

**VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft
AG Berlin**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin

Lagebericht 2019

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 weiterhin eine Grundstücksfläche in Zernsdorf mit einer Fläche von rd. 90.000 qm sowie verbliebene Waldflächen am Rande des nun vollvermarkten Industriegebiets Niederlehme mit einer Gesamtfläche von rd. 76.000 qm. Die Vermarktungschancen sind weiterhin ungewiss. Auch die Vermarktungsaktivitäten im Berichtsjahr haben bis dato zu keinem Verkauf dieser geführt.

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

Bereits 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 hat 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 hat gegen sämtliche Bescheide zunächst Widerspruch eingelegt und mangels Bescheidung im Widerspruchsverfahren inzwischen Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Cottbus erhoben. Der MAWV hat auf die Klagen bisher nicht erwidert, weshalb VBM Klage wegen Untätigkeit erhoben hat.

Die genannten Bescheide sind nach anwaltlicher Beratung, die der Vorstand eingeholt hat, rechtswidrig. Soweit sie Flächen im Industriegebiet Niederlehme betreffen, sind die Wasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen aufgrund eines im April 2000 mit dem MAWV abgeschlossenen Erschließungsvertrages von der VBM-Großaktionärin Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG, Duisburg, (im Folgenden "ONV") selbst hergestellt worden. Durch einen zusätzlich zu der Herstellung der Anlagen von ONV entrichteten einmaligen Ablösungsbetrag von rd. 2,5 Mio. DM war die Beitragspflicht gegenüber dem MAWV mit Wirkung für die VBM und künftig von ihr im Industriegebiet Niederlehme Grundbesitz erwerbende Investoren vollständig und endgültig abgelöst.

Ferner greift die rückwirkende Erhebung der Beiträge durch den MAWV aufgrund seiner Beitragssatzungen vom September 2014 in einen seit 15 bis 16 Jahren abgeschlossenen Sachverhalt ein. Die Beitragserhebung verstößt daher nach einem im Herbst 2015 ergangenen Beschluss des Bundesverfassungsgerichts gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes und ist deshalb unwirksam.

Ein Termin zur mündlichen Verhandlung ist weiterhin nicht absehbar.

Ende des Jahres 2019 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 Sachverhalt 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 30.06.2020 verlängert.

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.

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.

3. Lage der Gesellschaft

Wie in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 beschieden, wurde im Berichtsjahr aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividende in Höhe von 0,40 EUR je Stückaktie, insgesamt 1.248.000,00 EUR an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist fast ausschließlich durch seine Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 3.414) geprägt. Der noch verbliebene Grundbesitz (T€ 127) macht damit mit rd. 2 % nur noch einen unwesentlichen Teil ihres Vermögens aus. Der Bestand an Grundbesitz ist vollständig durch eigene Mittel (T€ 3.605) 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 Unterhaltung und Pflege ihres Grundbesitzes, dessen Vermarktung und für die allgemeine Verwaltung des Unternehmens sowie Rechtsberatkosten für die anhängigen Klagen geprägt. Diesen Aufwendungen standen mangels weiterer Verkäufe im Berichtsjahr keine Erträge gegenüber. VBM schliesst das Geschäftsjahr 2019 daher mit einem negativen Ergebnis von T€ 134 vor Steuern (Vj. T€ 1.935) ab.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

4. Künftige Entwicklung

Der Erwerb von Grundstücken ist aufgrund der aktuellen Marktlage nicht geplant. Der Verkauf der zwei noch verbliebenen Grundstücke ist sehr ungewiss. Durch laufende, teils fixe Aufwendungen der Gesellschaft wird bei Ausbleiben weiterer Verkäufe auch im Folgejahr mit einer leicht negativen Ergebnislage gerechnet.

5. Chancen und Risiken

Chancen

Eventuelle Vermarktungschancen für die beiden verbliebenen Grundstücksflächen sehr ungewiss.

Risiken

Aus den Beitragsbescheiden des MAWV und der vorgebrachten Verzichtsaufforderungen auf Verjährung zweier Grundstückserwerber, drohen VBM nach Einschätzung des Vorstands keine finanziellen Risiken. Die Bescheide werden im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keinen Bestand haben, da die Beitragspflicht für das Industriegebiet Niederlehme abgelöst und endgültig erloschen ist bzw. für das Grundstück Karl-Marx-Straße 168 in Niederlehme der verfassungsrechtliche Vertrauensschutz greift. Bilanzielle Vorsorge brauchte daher nach Ansicht des Vorstands insoweit nicht getroffen zu werden.

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€ 3.413.915 zu einem Zinssatz von 0,05% 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 2019 folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Rechtsgeschäfte zwischen der Gesellschaft und der Objekt Niederlehme Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundstücks-KG sind im Berichtsjahr nicht getätigt wor-

den. 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 31. März 2020

VBM Grundstücks- und
Projektentwicklungsgesellschaft AG



Andreas Flick

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	126.817,90	82.108,40
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.413.915,66	4.663.136,69
II. Sonstige Vermögensgegenstände	25.925,05	20.351,22
III. Guthaben bei Kreditinstituten	129.643,64	246.341,55
	3.569.484,35	4.929.829,46
	3.696.302,25	5.011.937,86

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.120.000,00	3.120.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	312.000,00	312.000,00
III. Bilanzgewinn	172.589,50	1.536.199,86
	3.604.589,50	4.968.199,86
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	91.564,00	43.500,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148,75	238,00
	3.696.302,25	5.011.937,86

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

	2019	2018
	€	€
1. Umsatzerlöse	23,70	3.290.776,72
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.359,65	3.563,62
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	1.003.465,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	15.160,00	172.555,55
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	1.094,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	125.082,99	169.959,04
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon verbundene Unternehmen € 4.030,34; Vorjahr € -12.311,09)	4.030,34	-12.311,09
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.340,00	575.875,98
8. Ergebnis nach Steuern	-114.489,30	1.359.078,97
9. Sonstige Steuern	1.121,06	32.977,71
10. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-115.610,36	1.326.101,26
11. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	288.199,86	210.098,60
12. Bilanzgewinn	172.589,50	1.536.199,86

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Allgemeine Angaben

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

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

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 266 Abs. 1 S. 3, 274a und 288 Abs. 1 HGB 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

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 31. März 2020

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG



Andreas Flick
Vorstand

VBM Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft AG, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens in 2019

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019
	€	€	€	€
II. Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	82.282,16	44.709,50	0,00	126.991,66
	82.282,16	44.709,50	0,00	126.991,66

Abschreibungen				Restbuchwerte	
01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€
173,76	0,00	0,00	173,76	126.817,90	82.108,40
173,76	0,00	0,00	173,76	126.817,90	82.108,40