

Bericht
über die Prüfung
des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2025
und
des Lageberichts
für das Geschäftsjahr
2025
der
GSA Grundstücksfonds
Sachsen-Anhalt GmbH i.L.
Bitterfeld-Wolfen

WIBEST Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Lange Straße 12
06110 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1 Lage des Unternehmens	2
2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Liquidator	2
2.1.2 Beurteilung der Lage und der künftigen Entwicklung	3
3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	4
3.1 Gegenstand der Prüfung	4
3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	4
4. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	6
5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	7
5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	7
5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
5.1.2 Jahresabschluss	7
5.1.3 Lagebericht	8
5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
5.2.2 Bewertungsgrundlagen	8
5.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
5.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur	9
5.3.2 Finanzlage	10
5.3.3 Ertragslage	11
6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	12

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2025	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 7

1. Prüfungsauftrag

Unser nachstehend erstatteter Bericht über die freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. zum 31. Dezember 2025 ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

In der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2025 der

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.,

Bitterfeld-Wolfen

(im Folgenden "Gesellschaft" oder "GSA" genannt)

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 gewählt. Daraufhin beauftragte uns der Liquidator der Gesellschaft, den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 freiwillig in entsprechender Anwendung der §§ 316 und 317 HGB zu prüfen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen und daher nicht prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB. Die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts erfolgt gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (Anlage 1), der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und dem Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt. Die rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundlagen der Gesellschaft sind in der Anlage 6 dargestellt.

Wir haben diesen Prüfungsbericht nach dem IDW PS KMU 7 (09.2022) "IDW Prüfungsstandard für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung" des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW), Düsseldorf erstellt.

Unserem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 zugrunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach Nr. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Unternehmens

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Liquidator

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir nachfolgend in unserer vorangestellten Berichterstattung zur Beurteilung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und im Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter Stellung.

Der Liquidationsstatus der Gesellschaft führt zu einer Bewertung nach Zerschlagungswerten. Bis zur Abwicklung der vertraglichen Pflichten ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit auszugehen.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Aspekte:

Die Gesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2018 in Liquidation.

Die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH hält 100% der Anteile und ist somit alleinige Gesellschafterin.

Die GSA weist im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 246 (Vj. TEUR 443) aus. Das Jahresergebnis wird wesentlich durch die ungeplanten Zinserträge (TEUR 254) geprägt.

Das Anlagevermögen besteht nur noch aus den sonstigen Ausleihungen; hier werden zwei Darlehen an die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH in Höhe von je TEUR 6.000 mit einer Laufzeit bis Ende 2026 ausgewiesen.

Die dem Umlaufvermögen zugeordneten Wertpapiere haben zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 7.519; die liquiden Mittel betragen TEUR 6.863.

Das Eigenkapital ist um TEUR 246 auf TEUR 19.664 gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 73,2 % (i. Vj. 69,6 %).

Für die noch ausstehenden Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal, Anbindung an die B 81, werden Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.381 vorgehalten. Aufgrund von aktualisierten Schätzparametern wurden diesen Rückstellungen im Geschäftsjahr TEUR 160 zugeführt.

Die Grundstücksverwertung wurde abgeschlossen und der Treuhandvertrag mit dem Land Sachsen-Anhalt beendet, insofern hat die Gesellschaft keine Umsatzerlöse erzielt und erfüllt nur noch die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der GSA im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

Die Grundstücksverwertung ist abgeschlossen und die Abarbeitung der Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal stehen im Vordergrund.

Der Fortgang der Abwicklung des Unternehmens hängt wesentlich davon ab, den Bebauungsplan zu ändern und den Anschluss an die B 81 baulich zu realisieren und für langfristige Nachweispflichten aus Fördermittelbescheiden Lösungen zu finden.

Die GSA erwartet für 2026 lediglich sonstige Erträge in Höhe von TEUR 360 in Form von Erträgen aus Ausleihungen des Finanzvermögens aus zwei Darlehensverträgen mit der LGSA. Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 127 prognostiziert.

Im Jahr 2026 ist die GSA weiterhin mit der Erfüllung ihrer bestehenden vertraglichen Verpflichtungen beschäftigt; es wird derzeit davon ausgegangen, dass die bautechnische Umsetzung der Erschließungsmaßnahme in Osterweddingen nebst Abrechnung und Nachweisführung gegenüber der Investitionsbank Sachsen-Anhalt Ende 2029 abgeschlossen werden können.

2.1.2 Beurteilung der Lage und der künftigen Entwicklung

Aufgrund unserer Prüfung der Unterlagen der Gesellschaft erscheint uns die Darstellung durch den Liquidator im Jahresabschluss und Lagebericht zutreffend.

Tatsachen, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können, ergeben sich aus unserer Sicht nicht.

Sonstige Unrichtigkeiten oder Tatsachen, die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder Satzung darstellen, haben wir im Rahmen der Abschlussprüfung nicht festgestellt.

3. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

3.1 Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung und den nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Der Liquidator trägt die Verantwortung für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die gegenüber uns als Abschlussprüfer gemachten Angaben. Unsere Aufgabe als Abschlussprüfer ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Zur Vorbereitung der Abschlussprüfung haben wir im Dezember 2025 eine Vorprüfung vorgenommen, bei der wesentliche Prozesse und das interne Kontrollsystem der Gesellschaft Prüfungsschwerpunkt waren. Wir haben die Hauptprüfung in den Monaten Februar bis April 2026 in den Geschäftsräumen der Gesellschafterin in Bitterfeld-Wolfen sowie in unseren Geschäftsräumen in Halle (Saale) durchgeführt.

Bei der Prüfung beachteten wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG), die "Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG" (Anlage zur VV zu § 68 LHO) sowie den IDW-Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)".

3.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Art und Umfang der beim vorliegenden Auftrag erforderlichen Prüfungshandlungen haben wir im Rahmen unserer Eigenverantwortlichkeit nach pflichtgemäßem Ermessen bestimmt, das durch gesetzliche Regelungen und Verordnungen, der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten sowie ggf. erweiternde Bedingungen für den Auftrag und die jeweiligen Berichtspflichten begrenzt wird.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss (unter Einbeziehung der Buchführung) und der Lagebericht frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind. Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Liquidators sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Prüfungsurteile bildet.

Im Rahmen unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens erarbeiteten wir zunächst eine Prüfungsstrategie. Diese beruhte auf einer Einschätzung des Unternehmensumfeldes und auf Auskünften des Liquidators über die wesentlichen Unternehmensziele und Geschäftsrisiken.

Wir haben unsere aussagebezogenen Prüfungshandlungen an den Ergebnissen unserer Vorprüfung, die das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem zum Gegenstand hatte, ausgerichtet.

Die in unserer Prüfungsstrategie identifizierten kritischen Prüfungsziele führten zu folgenden Schwerpunkten unserer Prüfung:

- Bestandsnachweise des Anlagevermögens und der Wertpapiere
- Vollständigkeit der gebildeten Rückstellungen
- Analyse der Entwicklung der Erträge und Aufwendungen
- Überprüfung der Angaben im Anhang auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Gegenstand unserer Prüfung waren auch die Angaben im Lagebericht, insbesondere die prognostischen Angaben. Unsere Prüfungshandlungen zum Lagebericht waren auf die Vollständigkeit und Plausibilität der Angaben gerichtet.

Für den Nachweis der Wertpapiere und Guthaben bei Kreditinstituten wurden Saldenbestätigungen und Depotauszüge der konto- bzw. depotführenden Banken eingeholt.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem von uns geprüften Vorjahresabschluss übernommen.

Alle von uns erbetenen, nach pflichtgemäßem Ermessen zur ordnungsmäßigen Durchführung der Prüfung von den gesetzlichen Vertretern benötigten Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Der Liquidator hat uns die Vollständigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts in der von uns eingeholten Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt.

4. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir als Anlage im Prüfbericht der MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (Fragenkatalog des IDW zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

5. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

5.1 Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Im Rahmen unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechen.

Die Organisation der Buchführung, das interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen wurden nach dem Ergebnis unserer Prüfung in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in der Buchführung, im nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss und im Lagebericht abgebildet.

Die Buchführung wird IT-gestützt unter Verwendung des Programms Kanzlei-Rechnungswesen der DATEV eG durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der angewandten Software wurde zuletzt durch die Produktprüfung der EY GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in München, am 09. Mai 2025 bestätigt.

5.1.2 Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der GSA für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei ebenso in allen wesentlichen Belangen beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Die Bilanzierung erfolgt nach den maßgeblichen Bestimmungen des HGB, entsprechend der ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages, für große Kapitalgesellschaften.

Zur Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben, über die von uns nicht an anderer Stelle berichtet wird, stellen wir fest, dass die Berichterstattung im Anhang durch den gesetzlichen Vertreter vollständig und im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang ausgeführt wurde.

5.1.3 Lagebericht

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss sowie mit unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt. Der Lagebericht enthält die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben und Erläuterungen.

5.2 Gesamtaussage des Jahresabschlusses

5.2.1 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss des GSA vermittelt gemäß § 264 Absatz 2 HGB insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

5.2.2 Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Vorjahres wurden beibehalten. Die Bewertungsstetigkeit wurde gewahrt.

Die Gesellschaft erfasst ihre Vermögensgegenstände und Schulden zu Zerschlagungswerten. Hinsichtlich der allgemeinen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf die ausführlichen und zutreffenden Darstellungen im Anhang der Gesellschaft.

5.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5.3.1 Vermögenslage und Kapitalstruktur

Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in TEuro für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2024.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung 2025/2024 TEuro
	TEuro	%	TEuro	%	
Aktiva					
Finanzanlagen	12.000	44,7	12.000	43,0	0
I. Anlagevermögen	12.000	44,7	12.000	43,0	0
1. Forderungen gegenüber Gesellschafter	2	0,0	0	0,0	2
2. sonstige Vermögensgegenstände	470	1,8	320	1,1	150
3. Wertpapiere	7.520	28,0	7.520	26,9	0
4. Liquide Mittel	6.863	25,6	8.063	28,9	-1.200
II. Umlaufvermögen	14.855	55,3	15.903	56,9	-1.048
III. Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	1	0,0	0
Gesamt	26.856	100,0	27.904	100,0	-1.048
Passiva					
1. Gezeichnetes Kapital	52	0,2	52	0,2	0
2. Kapitalrücklage	5.000	18,6	5.000	17,9	0
3. Gewinnrücklagen	101	0,4	101	0,4	0
4. Gewinnvortrag	14.265	53,1	13.822	49,5	443
5. Jahresergebnis	246	0,9	443	1,6	-197
I. Eigenkapital	19.664	73,2	19.418	69,6	246
II. Rückstellungen	7.169	26,7	8.473	30,4	-1.304
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	0,0	2	0,0	-2
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	12	0,0	0	0,0	12
3. Verbindlichkeiten gegen Gesellschafter	10	0,0	10	0,0	0
4. sonstige Verbindlichkeiten	1	0,0	1	0,0	0
III. Verbindlichkeiten	23	0,0	13	0,0	10
Gesamt	26.856	100,0	27.904	100,0	-1.048

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch einen hohen Bestand an liquiden Mitteln und Wertpapieren. Die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände resultiert aus zum Stichtag ausstehenden Zinsansprüchen aus Darlehensvergabe.

Die liquiden Mittel reduzieren sich durch die Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen im Geschäftsjahr. Analog reduzieren sich die dafür gebildeten Rückstellungen durch Inanspruchnahme.

5.3.2 Finanzlage

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel des geprüften Unternehmens gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee e.V. erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21) entspricht.

Kapitalflussrechnung GSA	2025	2024
	TEuro	TEuro
1. Jahresüberschuss	245,8	442,6
2. +/- Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-44,8	-121,8
3. +/- Verringerung (-)/Zunahme(+) der sonstigen Rückstellungen	-1.304,3	-44,5
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus		
4. +/- Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4,4	1,9
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen		
5. +/- und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10,6	-6,2
6. +/- Zinsaufwand/Zinsertrag	-568,3	-553,6
7. + Ertragsteueraufwand	87,6	159,3
8. - Ertragsteuerzahlungen	-87,6	-85,0
9. = Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)	-1.665,4	-207,2
10. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	5.102,5
11. + Erhaltene Zinsen	465,6	441,8
12. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit (10-11)	465,6	5.544,3
13. - Gezahlte Zinsen	0,0	0,0
14. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (13)	0,0	0,0
15. = Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 9, 12, 14)	-1.199,8	5.337,1
16. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15.582,5	10.123,6
17. +/- Bewertungsänderungen des Finanzmittelfonds	0,0	121,8
18. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 15 bis 17)	14.382,7	15.582,5

5.3.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2025 und 2024 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024		Änderung ggü. d. Vorjahr in	
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro	%
Umsatzerlöse	0	0,0	7	1,0	-7	-100,0
Gesamtleistung						
Sonstige betriebliche Erträge	25	3,9	225	31,7	-200	-88,9
Finanzerträge	614	96,1	478	67,3	136	28,5
Erträge gesamt	639	100,0	710	100,0	-71	-10,0
Materialaufwand	208	32,6	56	7,9	152	271,4
Personalaufwand	29	4,5	28	3,9	1	3,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23	3,6	24	3,4	-1	-4,2
Finanzaufwand	45	7,0	0	0,0	45	-
EE-Steuern	88	13,8	159	22,4	-71	-44,7
Aufwendungen gesamt	393	61,5	267	37,6	126	47,2
Jahresergebnis	246	38,5	443	62,4	-197	-44,5

Es werden seit 2021 keine wesentlichen Umsatzerlöse erzielt. Projektarbeiten im Geschäftsjahr werden aus den Rückstellungen finanziert. Das operative Geschäft der Gesellschaft ist im Wesentlichen abgeschlossen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus dem Entfall einmaliger Erträge aus Kursgewinnen i.H.v. TEuro 102 und aus Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens i.H.v. TEuro 122 im Vorjahr.

Die Anpassung der Zinssätze der Darlehen in den sonstigen Ausleihungen im Geschäftsjahr führte zu verbesserten Finanzerträgen.

Der Finanzaufwand im Berichtsjahr besteht vollständig aus Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen.

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der GSA, Bitterfeld-Wolfen, zum 31. Dezember 2025 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe

Einheiten 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 Gesellschafter 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Die Gesellschafter sind 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem/in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem IDW Prüfungsstandard für weniger komplexe Einheiten: Prüfungsurteil, Berichterstattung und Archivierung (IDW PS KMU 7 (09.2022)).

Halle (Saale), 27. April 2026

WIBEST Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



C. Böhme

Christian Böhme
Wirtschaftsprüfer

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2025	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung	Anlage 2
Anhang	Anlage 3
Lagebericht	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Anlage 5
Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse	Anlage 6
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften	Anlage 7

BILANZ zum 31. Dezember 2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Finanzanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
sonstige Ausleihungen		12.000.000,00	12.000.000,00	II. Kapitalrücklage		5.000.000,00	5.000.000,00
Summe Anlagevermögen		12.000.000,00	12.000.000,00	III. Gewinnrücklagen			
				andere Gewinnrücklagen		101.387,57	101.387,57
B. Umlaufvermögen				IV. Gewinnvortrag		14.264.667,31	13.822.044,42
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				V. Jahresüberschuss		245.776,42	442.622,89
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.342,89		0,00	Summe Eigenkapital		19.663.831,30	19.418.054,88
2. sonstige Vermögensgegenstände	469.546,16		320.015,50	B. Rückstellungen			
		471.889,05	320.015,50	1. Steuerrückstellungen	2.963.560,00		2.963.560,00
II. Wertpapiere				2. sonstige Rückstellungen	4.205.056,27		5.509.368,53
sonstige Wertpapiere		7.519.428,14	7.519.428,14			7.168.616,27	8.472.928,53
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.863.258,66	8.063.086,04	C. Verbindlichkeiten			
Summe Umlaufvermögen		14.854.575,85	15.902.529,68	1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00		1.827,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.259,18	1.259,18	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.412,53		0,00
				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.854,19		9.864,66
				4. sonstige Verbindlichkeiten	1.120,74		1.113,50
						23.387,46	12.805,45
						26.855.835,03	27.903.788,86
		26.855.835,03	27.903.788,86				

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		0,00	6.881,63
2. sonstige betriebliche Erträge		24.853,98	224.634,45
3. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		208.336,18	55.864,81
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	24.000,00		24.000,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>4.379,70</u>		<u>4.145,80</u>
		28.379,70	28.145,80
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		23.055,08	23.537,83
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		360.000,00	195.000,00
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		253.681,68	282.919,53
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		45.427,93	2,05
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		87.560,35	159.262,23
10. Ergebnis nach Steuern		<u>245.776,42</u>	<u>442.622,89</u>
11. Jahresüberschuss		<u>245.776,42</u>	<u>442.622,89</u>

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L., Bitterfeld-Wolfen

Amtsgericht Stendal, HRB 108973

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. wird entsprechend § 12 des Gesellschaftsvertrages nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des § 267 Abs. 3 HGB aufgestellt. Hierbei wird berücksichtigt, dass der Gesellschafter die Liquidation der Gesellschaft zum 01. Januar 2018 beschlossen hat.

Einziger Gesellschafter des Unternehmens ist die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE), Bitterfeld-Wolfen.

Aufgrund der Besonderheit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurde sowohl die Gliederung der Bilanz als auch der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB angepasst.

Neben der Satzung existiert ein Public Corporate Governance Kodex des Landes Sachsen-Anhalt, der im Unternehmen angewandt wird.

Die Ausweisstetigkeit wurde gewahrt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögens- und Schuldposten sind unter Beachtung der Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften und des GmbHG sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung bewertet.

Bilanzierungswahlrechte werden nicht in Anspruch genommen.

Die Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert, die Liquidation der Gesellschaft wird unverändert vorangetrieben. Die Vermögenswerte werden mit dem Ziel der Zerschlagung zu Zerschlagungswerten bewertet. Darüber hinaus werden Verpflichtungen berücksichtigt, die durch die Abkehr von der ‚Going-Concern-Prämisse‘ verursacht werden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde veräußert.

Die **Forderungen** einschließlich der **sonstigen Vermögensgegenstände** und die **Wertpapiere** sind zu Nennwerten bilanziert worden. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Der Bestand an **liquiden Mitteln** wird mit Nominalwerten bewertet.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Ausgaben vor dem Stichtag, die Aufwendungen des Folgejahres darstellen.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt worden.

Die **Verbindlichkeiten** werden in Höhe ihres Erfüllungsbetrages bilanziert.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Bei der Bildung der **Rückstellungen** ist den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen worden. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Diese Rückstellungen werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Summe der Bruttowerte (kumulierte Anschaffungs- und Herstellungskosten) und der kumulierten Abschreibungen je Anlageposten sowie die Zugänge des Berichtsjahres ergeben sich aus dem Anlagenpiegel (ebenso sind dem Anlagenpiegel die Abschreibungen des Geschäftsjahres zu entnehmen).

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

In den Steuerrückstellungen sind die Ertrags- und Gewerbesteuern für die Jahre 2018-2025 bilanziert, nach Aussage des Finanzamtes Magdeburg vom 25. Januar 2023 sind bis zum Liquidationsende keine Gewerbesteuererklärungen abzugeben.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal (TEUR 3.381), mögliche Rückzahlungen an die Investitionsbank (TEUR 791) und Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 22) enthalten. Die anderen sonstigen Rückstellungen i. H. v. TEUR 11 bilden im Wesentlichen die Rückstellung für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (TEUR 8) und eine Rückstellung für Liquidationskosten (TEUR 3) ab.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 12.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (TEUR 10) resultieren aus bezogenen Dienstleistungen der MDSE.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 1 sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt.

Alle Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und sind nicht besichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen mehr.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Grundstücksverwertung wurde bereits beendet.

4. Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Liquidator:

Norbert Bogendörfer (Assessor) (ab 01.01.2023)

Für den Liquidator Herrn Norbert Bogendörfer wurden im Berichtsjahr TEUR 28 als Vergütung gezahlt.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Der Liquidator hat für das Berichtsjahr die Konformitätserklärung des Public Corporate Governance Kodex des Landes Sachsen-Anhalt abgegeben.

Beschäftigte Mitarbeiter

Im Berichtsjahr waren keine Mitarbeiter mehr beschäftigt.

Abschlussprüferhonorar

Das Honorar für den Abschlussprüfer beträgt für Abschlussprüferleistungen TEUR 4.

Ergebnisverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2025 von TEUR 246 soll in den Gewinnvortrag gebucht werden.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Keine.

Bitterfeld-Wolfen, 20. Februar 2026

Norbert Bogendörfer

ANHANG zum 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

	Anschaffungs-, Herstellungskosten 01.01.2025 EUR	Zugänge Abgänge- EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen- vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen							
I. Finanzanlagen							
1. sonstige Ausleihungen	12.000.000,00			0,00		12.000.000,00	12.000.000,00
Summe Finanzanlagen	12.000.000,00			0,00		12.000.000,00	12.000.000,00
Summe Anlagevermögen	12.000.000,00			0,00		12.000.000,00	12.000.000,00

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i. L.,

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

A. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Planung, Entwicklung und Realisierung von Nutzungskonzepten für Liegenschaften zur Verbesserung der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Rekonstruktion von Unternehmen in Sachsen-Anhalt.

Zu diesem Zweck darf die Gesellschaft Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie Anlagen, gewerbliche Schutzrechte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erwerben, verwalten, veräußern, verpachten und vermieten sowie sämtliche Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen übernehmen, sich an ihnen beteiligen und deren Geschäfte führen. Sie ist zur Errichtung von Zweigniederlassungen befugt und ferner berechtigt, Unternehmensverträge, insbesondere Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge, abzuschließen.

Ebenso ist die Gesellschaft berechtigt, Geschäfte als Treuhänderin im eigenen Namen und für Rechnung des Landes Sachsen-Anhalt als Treugeber zu betreiben.

Die Gesellschaft unterhält keine Niederlassung.

Die Gesellschaft beschäftigt zum Stichtag 31.12.2025 keine Mitarbeiter.

Die Gesellschaft befindet sich seit dem 01.01.2018 in Liquidation.

B. Wirtschaftsbericht

Die Grundstücksverwertung wurde abgeschlossen und der Treuhandvertrag mit dem Land Sachsen-Anhalt beendet, insofern hat die Gesellschaft keine Umsatzerlöse erzielt und erfüllt nur noch die bestehenden vertraglichen Verpflichtungen.

Die sonstigen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 23). Erträge aus Zuschreibungen auf Wertpapiere im Umlaufvermögen und Erträge aus Kursgewinnen kamen 2025 nicht zum Tragen.

Für die noch ausstehenden Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal, Anbindung an die B 81, werden Rückstellungen in Höhe von TEUR 3.381 vorgehalten. Aufgrund von aktualisierten Schätzparametern wurden diesen Rückstellungen im Geschäftsjahr TEUR 160 zugeführt.

Die ordentlichen Gesamtkosten liegen mit TEUR 260 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 108) und sind im Wesentlichen in den laufenden Dienstleistungsverträgen mit der MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH, der Vergütung der Liquidatortätigkeit und weiteren laufenden betrieblichen Aufwendungen begründet.

Das Finanzergebnis liegt bei TEUR 208 und resultiert aus Zinserträgen aus der Ausschüttung aus dem Elbe-UI-Fond, hausInvest und weiterer Wertpapiere.

In den Steuern von Einkommen und Ertrag i. H. v. TEUR 88 sind Steuervorauszahlungen für das Jahr 2025 (TEUR 31) sowie die Kapitalertragssteuern (TEUR 57) für Zinserträge enthalten.

Für das zurückliegende Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresüberschuss von TEUR 246.

Weitere bedeutsame Vorgänge für den Geschäftsverlauf haben sich nicht ergeben.

C. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

Das Anlagevermögen besteht nur noch aus den sonstigen Ausleihungen; hier werden zwei Darlehen an die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH (LGSA) in Höhe von je TEUR 6.000 mit einer Laufzeit bis Ende 2026 ausgewiesen.

Die dem Umlaufvermögen zugeordneten Wertpapiere haben zum Bilanzstichtag einen Wert von TEUR 7.519; die liquiden Mittel betragen TEUR 6.863.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital ist um TEUR 246 auf TEUR 19.664 gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 73,2 % (i. Vj. 69,6 %).

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gegeben. Finanztermingeschäfte, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate werden nicht eingesetzt.

3. Ertragslage

Die GSA i.L. weist im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 246 (Vj. TEUR 443) aus. Das Jahresergebnis wird wesentlich durch die ungeplanten Zinserträge (TEUR 254) geprägt.

D. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die Grundstücksverwertung ist abgeschlossen und die Abarbeitung der Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Sülzetal stehen im Vordergrund; hierbei konnte in 2025 die Sicherung der erschließungsnotwendigen Grundstücke erfolgen, so dass im Jahr 2026 die notwendige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und die Ausschreibung der bautechnischen Umsetzung der Erschließungsanlagen im Vordergrund stehen.

Inwieweit hieraus noch, über die bereits in den Rückstellungen berücksichtigten, finanzielle Risiken für die GSA i.L. entstehen können, kann derzeit nicht bewertet werden. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass eine auskömmliche Vorsorge getroffen worden ist.

2. Risikobericht

Die Risikoüberwachung erfolgt durch die Gesellschaft selbst; ein, dem Abwicklungsgedanken entsprechendes, Risikoüberwachungs- und Managementsystem ist vorhanden.

Die Gesellschaft verwendet keine Finanzinstrumente.

Die geopolitische Lage begründet derzeit keine erkennbaren Risiken für die GSA i.L.; lediglich Verzögerungen in der Bearbeitung und damit dem Fortgang des Abwicklungsprozesses können nicht ausgeschlossen werden.

Der Fortgang der Abwicklung des Unternehmens hängt wesentlich davon ab, den Bebauungsplan zu ändern und den Anschluss an die B 81 baulich zu realisieren und für langfristige Nachweispflichten aus Fördermittelbescheiden Lösung zu finden.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

3. Chancenbericht

Die GSA i.L. erwartet für 2026 lediglich sonstige Erträge in Höhe von TEUR 360 in Form von Erträgen aus Ausleihungen des Finanzvermögens aus zwei Darlehensverträgen mit der LGSA. Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 127 prognostiziert.

Im Jahr 2026 ist die GSA i.L. weiterhin mit der Erfüllung ihrer bestehenden vertraglichen Verpflichtungen beschäftigt; es wird derzeit davon ausgegangen, dass die bautechnische Umsetzung der Erschließungsmaßnahme in Osterweddingen nebst Abrechnung und Nachweisführung gegenüber der Investitionsbank Sachsen-Anhalt Ende 2029 abgeschlossen werden können.

Bitterfeld-Wolfen, den 20. Februar 2026

Norbert Bogendörfer

Bestätigungsvermerk zum 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten 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.

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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.

Die Gesellschafter sind 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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.

Bestätigungsvermerk zum 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

- 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Halle (Saale), 27. April 2026

WIBEST Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



C. Böhme

Christian Böhme
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche Verhältnisse zum 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Firma:	GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.	
Sitz:	Greppiner Straße 25, 06766 Bitterfeld-Wolfen	
Gesellschaftsvertrag:	Fassung vom 4. Oktober 2012, zuletzt geändert am 14. Januar 2022.	
Stammkapital:	EUR 52.000	
Registereintrag:	Amtsgericht Stendal, HRB 108973	
Gegenstand des Unternehmens:	Die Planung, Bau, Entwicklung und Realisierung von Nutzungskonzepten für Liegenschaften zur Verbesserung der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Rekonstruktion von Unternehmen in Sachsen-Anhalt.	
Gesellschafter:	Die MDSE Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft ist alleinige Gesellschafterin.	
Liquidator:	Herr Norbert Bogendörfer (ab 11.01.2023)	
Größenmerkmale:	Berichtsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse in Euro	0,00	6.881,63
Bilanzsumme in Euro	26.855.835,03	27.903.788,86
Ø-Anzahl Arbeitnehmer	0	0

Die Gesellschaft ist im Geschäftsjahr eine kleine Kapitalgesellschaft i.S. von § 267 Abs. 1 HGB.

In der Gesellschafterversammlung vom 20. Juni 2025 wurde der durch uns geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss des Vorjahres 31. Dezember 2024 zusammen mit dem Lagebericht festgestellt.

Die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung wurde von der Gesellschafterversammlung beschlossen.

Der Geschäftsführung wurde für das abgelaufene Geschäftsjahr Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss des Vorjahres wurde gemäß § 325 HGB offen gelegt.

Rechtliche Verhältnisse zum 31.12.2025

GSA Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt GmbH i.L.

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 24. November 2017 zum 1. Januar 2018 aufgelöst.

Gegenstand des Unternehmens ist die Planung, Bau, Entwicklung und Realisierung von Nutzungskonzepten für Liegenschaften zur Verbesserung der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Rekonstruktion von Unternehmen in Sachsen-Anhalt.

Zu diesem Zweck darf die Gesellschaft Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie Anlagen, gewerbliche Schutzrechte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände erwerben, verwalten, veräußern, verpachten und vermieten sowie sämtliche Geschäfte betreiben, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck zu fördern.

Die Gesellschaft darf andere Unternehmen übernehmen, sich an ihnen beteiligen und deren Geschäfte führen. Sie ist zur Errichtung von Zweigniederlassungen befugt und ferner berechtigt, Unternehmensverträge, insbesondere Gewinnabführungs- und Beherrschungsverträge, abzuschließen.

Ebenso ist die Gesellschaft berechtigt, Geschäfte als Treuhänderin im eigenen Namen und für Rechnung des Landes Sachsen-Anhalt als Treugeber zu betreiben.

Soweit es sich um Treuhandvermögen des Landes Sachsen-Anhalt handelt, erfolgen der Erwerb sowie die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie von sonstigen Gegenständen des Anlagevermögens nicht selbständig, sondern im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt.

Finanzamt: Finanzamt Magdeburg

Steuernummer: 102/108/12119

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.