.12.2020: TEUR 27.024, davon TEUR 3.773 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 67.393 (Vorjahr: TEUR 63.579) mit TEUR 29.998 (Vorjahr: TEUR 28.465) weit überwiegend durch Geldanlagen über die BImA bei der Bundeskasse (Forderung gegen Gesellschafter) sowie weitere Bankguthaben und Kassenbestände und mit TEUR 18.581 (Vorjahr: TEUR 15.483) 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 47.764 (Vorjahr: TEUR 49.732) gegenüber.

Die Gesellschaft verfügt über ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von TEUR 10.227 (Vorjahr: TEUR 5.793), wodurch sich die bilanzielle Eigenkapitalquote deutlich auf 15,2 % (Vorjahr: 9,1 %) erhöhte.

Unter Berücksichtigung der Sonderposten für Sanierungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen einschließlich Darlehen mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung (TEUR 47.764 Vorjahr: TEUR 49.732) besteht mit TEUR 57.991 (Vorjahr: TEUR 55.525) auch weiterhin ein ausreichendes wirtschaftliches Eigenkapital. Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote liegt mit 86,0 % nur leicht unter dem Vorjahreswert von 87,3 %.

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

### **2.4 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

In Folge der gegenüber dem Vorjahr erheblich verbesserten Ertragslage mit einem deutlichen Jahresüberschuss hat sich die Vermögenslage im Berichtsjahr weiter stabilisiert.

Aufgrund der ausreichenden Liquidität, der vollständigen Eigenfinanzierung, einer stabilen Auftragslage beim Dienstleistungsgeschäft sowie der Geschäftsbesorgung für die Muttergesellschaft BImA wird die Gesamtlage der Gesellschaft weiterhin als zufriedenstellend beurteilt.

## **3. Prognosebericht-, Risiko- und Chancenbericht**

### **3.1 Prognosebericht**

Auch im Geschäftsjahr 2021 sollten sich für den verbliebenen Immobilienbestand der Gesellschaft im Einzelfall, insbesondere an exponierten Standorten, gute Vermarktungsmöglichkeiten ergeben.

Das Vermietungsgeschäft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig entwickelt. Mit dem weiteren Verkauf von Liegenschaften werden sich die Bewirtschaftungserlöse auch im Jahr 2021 leicht rückläufig entwickeln. Ähnliches gilt für die Bewirtschaftungsaufwendungen, so dass für 2021 mit einem ausgeglichenen Gesamtergebnis aus der Bewirtschaftung gerechnet wird.

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 2021 besteht aufgrund der zeitlichen Struktur der Projekte und deren Abrechnung eine Umsatzerwartung auf Vorjahresniveau.

Die Aufwendungen für Altlastensanierungsmaßnahmen sowie die zugehörigen Refinanzierungserträge lagen im Berichtsjahr unerwartet deutlich unter den Ergebnissen der beiden Vorjahre sowie der Prognose für dieses Jahr. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen - auch corona-bedingte - zeitliche Verzögerungen in der Umsetzung geplanter und bereits laufender Maßnahmen. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden zeitlichen Nachlaufeffekte wird für 2021 wieder mit höheren Maßnahmenaufwendungen und damit auch Refinanzierungserträgen gerechnet. Wesentlicher Unsicherheitsfaktor für diese Prognose ist die nicht absehbare Dauer der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen.

Das Verkaufsergebnis im Jahr 2021 wird wie bereits in den Vorjahren durch die Realisierung einiger größerer Projekte mit Ertragspotenzial bestimmt. Insoweit besteht vor dem Hintergrund des besonderen problembehafteten Grundstücksportfolios neben hoher Planungsunsicherheit weiterhin das Risiko signifikanter Ergebnisschwankungen. Für 2021 besteht gleichwohl eine Erlöserwartung deutlich über Vorjahresniveau.

Vor diesem Hintergrund wird für 2021 wieder ein deutlich positives Jahresergebnis - wenn auch unter dem Niveau des durch einen Sondereffekt geprägten Vorjahres - erwartet.

Inwieweit die wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Corona-Pandemie die Ergebnisprognose für 2021 beeinflussen werden, lässt sich derzeit nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen. Derzeit liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die für das Jahresergebnis entscheidenden Verkaufs- und Vermietungsprojekte als Folge der Corona-Krise nicht realisiert werden können. Kurzfristig werden daher keine signifikant negativen Auswirkungen erwartet.

### **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 ostdeutschen 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/Be-räumung 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 mit einem deutlichen Jahresüberschuss hat sich die Eigenkapitalsituation und damit die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft weiter stabilisiert.

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

Darüber hinaus sollten sich weitere Chancen aus der Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft BImA entwickeln. In diesem Zusammenhang wird das Geschäftsmodell der GESA mit dem Ziel einer strategischen Neuausrichtung der Gesellschaft das Geschäftsmodell der GESA fortgeschrieben. 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 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 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.

Berlin, 13.04.2021

*Dr. Halstenberg, Geschäftsführer*

*Dr. Kiel, Geschäftsführer*

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

#### Aktiva

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	1,00	1,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	16.667,50	24.444,50



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
	16.668,50	24.445,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.236.460,37	3.353.093,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.040,00	267.358,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	3.568.500,37	3.620.451,37
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
	9.236.968,87	9.296.696,87
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Grundstücke zum Verkauf	18.581.122,18	15.483.049,38
2. Unfertige Leistungen	872.400,00	889.600,00
	19.453.522,18	16.372.649,38
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	299.769,67	791.285,01
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	729.785,10	361.062,53
3. Forderungen gegen Gesellschafter	33.634.950,00	31.011.931,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.012.418,96	1.921.719,99
	35.676.923,73	34.085.999,42
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	2.973.522,30	3.741.180,70
	58.103.968,21	54.199.829,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	52.455,12	82.543,31
	67.393.392,20	63.579.069,68



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Passiva</b>		
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	100.000,00	100.000,00
II. Kapitalrücklage	6.292.385,54	6.292.815,34
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
Andere Gewinnrücklagen	3.306.615,19	3.306.615,19
IV. Verlustvortrag	-3.906.908,10	-3.499.770,16
V. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	4.435.280,28	-407.137,94
	10.227.372,91	5.792.522,43
<b>B. Sonderposten</b>		
1. Sonderposten zur Refinanzierung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen	35.253.535,50	36.703.767,66
2. Sonderposten für Sicherungs-, Abriss- und Abfallbeseitigungsmaßnahmen	8.424.502,29	8.702.413,61
3. Mittel mit arbeitsmarktpolitischer Zweckbindung	4.085.967,26	4.325.581,98
	47.764.005,05	49.731.763,25
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	58.150,72	60.832,04
2. Steuerrückstellungen	396.632,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.643.061,27	3.668.278,27
	4.097.843,99	3.729.110,31
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	661.375,67	715.173,43
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.366.747,20	1.041.279,43



	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.564.521,70	2.156.613,17
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	211.842,84	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	473.889,07	377.462,02
davon aus Steuern EUR 60.935,89 (Vj. EUR 66.698,81)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00 (Vj. EUR 117,27)	5.278.376,48	4.290.528,05
E. Rechnungsabgrenzungsposten	25.793,77	35.145,64
	67.393.392,20	63.579.069,68

## Gewinn- und Verlustrechnung für 2020

### GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Umsatzerlöse	9.608.813,05	9.801.022,85
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands der Grundstücke zum Verkauf	-776.683,83	-1.674.613,61
3. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-17.200,00	-3.400,00
4. Erträge aus Refinanzierung	4.482.234,61	6.841.758,72
5. Sonstige betriebliche Erträge	5.499.575,20	796.982,02
	18.796.739,03	15.761.749,98
6. Aufwendungen für im Bestand gehaltene Grundstücke		
a) Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen	-5.353.022,75	-7.383.410,65
b) Aufwendungen für Bewirtschaftung und Grundstücksveräußerung	-2.561.204,85	-2.408.697,41
7. Personalaufwand		

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
a) Löhne und Gehälter	-3.722.811,49	-3.901.365,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-676.103,08	-681.707,49
davon für Altersversorgung EUR 13.005,02 (Vj. EUR 10.979,10)		
<b>8. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-246.596,71	-250.939,41
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-24.000,00	-9.310,59
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-1.788.052,05	-1.428.295,96
	-14.371.790,93	-16.063.726,93
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	703.683,52	321.656,34
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	13.419,92	3.183,00
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 12.268,68 (Vj. EUR 0,00)		
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-4.683,95	-73.976,96
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung EUR 4.683,95 (Vj. EUR 73.976,96)		
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-396.632,09	0,00
	315.787,40	250.862,38
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	4.740.735,50	-51.114,57
<b>15. Sonstige Steuern</b>	-305.455,22	-356.023,37
<b>16. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)</b>	4.435.280,28	-407.137,94

## Anhang zum 31.12.2020

### GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

**2020**

## 1. Vorbemerkung

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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.

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. 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 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 2,30 % p.a. ist im Berichtsjahr auf Basis der Marktzinsen der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr 10-Jahres-Durchschnitt von 2,71 % 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 2.320,00 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 30,93 % 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 Gewerbepark Simson GmbH, Suhl (GPSG).

##### **3.1.2 Umlaufvermögen**

###### **3.1.2.1 Unfertige Leistungen**

Zum Bilanzstichtag werden nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von EUR 872.400,00 (Vorjahr: EUR 889.600,00) ausgewiesen.

###### **3.1.2.2 Grundstücke zum Verkauf**

Die Grundstücke zum Verkauf sind im Zuge von nachaktivierten Herstellungs- und Verwaltungskosten (TEUR 2.211), Abgängen (TEUR 2.989) und Abwertungen (TEUR 24) sowie Zuschreibungen (TEUR 3.899) um TEUR 3.097 auf TEUR 18.581 gestiegen.

### 3.1.2.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** im Berichtsjahr betragen EUR 1.407.523,88 (Vorjahr: EUR 952.078,26) vor Berücksichtigung der Einzelwertberichtigungen. Für zweifelhafte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden Einzelwertberichtigungen in einer Höhe von insgesamt EUR 116.325,99 (Vorjahr: EUR 160.793,25) gebildet.

Die **Forderungen gegen verbundenen Unternehmen** betragen zum 31. Dezember 2020 EUR 729.785,10 (Vorjahr: EUR 361.062,53) und betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Tochtergesellschaft GPSG aus der Ergebnisabführung und dem Dienstleistungsvertrag.

Die **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von EUR 33.634.950,00 (Vorjahr: EUR 31.336.835,46) bestehen in diesem Berichtszeitraum zu EUR 407.657,52 aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: EUR 1.283.593,60). Unfertige Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 991.428,22 (Vorjahr: EUR 324.903,57) werden im Berichtsjahr erstmals unter dieser Position ausgewiesen.

Die Forderungen gegen Gesellschafter weisen finanzielle Mittel in Höhe von EUR 24.574.021,42 (Vorjahr: EUR 24.724.021,42) aus, die über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Kassensystem des Bundes enthalten sind. 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.

Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr 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 176.479,59 (Vorjahr: EUR 205.618,71) sowie Guthaben aus Kautionen und Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von EUR 283.852,50 (Vorjahr: EUR 249.525,85) 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 13.08.2020 wurde im Berichtsjahr der Jahresfehlbetrag des Jahres 2019 in Höhe von EUR 407.137,94 auf neue Rechnung vorgetragen. Weiterhin hat sich im Berichtsjahr die Kapitalrücklage durch die übertragenen Grundstücke des Finanzvermögens um EUR 429,80 reduziert.

### 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 Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG. Bei Inanspruchnahme bzw. Grundstücksverkauf wird der Sonderposten entsprechend gemindert. Im Berichtsjahr wurden Teilbeträge des Sonderpostens in Höhe von insgesamt EUR 943.109,12 (Vorjahr: EUR 863.054,13) 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 170.650,77 (Vorjahr: EUR 103.214,23) nach Refinanzierung von zweckbezogenen Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt EUR 107.260,55 (Vorjahr: EUR 252.124,83) 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
01.01.2020	4.325.581,98
Zinsergebnis	0,00
abzüglich Aufwendungen für durchgeführte Projekte	239.614,72
31.12.2020	4.085.967,26

### 3.2.3 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen** werden in Höhe von EUR 58.150,72 (Vorjahr: EUR 60.832,04) ausgewiesen. Der Verbrauch beträgt im Berichtsjahr EUR 7.669,32 (Vorjahr: EUR 7.669,32). Die Zuführung betrug EUR 2.157,00 (Vorjahr: EUR 1.789,00). Der Zinsaufwand aus der Abzinsung betrug im Berichtsjahr EUR 2.831,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Vertragsverpflichtungen und Restitutionsansprüche in Höhe von EUR 858.569,84 (Vorjahr: EUR 766.258,37) sowie Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten in Höhe von EUR 2.500.436,25 (Vorjahr: EUR 2.581.670,55). Der Verbrauch der Rückstellungen für Rekultivierung und Altlasten betrug EUR 270.122,15.

Die enthaltenen Rückstellungen für Rekultivierung wurden aufgrund der Durchführung von Maßnahmen im Berichtsjahr in Höhe von EUR 11.798,36 verbraucht. Aufgrund der Rückstellungsanpassung wurden EUR 2.679,79 aufgelöst. Der Zinsaufwand aus der Verringerung der Abzinsung betrug EUR 58,44.

Enthaltene Rückstellungen für Altlasten wurden in Höhe von EUR 258.323,79 in Anspruch genommen. Aufgrund weiterer Risikovorsorge wurden EUR 196.974,86 der Rückstellung zugeführt. Der Zinsertrag aus der Abzinsung der Altlastenrückstellungen betrug EUR 5.465,66.

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 abgesichert.

Die im Berichtsjahr ausgewiesenen **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von EUR 661.375,67 (Vorjahr: EUR 715.173,43) entfallen im Wesentlichen auf Vorauszahlungen von Mietern und Pächtern für Betriebs- und Nebenkosten für das Jahr 2020.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** bestehen in Höhe von EUR 1.366.747,20 (Vorjahr: EUR 1.041.279,43).

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen** bestehen in voller Höhe EUR 2.564.521,70 (Vorjahr: EUR 2.156.613,17) aus Lieferungen und Leistungen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** betragen EUR 473.889,07 (Vorjahr: EUR 377.462,02).

Von den gesamten Verbindlichkeiten haben EUR 5.273.420,09 (Vorjahr: EUR 4.285.571,66) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die restlichen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 4.956,39 (Vorjahr: EUR 4.956,39) weisen eine Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren auf. Hierbei handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Sicherheitseinbehalten.

Übersicht Verbindlichkeiten mit Vorjahresvergleich

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			2020
	bis 1 Jahr	< 1 Jahr	< 5 Jahre	gesamt
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	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
5. Sonstige Verbindlichkeiten	470.155,77	3.733,30	0	473.889,07
davon aus Steuern	60.935,89	0	0	60.935,89
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0
	5.273.420,09	4.956,39	0	5.278.376,48
		2019		
Art der Verbindlichkeit	bis 1 Jahr	< 1 Jahr	< 5 Jahre	gesamt
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	715.173,43	0	0	715.173,43
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.040.056,34	1.223,09	0	1.041.279,43
3. Verbindlichkeiten ggü. verbund. Unternehmen	2.156.613,17	0	0	2.156.613,17



Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			2020
	bis 1 Jahr	< 1 Jahr	< 5 Jahre	gesamt
4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschafter	0	0	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	373.728,72	3.733,30	0	377.462,02
davon aus Steuern	66.698,81	0	0	66.698,81
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	117,27	0	0	117,27
	4.285.571,66	4.956,39	0	4.290.528,05

### 3.3 Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.3.1 Umsatzerlöse

Die Erlöse nach Tätigkeitsbereichen stellen sich wie folgt dar:

	2020 EUR	2019 EUR
Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	3.907.588,80	3.616.913,50
Erlöse aus der Bewirtschaftung	3.507.868,24	3.819.194,37
Erlöse aus der Geschäftsbesorgung	1.859.351,25	2.041.575,68
Sonstige Erlöse	334.004,76	323.339,30
	9.608.813,05	9.801.022,85

In den sonstigen Umsatzerlösen sind periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 94.262,75 (Vorjahr: EUR 86.383,93) 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 Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Diese beinhalten die Abgänge von zum Verkauf bestimmten Grundstücken (TEUR 782) sowie gegenläufige Nachaktivierungen von Herstellungs- und Verwaltungskosten (TEUR 2.211) und die sich darauf beziehenden Abschreibungen (TEUR 2.517) für zum Verkauf bestimmter 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 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Abfallentsorgungs- und Abrissmaßnahmen, für Altlastensanierung und Altlastenmanagement EUR 107.260,55 (Vorjahr: EUR 252.124,83), sowie Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen in Höhe von insgesamt EUR 34.336,31 (Vorjahr: EUR 105.655,80). Ferner sind in dem Posten Erträge aus dem Abgang von und aus der Zuschreibung zu Gegenständen des Sachanlagevermögens in Höhe von EUR 455.835,68 (Vorjahr: EUR 86,89) ausgewiesen. Die ebenfalls unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesene Wertaufholung bei Grundstücken zum Verkauf betrug im Berichtsjahr EUR 3.899.186,43 (Vorjahr: EUR 281.932,21). 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 5.353.022,75 (Vorjahr: EUR 7.383.410,65) betreffen EUR 4.395.589,97 (Vorjahr: EUR 6.828.727,00) Gefahrenabwehrmaßnahmen. Die mit der Sanierung von Grundstücken im Zusammenhang stehenden Beratungsaufwendungen betragen EUR 212.295,84 (Vorjahr: EUR 306.432,50).

Die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Grundstücksveräußerung und -anschaffung in Höhe von EUR 2.561.204,85 (Vorjahr: EUR 2.408.697,41) enthalten vor allem Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Vertriebskosten sowie Aufwendungen für Betriebspacht EUR 518.489,77 (Vorjahr: EUR 535.617,51).

### **3.3.7 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsaufwendungen**

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

Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten den Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Rückstellungen in Höhe von EUR 4.683,95 (Vorjahr: EUR 73.976,96).

### **3.3.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Im Berichtsjahr wird Aufwand für Körperschaftsteuer aus Vorjahren in Höhe von EUR 199.762,00 (Vorjahr: EUR 0,00), Solidaritätszuschlag in Höhe EUR 10.986,00 (Vorjahr: EUR 0,00) und Aufwand für Gewerbesteuer in Höhe von EUR 185.884,00 (Vorjahr: EUR 0,00) ausgewiesen.

### **3.3.9 Sonstige Steuern**

Unter den sonstigen Steuern in Höhe von EUR 305.455,22 (Vorjahr: EUR 356.023,37) werden im Wesentlichen Grundsteuern in Höhe von EUR 301.032,22 (Vorjahr: EUR 352.737,37) 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, inclusive 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-Liebknecht-Str. 33, Berlin, bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 1.436.776,92 (netto).

## 5. Beteiligungsverhältnisse

Die GESA hält sämtliche Anteile an der GPSG. Die GPSG verzeichnete im Geschäftsjahr einen Überschuss in Höhe von EUR 703.683,52, der aufgrund des in 2013 abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrages in voller Höhe an die GESA abgeführt wird. Das Eigenkapital besteht zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 5.437.764,83 unverändert zum Vorjahr.

## 6. Angaben zu sonstigen Sachverhalten

### 6.1 Geschäftsführung

Im Berichtsjahr waren folgende Herren:

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

zu Geschäftsführern bestellt.

### 6.2 Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2020 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrates bestellt:

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

### 6.3 Bezüge der Organmitglieder

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung von EUR 319.999,92 (Vorjahr: EUR 300.000,00) 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 58.150,72 (Vorjahr: EUR 60.832,04).

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 24.550,00 (Vorjahr: EUR 21.460,00).

#### **6.4 Entsprechenserklärung**

Der Bericht zum Public Corporate Governance Kodex des Bundes für das Geschäftsjahr 2020 wurde erstellt. Die Entsprechenserklärung wurde von Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgegeben. Die Veröffentlichung erfolgte im 13.04.2021 auf der Internetseite der GESA.

#### **6.5 Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 64,5 (im Vorjahr 70,3) Mitarbeiter:

#### **6.6 Nahestehende Personen**

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu unangemessenen Konditionen wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht durchgeführt.

#### **6.7 Nachtragsbericht**

Nach dem Bilanzstichtag sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten.

#### **6.8 Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von EUR 4.435.280,28 mit dem Verlustvortrag des Vorjahres in Höhe von EUR 3.906.908,10 zu verrechnen und den verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von EUR 528.372,18 in die Gewinnrücklage einzustellen.

Berlin, 13.04.2021

*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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, 20. Mai 2021

**Ernst & Young GmbH  
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Canzler, Wirtschaftsprüfer*

*Pfeiffer, Wirtschaftsprüferin*

**Anlagenspiegel**

**GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, 10785 Berlin**

**Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020**

**GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin**

	Historische Anschaffungskosten			
	Stand per 01.01.2020 Euro	Zugänge 2020 Euro	Abgänge 2020 Euro	Stand per 31.12.2020 Euro
selbst geschaffene Software	242.924,47	0,00	0,00	242.924,47
sonstige Software	221.882,73	1.518,00	0,00	223.400,73

	<b>Historische Anschaffungskosten</b>			
	<b>Stand per 01.01.2020 Euro</b>	<b>Zugänge 2020 Euro</b>	<b>Abgänge 2020 Euro</b>	<b>Stand per 31.12.2020 Euro</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	464.807,20	1.518,00	0,00	466.325,20
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen	4.229.088,55	4.352,00	0,00	4.233.440,55
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	825.495,08	236.716,71	329.181,14	733.030,65
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	5.054.583,63	241.068,71	329.181,14	4.966.471,20
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	0,00	0,00	5.651.800,00
Finanzanlagen	5.651.800,00	0,00	0,00	5.651.800,00
Anlagevermögen - gesamt	11.171.190,83	242.586,71	329.181,14	11.084.596,40
	<b>kumulierte Abschreibungen</b>			
	<b>Stand per 01.01.2020 Euro</b>	<b>Zugänge 2020 Euro</b>	<b>Abgänge 2020 Euro</b>	<b>Stand per 31.12.2020 Euro</b>
selbst geschaffene Software	242.923,47	0,00	0,00	242.923,47
sonstige Software	197.438,23	9.295,00	0,00	206.733,23
Immaterielle Vermögensgegenstände	440.361,70	9.295,00	0,00	449.656,70
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen	875.995,18	120.985,00	0,00	996.980,18
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	558.137,08	116.316,71	273.463,14	400.990,65
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	1.434.132,26	237.301,71	273.463,14	1.397.970,83
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen - gesamt	1.874.493,96	246.596,71	273.463,14	1.847.627,53





	<b>Buchwerte</b>	
	<b>Buchwert am 31.12.2020 Euro</b>	<b>Buchwert am 31.12.2019 Euro</b>
selbst geschaffene Software	1,00	1,00
sonstige Software	16.667,50	24.444,50
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.668,50	24.445,50
Grundstücke, Bauten und Außenanlagen	3.236.460,37	3.353.093,37
technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.040,00	267.358,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
Sachanlagen	3.568.500,37	3.620.451,37
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.651.800,00	5.651.800,00
Finanzanlagen	5.651.800,00	5.651.800,00
Anlagevermögen - gesamt	9.236.968,87	9.296.696,87

**Feststellungsbescheid****Datum der Unterzeichnung:**

14.07.2021