

**VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft  
AG, Berlin**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

# **VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin**

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

### **1. Geschäftstätigkeit**

Die wesentlichen geschäftlichen Aktivitäten der VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG (im Folgenden „VBM“), Berlin, liegen in der Verwaltung und Entwicklung sowie in der Vermarktung ihres eigenen Grundbesitzes, insbesondere in Niederlehme, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen, im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg.

### **2. Geschäftsverlauf**

Beim Industriegebiet Niederlehme handelte es sich um eine voll erschlossene Nettobaulandfläche von rd. 417.000 qm, von denen bei Beginn der Vermarktung im Jahre 1998 rd. 365.000 qm im Eigentum der VBM AG standen.

Aktuell im Bestand der VBM verblieben sind Waldflächen am Rande des vollvermarkten Industriegebiets Niederlehme mit einer Gesamtfläche von rd. 76.000 qm. Verkaufsgespräche hierzu werden geführt, die Vermarktungschancen sind aufgrund der schwierigen Genehmigungssituation zur baulichen Erschliessung ungewiss. Eine Grundstücksfläche in Zernsdorf mit einer Fläche von rd. 90.000 qm konnte im Geschäftsjahr erfolgreich veräußert werden.

Die Vermarktung des Industriegebiets Niederlehme lag wie im Vorjahr auch im Berichtsjahr weiter in der Hand der SGE Stüdemann – Grundbesitz – Entwicklung GmbH, Duisburg, die im Immobilienbereich bundesweit und auch vor Ort sehr gut vernetzt ist.

Ende Dezember 2015 waren VBM sechs Bescheide des Märkischen Abwasser- und Wasserzweck-Verbandes, Königs Wusterhausen, (im Folgenden „MAWV“) über die von Juni 2000 bis September 2001 erfolgte Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung und der zentralen Schmutzwasseranlage im Industriegebiet Niederlehme über zusammen rd. 2,84 Mio. € zugestellt worden. Am 06. Januar 2016 hatte die VBM vom MAWV einen weiteren Bescheid über einen Schmutzwasserbeitrag von rd. 14 T€ für das inzwischen veräußerte Grundstück Karl-Marx-Straße 168 in der Ortsmitte von Niederlehme erhalten.

VBM hatte gegen sämtliche Bescheide zunächst Widerspruch eingelegt und mangels Bescheidung im Widerspruchsverfahren anschließend Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Cottbus erhoben.

Der Rechtsstreit zu den Erschliessungsbescheiden konnte nun mit Ausnahme eines Bescheides über 7.119,90 Euro beigelegt werden. Der MAWV hat für alle Erschliessungsbescheide Rücknahmebescheide erlassen. Das Verwaltungsgericht Cottbus hat die betreffenden Verfahren für erledigt erklärt.

Der Vorstand wurde damit in seiner Einschätzung der Rechtswidrigkeit der Bescheide bestätigt. Er sieht gute Chancen, auch das noch offene Verfahren des verbliebenen Bescheids abzuschliessen zu können.

Ende des vorletzten Jahres wurde VBM durch zwei ehemalige Grundstückserwerber dem Zweckverband Abfallbehandlung Nuthe-Spree (ZAB) sowie dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) aufgefordert, einen Verzicht auf die Erhebung der Verjährungseinrede in Sachen Erstattung von Erschliessungsbeiträgen abzugeben. Der Sacherverhalt wurde analog zu den vorliegenden Bescheiden des MAWV durch den Vorstand anwaltlich geprüft. Zur Vermeidung eines Klageverfahrens hat VBM den ursprünglich abgegebenen Verjährungsverzicht bis zum 30.06.2021 verlängert. Eine erneute Verlängerung ist aufgrund der abgeschlossenen Verfahren nicht mehr erforderlich.

Der Aktionär Karl-Walter Freitag hat mit Schriftsatz vom 08. August 2018 Klage gegen die in der Hauptversammlung unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Satzungsänderung - § 19 Abwicklung der Gesellschaft - erhoben. Das Landgericht Berlin hat am 10. Mai 2019 die Klage abgewiesen. Gegen das Urteil hat der Aktionär Karl-Walter Freitag am 22. Juli 2019 Berufung eingelegt. Auch diese wurde in II. Instanz durch das Kammergericht am 14. Juli 2020 abgewiesen. Der Kläger hat hiergegen Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingereicht, die Revision gegen das Urteil zuzulassen.

Am 10. Juli 2019 hat der Aktionär Karl-Walter Freitag gemeinsam mit der Riebeck-Brauerei von 1862 Aktiengesellschaft, der Berlina AG für Anlagenwerte und Frau Caterina Steeg gegen die Gesellschaft eine weitere Anfechtungsklage wegen Anfechtung und Nichtigkeit von fünf Hauptversammlungsbeschlüssen erhoben. Als Reaktion auf die Klage hat die VBM AG am 20. Februar 2020 vorsorglich eine außerordentliche Hauptversammlung zur

Bestätigung der angefochtenen Beschlüsse durchgeführt. Die Beschlüsse wurden ohne Gegenstimme bestätigt.

Die Klageverfahren wurden in der Zwischenzeit vom Landgericht Berlin mit Beschluss vom 10. November 2020 für erledigt erklärt.

### 3. Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist fast ausschließlich durch seine Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 3.418) geprägt. Der noch verbliebene Grundbesitz (T€ 48) macht damit mit rd. 1,3 % nur noch einen unwesentlichen Teil ihres Vermögens aus. Der Bestand an Grundbesitz ist vollständig durch eigene Mittel (T€ 3.753) gedeckt. Die Eigenkapitalquote beträgt wie im Vorjahr nahezu 100 %.

Die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr im Wesentlichen durch ihre Aufwendungen für die allgemeine Verwaltung der Gesellschaft, Rechtsberatkungskosten für die anhängigen Klagen, die Unterhaltung und Pflege ihres Grundbesitzes und dessen Vermarktung geprägt. Den Aufwendungen standen Erträge aus dem Verkauf des Grundstücks in Zernsdorf sowie Kosten- und Zinserstattungen aus den zuführenden Gerichtsverfahren gegenüber. VBM schliesst das Geschäftsjahr 2020 daher mit einem positiven Ergebnis von T€ 148 vor Steuern (Vj. T€ 116) ab.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

### 4. Künftige Entwicklung

Der Erwerb von Grundstücken ist derzeit nicht geplant. Der Verkauf der noch verbliebenen Waldflächen ist möglich aber ungewiss. Durch laufende, teils fixe Aufwendungen der Gesellschaft wird bei Ausbleiben weiterer Verkäufe mit einer negativen Ergebnislage im kommenden Geschäftsjahr gerechnet.

## 5. Chancen und Risiken

### Chancen

Eventuelle Vermarktungschancen für die verbliebenen Waldflächen nahe des Industriegebiets Niederlehme sind ungewiss.

### Risiken

Durch die weitestgehende Beilegung des Rechtsstreits mit dem MAWV wurde der Vorstand in seiner Einschätzung bestätigt, dass hieraus keine finanziellen Risiken drohten.

Weitere wesentliche Risiken für die Gesellschaft werden nicht gesehen.

Insgesamt stehen nach Auffassung des Vorstands potentielle Chancen und etwaige Risiken für VBM weiterhin in einem ausgewogenen Verhältnis.

## 6. Sonstige Angaben

Die Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG, Duisburg, (im Folgenden „ONV“) hält im Berichtsjahr unverändert eine Beteiligung von 82,8924 % (Vorjahr 82,8924 %) an VBM. An ONV ist die Franz Haniel & Cie. GmbH, Duisburg, (im Folgenden „FHC“) wiederum zu 51 % beteiligt. Mittelbar hält FHC somit 42,28 % (Vorjahr 42,28 %) an VBM. Die genannten Beteiligungen bestanden auch am Ende des Berichtsjahres.

Einer Konzerngesellschaft wurde ein täglich kündbares Darlehen zum Stichtag in Höhe von T€ 3.418 zu einem Zinssatz von 0,1% gewährt. Dadurch wird einerseits die finanzielle Flexibilität sichergestellt, andererseits ist die Anlage deutlich besser verzinst als eine Bankanlage.

Der Vorstand hat in seinem Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2020 folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Rechtsgeschäfte zwischen der Gesellschaft und der Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG sind im Berichtsjahr nicht getätigt worden. Rechtsgeschäfte mit zum Konzernbereich der Franz Haniel & Cie. GmbH gehörenden Unternehmen sind nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt

waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, wie zwischen fremden Dritten abgewickelt worden. Die Gesellschaft erhielt bei jedem Rechtsgeschäft, soweit es sich um gegenseitige Geschäfte gehandelt hat, eine angemessene Gegenleistung.“

Berlin, den 15. März 2021

VBM Grundstücks- und  
Projektentwicklungsgesellschaft AG



Andreas Flick

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

**VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin**

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

**Aktiva**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
Grundstücke	<b>48.072,00</b>	<b>126.817,90</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.417.767,83	3.413.915,66
II. Sonstige Vermögensgegenstände	27.616,26	25.925,05
III. Guthaben bei Kreditinstituten	319.167,08	129.643,64
	<b>3.764.551,17</b>	<b>3.569.484,35</b>
	<b>3.812.623,17</b>	<b>3.696.302,25</b>



**Passiva**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	312.000,00	312.000,00
III. Bilanzgewinn	320.532,87	172.589,50
	<b>3.752.532,87</b>	<b>3.604.589,50</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	39.934,50	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	19.140,80	91.564,00
	<b>59.075,30</b>	<b>91.564,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.015,00</b>	<b>148,75</b>
	<b>3.812.623,17</b>	<b>3.696.302,25</b>

**VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin**

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	260.344,81	23,70
2. Sonstige betriebliche Erträge	110.069,17	1.359,65
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	78.322,40	0,00
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	17.673,46	15.160,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	91.659,61	125.082,99
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon verbundene Unternehmen € 3.472,80; Vorjahr € 4.030,34)	3.472,80	4.030,34
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	96,00	0,00
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	39.694,16	-20.340,00
<b>8. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>146.441,15</b>	<b>-114.489,30</b>
9. Sonstige Steuern	-1.502,22	1.121,06
<b>10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>147.943,37</b>	<b>-115.610,36</b>
11. Gewinnvortrag	172.589,50	288.199,86
<b>12 Bilanzgewinn</b>	<b>320.532,87</b>	<b>172.589,50</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2020**

### **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der VBM Grundstücks- u. Projektentwicklungsges. AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Nach den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 266 Abs. 1 S. 4, 274a und 288 Abs. 1 HGB weitgehend in Anspruch.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG

Firmensitz laut Registergericht: Berlin

Registereintrag: Handelsregister

Registergericht: Berlin (Charlottenburg)

Register-Nr.: HRB 1347 B

Tag ersten und letzten Eintragung: 01.03.1966 / 07.09.2020

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige, lineare Abschreibungen vermindert und für Sachanlagenvermögen 5 Jahre als Nutzungsdauer angesetzt. Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wird bei dauerhafter Wertminderung eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigen beizulegenden Wert vorgenommen.

Die Forderungen und das Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Rückstellungsbildung wurde gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bewertet.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden, es wurde zusätzlich die Erleichterung nach § 266 Abs. 1 S. 3 HGB in Anspruch genommen.

### **Angaben zur Bilanz**

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **Sonstige Pflichtangaben**

Es wurden im laufenden Geschäftsjahr keine Arbeitnehmer beschäftigt.

### **Sonstige Angaben**

Die VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG wird in den Konzernabschluss der Franz Haniel & Cie. GmbH, Duisburg, - kleinster Konsolidierungskreis - einbezogen. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Name des Mutterunternehmens: Franz Haniel & Cie. GmbH

Sitz des Mutterunternehmens: Duisburg

Ort an dem der Konzernabschluss erhältlich ist: Duisburg

Berlin, den 15. März 2021

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG



Andreas Flick  
Vorstand

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens in 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke	126.991,66	0,00	78.322,40	48.669,26
	<b>126.991,66</b>	<b>0,00</b>	<b>78.322,40</b>	<b>48.669,26</b>

Abschreibungen				Restbuchwerte	
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€
173,76	423,50	0,00	597,26	48.072,00	126.817,90
<b>173,76</b>	<b>423,50</b>	<b>0,00</b>	<b>597,26</b>	<b>48.072,00</b>	<b>126.817,90</b>