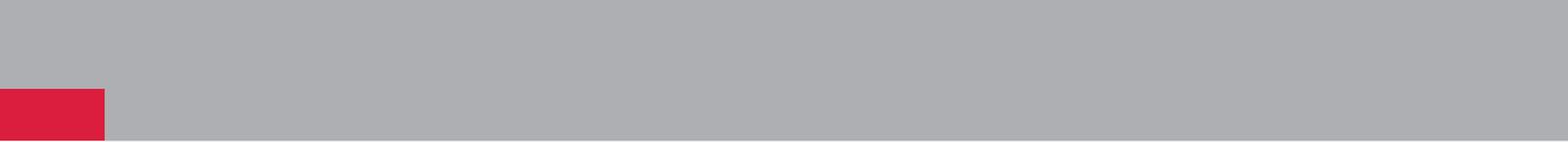


BAYERISCHE GEWERBEBAU AG



2018
GESCHÄFTSBERICHT



Bayerische Gewerbebau AG

	2018	2017	2016	2015	2014
	in Mio. EUR				
I. Konzern (HGB)					
1. Umsatz	25	34	37	36	33
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	13	168	23	11	13
3. Bilanzgewinn	57	162	46	38	40
4. Bilanzsumme	454	445	304	305	291
5. Anlagevermögen	328	297	270	290	271
6. Eigenkapital	269	264	144	131	127
7. Eigenkapitalquote (%)	59	59	47	43	44
8. Verbindlichkeiten	121	118	148	162	152
9. Investitionen	42	110	6	25	60
10. Abschreibungen	5	6	7	7	6
II. Einzelabschluss (HGB)					
1. Umsatz	5	16	20	20	19
2. Ergebnis vor Ertragssteuern	11	162	11	11	13
3. Bilanzgewinn	17	122	9	9	10
4. Bilanzsumme	321	319	200	193	192
5. Anlagevermögen	100	90	148	146	134
6. Eigenkapital	250	245	127	123	118
7. Eigenkapitalquote (%)	78	77	63	64	62
8. Gezeichnetes Kapital	18	18	18	18	18
9. Verbindlichkeiten	20	21	67	64	66
10. Investitionen	12	11	6	15	16
11. Abschreibungen	1	2	3	3	3
III. Aktie (in EUR/Aktie)					
1. Cash Flow (DVFA/SG)	1,33	2,31	4,14	2,42	2,60
2. Eigenkapital	41,93	41,05	21,36	20,61	19,80
3. Dividende	0,83*	0,81	0,78	0,76	0,73

*) Vorschlag Vorstand und Aufsichtsrat



Verwaltungsgebäude
Grasbrunn, Keferloh



Bayerische Gewerbebau AG

- 1 Überblick – Kennzahlen
- 3 Inhaltsverzeichnis
- 4 An unsere Aktionäre und Geschäftsfreunde
- 5 Organe der Gesellschaft
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Gedanken des Hauptaktionärs
- 12 Konzernlagebericht
 - 12 A. Grundlagen des Konzerns
 - 12 B. Wirtschaftsbericht
 - 15 C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 17 D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
- 20 Konzern-Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG
 - 20 Konzernbilanz
 - 22 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
 - 23 Konzernanhang
 - 29 Konzern-Anteilsbesitz
 - 30 Konzern-Anlagespiegel
 - 32 Konzern-Kapitalflussrechnung
 - 33 Konzern-Eigenkapitalspiegel
- 34 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 37 Gewinnverwendungsvorschlag
- 40 Impressum



Dr. Wolfgang Kasper

Liebe Aktionäre Liebe Geschäftsfreunde unseres Unternehmens

Unsere Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 den eingeschlagenen Weg zur Verlagerung unseres Geschäftes von ausschließlich Tiefkühl-Immobilien hin zu nachhaltig vermietbaren Büro- und Gewerbeparks sowie Logistikzentren unter Ausnutzung der sich bietenden Marktchancen weiter beschritten.

Angesichts des in der gesamten Tiefkühl-Logistikbranche bevorstehenden tiefgreifenden technologischen Wandels (Stichwort "Roboter-Technik"), des damit verbundenen Investitionsaufwandes und des besonders im Kälteanlagenbereich aufgrund der sich verschärfenden Vorschriften und Gesetze ständig zunehmenden technischen Betreuungsaufwandes und steigenden Risiken sehen wir uns auf diesem Weg bestätigt.

Während uns einerseits das aktuell hohe Preisniveau auf dem Gewerbeimmobilienmarkt beim Verkauf von Kühlhausimmobilien zu Gute kommt, benötigen wir auf der anderen Seite wegen der zum Teil überhitzten Immobilienkonjunktur bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse Geduld und Augenmaß. Prüfstein für unsere weiteren Maßnahmen ist dabei stets das Ziel, den Immobilienbestand der Gesellschaft mittel- und langfristig so auszurichten, dass eine stabile Ertragslage und Werterhaltung nachhaltig gesichert werden kann.

Veränderungen gab es im Vorstand unserer Gesellschaft: Nach über zehnjähriger Tätigkeit im Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG ist Herr Bernd Friedhoff zum Ende des 1. Quartals 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden, um sich einer neuen beruflichen Aufgabe zu widmen. Wir danken Herrn Friedhoff für seine langjährige und gute Tätigkeit für die Bayerische Gewerbebau AG.

■ Konjunkturelle Entwicklung und finanzwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr zwar zum neunten Mal in Folge gewachsen, jedoch fiel das Wachstum des

Bruttoinlandsproduktes mit nur noch 1,4 % nach 2,2 % im Vorjahr deutlich geringer aus. Demgegenüber lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit 1,8 % in etwa auf der Höhe des Vorjahres, aber immer noch deutlich unter dem Wert, der die EZB zu geldpolitischen Maßnahmen veranlassen würde. Mit Änderungen der Zinspolitik der EZB ist somit auch für dieses Jahr nicht zu rechnen, so dass der EZB-Leitzins auch angesichts der sich abschwächenden Wachstumsdynamik weiterhin auf dem historischen Tiefstand von null Prozent bleiben dürfte.

Für das laufende Jahr rechnen wir mit einer noch einmal leicht schwächeren Konjunktur in Deutschland. Die Gründe hierfür liegen in den gleichen Problemen, die in der Vergangenheit zur Abkühlung der Konjunktur beigetragen haben. Dies sind neben den Spannungen im Welthandel die immer noch unklaren Auswirkungen des Brexit, die Probleme im für unsere Wirtschaft so wichtigen Automobilsektor sowie auch die spürbare Abschwächung der Weltkonjunktur. Auch wenn wir das Risiko einer Rezession derzeit für gering erachten, so sind wir dennoch vorbereitet, auch schwächere Zeiten durchlaufen zu können.

Die Konjunktur zieht an und lässt nach – seit Jahrtausenden.

■ Kühlhaus-Immobilien

Der Bestand an Kühlhaus-Immobilien hat sich im Geschäftsjahr weiter verändert. Einerseits wurden unter Ausnutzung der günstigen Marktverfassung die Standorte Wildau und Berlin, Niemetzstrasse sowie Berlin, Beusselstrasse veräußert, andererseits wurde in Flörsheim der schon länger geplante Erweiterungsbau fertiggestellt und durch den Mieter, die TRANSTHERMOS GmbH & Co. KG bezogen.

Die Pläne für einen Neubau in Hamburg am Standort Pinkertweg wurden im November des abgelaufenen Jahres aufgegeben, nachdem immer weiterreichende Anforderungen seitens des Nutzers auf

Vorstand

Bernd Friedhoff
München
bis 15. März 2019

Dr. Wolfgang Kasper
München
seit 15. März 2019 allein-
vertretungsberechtigter
Vorstand

Aufsichtsrat

Thies Eggers
Vorsitzender
Pullach

Dr. Theodor Waigel
stv. Vorsitzender
Seeg

Sabine Doblinger
München

der einen Seite sowie für uns nicht zu akzeptierende Bedingungen der neu gegründeten Hamburger Grundstücksgesellschaft bei der Vergabe des Erbbaurechtes auf der anderen Seite eine für uns ökonomisch befriedigende Lösung nicht mehr zuließen.

Nach der Abwicklung der oben genannten Verkäufe und dem Zugang des Neubaus in Flörsheim verfügt die Gesellschaft zusammen mit ihren Tochtergesellschaften aktuell über fünf Logistikzentren im Tiefkühlbereich. Alle Standorte sind vollständig vermietet und werden entsprechend den Nutzeranforderungen und gesetzlichen Bestimmungen laufend instandgehalten.

■ Büro- und Gewerbepark-Immobilien

Die seit dem Jahr 2012 schrittweise über unsere Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien haben sich insgesamt gut entwickelt und weisen einen guten Vermietungsstand auf. Wir investieren laufend in die Instandhaltung und Modernisierung unser Gebäude, um die Vermietung nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Neuanlage des Erlöses aus dem Verkauf der Kühlhäuser wurde nach dem Erwerb der Büroimmobilie in Frankfurt in 2017 im abgelaufenen Geschäftsjahr eine weitere Büro- und Einzelhandelsimmobilie in München durch die BG Europark GmbH & Co. KG erworben. Einschließlich des nunmehr vollständig zu einem Trockenlogistik-Zentrum umgewandelten Standortes Edingen-Neckarshausen werden somit aktuell sieben Standorte in diesem Segment von der Bayerische Gewerbebau AG und ihren Tochtergesellschaften gehalten.

Im Frühjahr des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgte der Baubeginn für unseren Büroneubau in Keferloh bei München mit einer Gesamtinvestition von ca. EUR 12 Mio. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. Die Hälfte davon nutzen wir für unseren Firmensitz und die Doblinger Unternehmensgruppe. Für die zweite Hälfte

der Neubauf Flächen wurde bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen.

Wir prüfen laufend weitere Anlagemöglichkeiten, lassen dabei aber gerade wegen des derzeit boomenden Gewerbeimmobilienmarktes unsere Anforderungen auf Nachhaltigkeit der Immobilien nicht aus den Augen.

■ Ergebnis und Ausblick

Das Geschäftsjahr 2018 ist insgesamt entsprechend unseren Planungen gut verlaufen. Dabei ist für das über unserem Grundgeschäft liegende Ergebnis der außerordentliche Einmaleffekt aus dem Verkauf des Kühlhauses in Wildau maßgeblich und mitverantwortlich.

Wir erwarten, dass wir mittelfristig die erzielten Verkaufserlöse unseren Anforderungen entsprechend wieder neu anlegen können.

Für 2019 rechnen wir – bereinigt um die Einmaleffekte aus den Verkäufen Kühlhaus Wildau in 2018 bzw. zwei Kühlhäuser Berlin in 2019 – wieder mit einem soliden Ergebnis in der Größenordnung von EUR 5 bis 7 Mio.

Wir danken Ihnen für das unserer Gesellschaft entgegen gebrachte Vertrauen und sehen mit großer Zuversicht in die Zukunft.

Grasbrunn, im April 2019

Der Vorstand



*Büropark Alvearium
Frankfurt am Main - Bockenheim*



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erläutert im folgenden Bericht seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018. Im Mittelpunkt stehen dabei insbesondere der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand hinsichtlich der Entwicklung der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften, des Rechnungslegungsprozesses mit der Jahres- und der Konzernabschlussprüfung sowie die Überwachung des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2018 in den und auch außerhalb seiner Sitzungen laufend vom Vorstand schriftlich und mündlich informiert. Darüber hinaus hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats in Telefonaten und persönlichen Gesprächen mit dem Vorstand zeitnah und umfassend über wichtige Entwicklungen und anstehende Entscheidungen informiert, insbesondere wurden die Strategie des Unternehmens, die Investitionen in Kühlhäuser und andere Immobilien, die geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die Entwicklung der Mieterlöse, die Liquiditätssituation sowie die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft selbst als auch im Tiefkühlbereich, dem Geschäftsbereich der Hauptmieter, beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und des Konzerns regelmäßig beraten und laufend überwacht. An den Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand stets teilgenommen. Die Berichte des Vorstands an den Aufsichtsrat wurden in den Sitzungen ausführlich diskutiert. Der Vorstand wurde intensiv bei der Beurteilung der Geschäftsentwicklung, Planung, Strategie sowie der Risikolage des Unternehmens, des Risikomanagements unterstützt. In die bestimmenden Informationen von wesentlicher Bedeutung und deren Entscheidung – insbesondere von Investitionen und deren Finanzierung sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Gesellschaft – war der Aufsichtsrat aktiv eingebunden. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und sich von der Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation überzeugt. In die Diskussion mit dem Vorstand über die Wirtschaftlichkeit der Gesellschaft wird stets auch die Vermietungssituation bei allen Immobilien einbezogen.

Schwerpunkte der Aufsichtsratsstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. Schwerpunkte waren in allen Sitzungen die Einschätzung der Konjunktur, der Geschäftsverlauf 2018 anhand aktueller Ergebnisrechnungen und dessen weitere Entwicklung im Jahr 2018. Die Diskussion zur aktuellen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch im Hinblick auf potentielle künftige Entwicklungen erfolgte jeweils im Vergleich zur Planung für den entsprechenden Zeitraum und eventu-

eller abzuleitender Auswirkungen auf die Unternehmensentscheidungen. Die Darstellung und die Erörterung dieser Punkte hat stets auch die Tochtergesellschaften mit einbezogen.

In der Bilanzaufsichtsratssitzung im April 2018 wurden in Gegenwart des von der Hauptversammlung 2017 gewählten Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017, der Konzernabschluss, der Lagebericht und der Konzernlagebericht sowie die Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften, der Abhängigkeitsbericht sowie der Geschäftsbericht und der Bericht des Aufsichtsrats eingehend besprochen und die entsprechenden Beschlüsse hierzu gefasst. Außerdem wurde die anstehende ordentliche Hauptversammlung vorbereitet und die Einladung zur Hauptversammlung beschlossen.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratssitzung im Juli 2018 stand insbesondere die Vorbereitung der Hauptversammlung sowie die Anlage der Finanzmittel aus dem Verkauf der Kühlhäuser.

In der September-Sitzung wurde insbesondere über den Stand der Investitionen und Modernisierungen in den Immobilienprojekten berichtet und beraten.

Im Dezember hat der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand das Risikomanagement und das Interne Kontrollsystem für die Gesellschaft und die Tochtergesellschaften diskutiert. Ferner wurde mit dem Vorstand die Ergebnishochrechnung für das Geschäftsjahr 2018 mit Erläuterung der Planabweichungen und eine erste Planung für das Geschäftsjahr 2019 besprochen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat wegen seiner gesetzlichen Mindestgröße von drei Personen davon abgesehen, Ausschüsse zu bilden.

Risikoprüfung

Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem sind gegenüber dem Vorjahr unverändert in Anwendung. Der Aufsichtsrat hat sich von der Wirksamkeit des Risikomanagementsystems überzeugt sowie das Interne Kontrollsystem in seiner Sitzung vom Dezember 2018 überprüft. Ferner wurde die Wirksamkeit der Abschlussprüfung und der Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die versicherbaren Risiken ausreichend versichert und die betrieblichen, finanziellen und vertraglichen Risiken einer ausreichenden Kontrolle innerhalb von Genehmigungsverfahren und organisatorischen Abläufen unterliegen. Im gesamten Konzern ist ein detailliertes Risiko-Berichtswesen installiert, das kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt wird. In den Aufsichtsratssitzungen und in Einzelgesprächen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die jeweils aktuelle Risikolage informiert.

Von der Möglichkeit, die Bücher und Schriften der Gesellschaft ein-

zusehen oder für bestimmte Aufgaben besondere Sachverständige zu beauftragen, hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr keinen Gebrauch gemacht, weil aufgrund der regelmäßigen und intensiven Berichterstattung durch den Vorstand dazu kein Anlass bestand.

Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand

Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat hat es in 2018 nicht gegeben. Der Vorstandsvertrag mit Herrn Friedhoff wurde bis zum 31. März 2019 und mit Herr Dr. Wolfgang Kasper um ein Jahr bis 31. Dezember 2019 verlängert.

Nach über zehnjähriger Tätigkeit im Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG ist Herr Bernd Friedhoff zum 31. März 2019 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen ausgeschieden, um sich einer neuen beruflichen Aufgabe zu widmen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Friedhoff für seine langjährige erfolgreiche Tätigkeit im Unternehmen. Die Gesellschaft wird nach dem Ausscheiden von Herrn Friedhoff von dem bisherigen Vorstand Dr. Wolfgang Kasper als alleinigem Vorstand geführt. Herr Dr. Kasper folgt Herrn Friedhoff gleichzeitig in der alleinigen Geschäftsführung der Tochtergesellschaften der Bayerische Gewerbebau AG nach.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses

Der vom Vorstand nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahres- und der Konzernabschluss der Gesellschaft jeweils zum 31. Dezember 2018 wurden von der durch die Hauptversammlung als Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung sowie des Lage- und Konzernlageberichts geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt, so dass jeweils ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Nachdem der Aufsichtsrat die Prüfungsunterlagen rechtzeitig zur Begutachtung erhalten hatte, hat sich der Aufsichtsrat mit dem Einzel-, dem Konzernabschluss sowie den Lageberichten unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte gründlich auseinander gesetzt und kritisch geprüft. Diese Abschlüsse wurden in der Aufsichtsratsitzung vom 29. April 2019 zusammen mit weiteren Unterlagen vom Aufsichtsrat in Gegenwart des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers intensiv erörtert und geprüft. Der Abschluss- und Konzernabschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat nach eigener eingehender Prüfung der Unterlagen keine Einwände erhoben und stimmt dem Prüfungsurteil zu.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den Lagebericht und den Konzernlagebericht geprüft und erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner Beratungen und Prüfung keine Einwendungen. Er hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht gebilligt und den Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 billigend zur Kenntnis genommen; der Jahresabschluss ist damit festgestellt.



Dr. Theodor Waigel

Sabine Doblinger

Thies Eggers

Gewinnverwendung

Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns insbesondere mit Blick auf die Liquidität der Gesellschaft sowie ihre Finanz- und Investitionsplanung geprüft und stimmt dem Vorschlag zu. Der Aufsichtsrat hält den Gewinnverwendungsvorschlag mit Blick auf die Vorsorge für die Gesellschaft als auch die der Aktionärsinteressen für angemessen.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und von diesem überprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand Einzelheiten erläutern lassen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Ebenso wurde der dazugehörige Prüfungsbericht, der von der beauftragten Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, vorgelegt wurde, im Aufsichtsrat besprochen. Der Abschlussprüfer hat folgenden Vermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind und bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentliche andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat sich auch den Prüfungsbericht erläutern lassen und stimmt dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung durch den Aufsichtsrat sind gegen die Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Geschäftsführern der Tochterunternehmen sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2018.

Grasbrunn, den 29. April 2019

Thies Eggers
Aufsichtsratsvorsitzender

Wohnen 2019 und Zukunft

Wir können leben wie im Paradies.
Wir bekommen vieles geboten,
was es in den früheren Zeiten,
in Jahrhunderten, Jahrtausenden nicht gab.

Es gibt in vielen Bereichen Überfluss,
allerdings gibt es zu wenig bezahlbare
Wohnungen. Wir müssen zu einem aus-
gewogenen Angebot kommen.

Ursache!

Der Ursprung der ungesunden Preissteige-
rungen im Bauland und den Baukosten:
Viele Länder in Europa haben mehr ausgege-
ben als vertretbar gewesen ist.

- Die Regierungen haben sich kaum für die Wirtschaftsleistung eingesetzt, aber es gab Wohlgefallen beim Ausgeben.

Das Ergebnis ist ein unsolider Haushalt.

Gerade die, die in Rhetorik gut waren, haben die Verantwortungsvollen mit den richtigen Berechnungen mit Hilfe ihrer Rhetorik überstimmt. Als dann diese Länder nicht mehr finanzierbar waren, war nicht

- ein ökonomischer Weg ausgewählt worden, über den man natürlich auch streiten konnte, sondern die Lösung wurde

- a) in einem Zinssatz von 0 % und
- b) in einer unsoliden Geldmenge gesucht und gefunden.

Die Geldmenge wurde über das Wirtschaftswachstum hinaus erhöht.

- Früher war das Geld mit Gold gedeckt, dann orientierte sich die Geldmenge an der Wirtschaftsleistung,
- jetzt ist die Geldmenge fern von der Angemessenheit.

Unter Führung der EZB wurde das System auf den Kopf gestellt:

Die Banken wurden mit der herkömmlichen Kreditvergabe benachteiligt. Allerdings konnten auch viele abgeschriebene Kredite

wieder aktiviert werden, was einerseits im Grundsatz nicht vollkommen falsch war, aber diese wiederaktivierten faulen Kredite haben erneut zur Geldmenge beigetragen.

Und so wurde das Finanzsystem von „Restriktiv“ auf „Geldüberfluss“ neu gestaltet.

Und weil es gerade so gut lief, haben die mächtigen Länder der Welt gleich auch die Angemessenheit der „Geldmenge“ verlassen. Und es schien interessant, dass die Wirtschaft aufblühte.

Weil der Schweizer Franken so stark nachgefragt wurde, sahen sich die braven Schweizer veranlasst,

- mehr als 400 Milliarden Schweizer Franken zu drucken, um den CHF-Kurs auf einem noch erträglichen Niveau zu halten. Die neuen CHF wurden zum Teil in Aktien ausländischer Firmen angelegt.

Das alles hat zum Auftrieb der Preise

- a) bei Aktien
- b) bei Immobilien
- c) bei anderen Wertgegenständen geführt.

Es entstanden dadurch

- zu hohe Grundstückspreise
- zu hohe Baukosten
- in der Folge erhöhte sich die Summe der Mehrwertsteuer.

Wohin steuert das Schiff

Ich bin kein Prophet.

Aber ich weiß:

- was ist Recht und
- was ist Unrecht.
- Mit dieser Geldmenge,
- mit Zinsen von = 0

steuern wir auf eine noch größere Katastrophe zu, als die, die wir hatten. Geschenke dieser Art bringen keine Fürsorge für

- die Menschen
- und für die Zukunft!

Es kommt noch zu weiteren

- **Spekulationen**
- **zur Goldgräberstimmung**

Den ersten Teil davon sehen wir jetzt durch

- die zu hohen Grundstückspreise,
- die zu hohen Mieten führen und
- zum Auseinanderdriften der Bevölkerung.

Wir brauchen wieder angemessene Zinsen.

- Im Habenbereich etwa 1 - 2 %
- Im Sollbereich 2 - 4 %

Wir brauchen jetzt und immer

- Leistung und Gegenleistung
- im gerechten Verhältnis.

Wir brauchen

- Augenmaß und
- Ausgewogenheit,
- Mut für die Umsetzung.

Bei den, insbesondere durch Zuzug wachsenden Städten, fehlt ein ausgewogenes Wohnungsangebot. Dazu fehlt es an bebaubarem Land. Die umliegenden Städte und Gemeinden schaffen kaum den Eigenbedarf für die eigenen Bürger und sind restriktiv beim Zuzug. Also kam es zu dem Engpass.

- Um unsere Aufgaben dieser Welt in unserer Zeit zu erfüllen, sind wir verpflichtet, geeignete Lösungen zu suchen und umzusetzen.
Wir alle und gemeinsam.
- Die Pensionskassen und Lebensversicherungen kamen durch die neue Geldpolitik ebenso in Bedrängnis wie die Versicherten. Die angesparten Versicherungsbeiträge konnten auf dem Kapitalmarkt nicht mehr ordentlich angelegt werden, so dass das Rentensystem in diesem Bereich bei den Pensionskassen und Lebensversicherungen ins Ungleichgewicht kam, d.h. dass sich die Versicherten benachteiligt sehen. Die Pensionskassen und Versicherungen haben nach neuen Wegen gesucht. Sie konnten aber nicht die seinerzeitigen Zusagen und die Erwartungen der Versicherten voll ausgleichen.

- Der Sparer, der beispielsweise EUR 100.000,- angespart hat und durch die Zinsen eine Verbesserung seiner Rente zum Ziel hatte, kann nur sein Kapital aufzehren, um eine Rentenverbesserung zu erreichen.
- Auffallend für mich ist, warum alle Beteiligten so ruhig geblieben sind, haben doch jene Länder die Ursache gesetzt, die unausgewogen ihre Regierungsgeschäfte geführt haben.

Wenn wir die Geschichte Jahrtausende zurück betrachten, dann hat es auch

- große Fehlverhalten bei Menschen, bei Ländern und Staaten gegeben.
- Die Korrektur hat damals lange gedauert. Heute, wo sich die Ereignisse
- spiralförmig und vieles
 - gleichzeitig verändern
- ist die Spitze des Berges schneller erreicht.

Der Staat, die Städte und die Unternehmen müssen zügig handeln.

Die Lösung heißt

- **mehr Wohnen**
- **dazu mehr Bauland.**

Wir brauchen die

- freie Marktwirtschaft
- und dazu lösungsorientierte Rahmenbedingungen.

In der Reihenfolge

1. Mehr Bauland
2. Intelligente Baukonzepte
3. Vereinfachte Bauvorschriften
4. Dort, wo der Städtebau es zulässt, höher bauen: 8 – 16 Geschosse
5. Verantwortungsvolle
 - Bauträgerschaft und
 - Wohnungseigentümer
6. Angemessene Mieten
7. Erforderlich ist eine neue Aufmerksamkeit von
 - Politik
 - Baubehörden
 - Planern
 - Wohnungswirtschaft
 - Grundstückseigentümern

8. Nicht nur über den Tellerrand hinausschauen, sondern in die Zukunft sehen, mindestens 30 Jahre!

Unser Ziel muss es werden

- Zur Lösung dieser Aufgabe immer alles auf das Einfachste zu reduzieren um die heutige Aufgabe zu lösen
- um dann die Nachhaltigkeit zu erreichen.

Erkennbar ist auch, dass die

- Aggression und das
- Extreme durch Ungewissheit zunimmt.

Unsere Aufgabe ist es deswegen, die Angemessenheit für unser Tun und Handeln jeden Tag zu erkennen und umzusetzen.

Erst mal schnell die Vergangenheit:

Zur Zeit um	
Jesus Christus lebten 300 Millionen Menschen	
um 1800	1 Milliarde
um 1900	2 Milliarden
um 2020	7,5 Milliarden
und die Zahl der Menschen nimmt zu.	

Die Aufgabe unserer Zeit ist es, ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Das Einmal-Eins kennt jeder aber es wird die Rechnung gemacht: Eins mal minus eins.

- Zum Wohnen und zum Mietpreis gehört ein ausgeglichenes Angebot. Ein Teil der Städte und Gemeinden tun alles (auch die Stadt München), ein anderer Teil der umliegenden Städte tut weniger bis nichts.
- Das Ausweisen von Bauland ist eine Pflichtaufgabe. Der Druck ist groß genug. Wenn wir aber warten, bis es der Andere macht, um dem Bürgerwillen zu gefallen, dann bekommen wir das Problem nicht in den Griff.
- **Die Welt ist komplex geworden.** Wenn wir heute unsere Haus- und Wohnungsaufgaben nicht lösen, wie sollen wir sie dann in Zukunft, wenn die Welt noch komplexer wird, lösen?

Vielleicht ist die heutige Wohnungssituation ein Vorbote von Morgen.

Ich fasse es zusammen:

- Verantwortung
- Sachgerecht
- Jetzt.

Unser Unternehmen wird dazu beitragen:

I. In München mit dem Neubau von mehr als	2.000 WE
II. in Augsburg und Nürnberg mit	1.000 WE
III. in Berlin mit mehr als	1.000 WE
<hr/>	
Somit wollen wir mehr als Mietwohnungen schaffen.	4.000 WE

Somit wollen wir mehr als Mietwohnungen schaffen.

Zukunft heißt hin zum Prinzip:

- Leistung und angemessene Gegenleistung.
- Verständnis für diese Aufgabe.
- Verständnis für die Betroffenen.

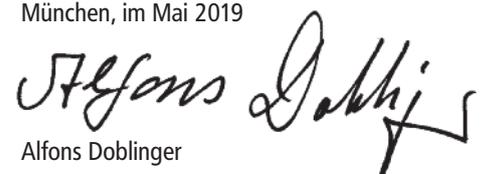
München ist eine große Stadt. Wir sind nicht in Paris oder London. Dort müssen die Franzosen und Engländer ihr Problem lösen.

In München können wir es!!!

1. Jeder, der zur Lösung beiträgt, ist ein Pionier und wir brauchen zur Zeit viele Pioniere.
2. Die Zukunft fordert uns mehr als die Vergangenheit.
3. Für die Zukunft wünsche ich Ihnen Mut und Demut Wie der Bergsteiger.

Das Leben ist ein Abenteuer.

München, im Mai 2019



Alfons Doblinger

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG GRASBRUNN

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. Grundlagen des Konzerns

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochterunternehmen sind Immobiliengesellschaften, die unter anderem Logistikimmobilien im Tiefkühlbereich mit dazugehörigen Büros und andere Büro- und Gewerbeimmobilien in Deutschland besitzen und vermieten.

Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen Konzeption, Neubau, Umbau, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Bestandes sowie des Bestandes der Tochtergesellschaften, Vermietung und Verpachtung der Immobilien sowie die Betreuung bereits bestehender Mietverhältnisse. Hinzu kommen die Prüfung geeigneter Grundstücke für Erweiterungen, Konzeption, Planung und Entwicklung der Grundstücke und der Neubau bzw. Einkauf von Gewerbeimmobilien.

Maßgeblich für Investitionsentscheidungen ist neben den wirtschaftlichen Parametern vor allem das Entwicklungspotential eines Standortes.

Im Zuge der Wiederanlage des Verkaufserlöses aus dem Paketverkauf von 16 Kühlhausstandorten in 2017 und mit Übertragung der § 6 b Rücklagen der Bayerischen Gewerbebau AG konnte im Geschäftsjahr über die Tochtergesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG ein Gewerbeobjekt in München mit Einzelhandels- und Büroflächen erworben werden. Am Sitz der Gesellschaft in Keferloh / Grasbrunn wurde im Frühjahr 2018 mit dem Bau einer Büroimmobilie begonnen.

In Folge des 2012 begonnenen Strategiewechsels weg von dem abschließlichen Engagement im Tiefkühlbereich hat sich die Struktur des Immobilienbestandes inzwischen planmäßig verändert:

Nach dem Paketverkauf von 16 Kühlhäusern in 2017, dem Verkauf des in der BG Wildau GmbH gehaltenen Kühlhauses und der Aufgabe zweier Erbbaurechte (Hamburg, Lagerstraße und Regensburg) in 2018, nach dem im Geschäftsjahr abgeschlossenen Neubau in Flörsheim sowie dem Umbau des Standortes Edingen-Neckarhausen zu einem Trockenlogistikzentrum besitzt die Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 zusammen mit den Tochtergesellschaften Kühlhaus Nürnberg GmbH und Garching Grundstücksverwaltung GmbH im Kühlhausbereich sieben Logistikzentren in Deutschland.

Im Bereich der Büro- und Gewerbeparks werden über fünf Tochtergesellschaften an fünf Standorten Büro- und Logistikimmobilien

sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Dies erhöht sich zum 1. Januar 2019 nach Nutzen- und Lastenübergang der im Dezember 2018 über die BG Europark GmbH & Co. KG erworbenen Immobilie in München auf sechs Standorte.

Über zwei weitere Tochtergesellschaften werden Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an vier geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften gehalten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland hat sich spürbar abgekühlt. Die deutsche Wirtschaft ist zwar im neunten Jahr in Folge gewachsen, jedoch legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt laut den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nach 2,2 % im Vorjahr in 2018 nur noch um 1,4 % zu. Die Zahlen zeigen, wie schnell sich die konjunkturelle Lage verschlechtern kann. Noch im Juni hatte die Mehrzahl der Ökonomen ein Wachstum des BIP von deutlich über zwei Prozent vorausgesagt. Verantwortlich für die konjunkturelle Abschwächung ist in erster Linie ein drastischer Rückgang der Exportdynamik.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen oder 1,3 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Dieses Beschäftigungswachstum der vergangenen Jahre verbunden mit kräftigen Lohnerhöhungen hat selbst mit zu einer Stabilisierung der Konjunktur beigetragen und die privaten Konsumausgaben stark steigen lassen.

Somit kamen positive Wachstumsimpulse 2018 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt noch um 1,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen immerhin noch mit 1,1 %. Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,0 % höher als 2017. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2018 im Vorjahresvergleich noch einmal leicht zu. Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2018 preisbereinigt 4,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Ent-

wicklung gehören, lagen allerdings nur noch um 0,4 % über dem Vorjahresniveau.

Die Bauinvestitionen stiegen 2018 immerhin noch um 3,0 % (Vj. 2,6 %). Rund EUR 350 Milliarden wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich neben dem öffentlichen Tiefbau erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft.

Die deutschen Ausfuhren stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 mit 2,4 % zwar weiter an, konnten aber bei weitem nicht mehr so zulegen wie im Vorjahr (4,6 %). Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 3,4 % stärker zu. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, trug somit rein rechnerisch -0,2 Prozentpunkte zur Abschwächung des BIP-Wachstum im Jahr 2018 bei.

Gegenüber 2018 wird sich die konjunkturelle Lage in Deutschland im laufenden Jahr nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute auf gegenüber dem Vorjahr erneut niedrigerem Niveau bewegen, das Wachstum des BIP dürfte maximal in einer Größenordnung von 1,0-1,5 % liegen. Bei diesen Erwartungen ist zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl von Risiken, die bereits zu einer Abschwächung der Konjunktur in 2018 geführt haben, nach wie vor bestehen. Hierzu zählen neben den Spannungen im Welthandel ("Handelskrieg"), den immer noch unklaren Auswirkungen des Brexit, den Problemen des für Deutschland so wichtigen Automobilsektors auch die spürbare Verlangsamung der Dynamik der Weltkonjunktur.

II. Geschäftsverlauf

Immobilien im Tiefkühlbereich

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern in 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen und zusätzliche Maßnahmen wurden während des Geschäftsjahres intensiv fortgeführt. Aufgrund erforderlicher Genehmigungen und der damit verbundenen Fristen wird dies auch im Jahr 2019 und in geringem Umfang bis in das Jahr 2020 hinein andauern.

Die Neubauarbeiten für den 2. und 3. Bauabschnitt am Standort Flörsheim konnten im Geschäftsjahr fertiggestellt und sämtliche Flächen an eine Tochtergesellschaft der Nagel-Group, die TRANSTHERMOS GmbH & Co. KG vermietet werden. Ebenso wurden die Umbauarbeiten am Standort Edingen-Neckarhausen vollständig abgeschlossen. Die so für die Trockenlogistik neu ausgerichteten Flächen sind seit dem 1. November 2018 langfristig an eine internationale Spedition vermietet.

Die Neubaupläne für den Hamburger Standort Pinkertweg mussten

im November vergangenen Jahres aufgegeben werden, da die Anforderungen des Mieters einerseits und die Vorstellungen des Grundstückseigentümers bezüglich des Erbbaurechtes andererseits für uns nicht mit einem ökonomisch befriedigenden Ergebnis zur Deckung gebracht werden konnten.

Zur Jahresmitte wurde das im Eigentum der BG Wildau GmbH stehende Kühlhaus veräußert. Nutzen- und Lastenübergang ist ebenfalls im Geschäftsjahr erfolgt.

Für zwei weitere an die MUK Logistik GmbH vermietete Kühlhäuser in Berlin wurden im Dezember 2018 Kaufverträge unterzeichnet, Nutzen- und Lastenübergang ist hier für das Ende des 2. Quartals 2019 vereinbart.

Die nach dem Zugang in Flörsheim und der Abwicklung der vorstehend genannten Verkäufe verbleibenden fünf Logistikzentren im Tiefkühlbereich sind überwiegend an die TRANSTHERMOS GmbH & Co. KG vermietet. Das Geschäft läuft stabil und kontinuierlich, so dass die Gesellschaft mit keinem Mietausfall rechnet. Eine Störung können wir derzeit nicht erkennen.

Büro- und Gewerbeparks

Die Gesellschaft hat den in 2012 begonnenen Strategiewechsel fortgeführt. Die Geschäftstätigkeit der Unternehmensgruppe wird kontinuierlich dahingehend erweitert, Büro- und andere Gewerbeimmobilien über jeweils eigene Tochtergesellschaften zu erwerben. Hierdurch soll die bisherige und fast ausschließliche Konzentration auf den Kühlhausbereich aufgegeben werden. Es werden Immobilien ausgesucht, die aufgrund der Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwicklungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des in den letzten Jahren stetig gestiegenen und zum Teil überhöhten Preisniveaus für Immobilien steht dabei besonders auch die Angemessenheit des Einkaufspreises im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus damit gerechnet, dass diese neuen Immobilien zuerst einen erhöhten Investitionsbedarf haben und dann mittelfristig unsere Renditeziele erreichen werden. Als ein zusätzlicher und unterstützender Vorteil ist das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau zu nennen, wobei die Gesellschaft die niedrigen Zinssätze mit einer höheren Tilgung der Bankkredite verknüpft.

Die erste in diesem Segment erworbene Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 ein Büroobjekt in Stuttgart Vaihingen durch die BG Immo GmbH. In 2013 wurden weitere Immobilien durch neue Tochtergesellschaften erworben. Die BG Lilienthalallee GmbH erwarb zum 31. Dezember 2013 ein fast vollständig vermietetes Bürogebäude und einen Gewerbehof in München Freimann, zusätzlich wurde in 2017 ein Parkhaus in München errichtet. Die BG Tamm GmbH hat zum 1. November 2013 eine Logistikimmobilie im Nord-

westen von Stuttgart erworben. Anfang 2014 wurde die BG Gelsenkirchen GmbH gegründet, die zum 1. Juli 2014 einen Gewerbepark in Gelsenkirchen mit über 100.000 m² Nutzfläche übernommen hat. Im Geschäftsjahr 2017 wurde über die neugegründete Tochtergesellschaft BG Alvearium GmbH & Co. KG ein mehrere Bürogebäude umfassendes Ensemble in Frankfurt Bockenheim erworben.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die BG Wildau GmbH nach dem Verkauf ihres Kühlhauses formwechselnd in die BG Europark GmbH & Co. KG umgewandelt und über diese Gesellschaft eine Immobilie im Euroindustriepark in München erworben. Bei diesem Objekt handelt es sich um ca. 18.400 m² vollständig vermietete Einzelhandels- und Büroflächen.

Alle unsere in diesem Segment gehaltenen Immobilien sind gut und überwiegend vollständig vermietet. Anfänglich beim Erwerb bewusst in Kauf genommene Leerstände konnten in der Zwischenzeit durch eine erfolgreiche Projektentwicklung der Vermietung zugeführt werden. Aufgrund unseres aktiven vorausschauenden Vermietungsmanagements ist aus heutiger Sicht mit Störungen in diesem Bereich nicht zu rechnen.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr EUR 24,6 Mio. gegenüber EUR 33,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr durchgeführten Paketverkauf der insgesamt 16 Kühlhäuser mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 30. September 2017. Der Ertrag hieraus wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Zudem ist der Rückgang der Umsatzerlöse aus dem Verkauf des Kühlhauses in Regensburg sowie die Stilllegung des Kühlhauses in Hamburg, Lagerstraße, im Jahr 2017 zurückzuführen. Ein weiterer Faktor für den Rückgang ist der Verkauf des Kühlhauses in Wildau mit Übergang Nutzen und Lasten zum 31. August 2018. Gegenläufig zu den vorgenannten Rückgängen aus den Verkäufen sind die dieses Jahr erstmals ganzjährigen Mieterlöse aus der in 2017 neu gegründeten Gesellschaft BG Alvearium GmbH & Co. KG zu verzeichnen.

Der Materialaufwand verringerte sich im Vorjahresvergleich auf EUR 14,3 Mio. (Vj. EUR 14,9 Mio.).

Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen liegen mit EUR 5,1 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 5,9 Mio. Dies ist auf den in diesem Jahr erstmalig ganzjährigen Wegfall der Abschreibungsaufwendungen für die in 2017 verkauften Kühlhäuser zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. sind im Berichtsjahr um EUR 1,7 Mio. im Vergleich zu dem Wert des Vorjahres gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die periodenfremden Aufwendungen im Zusammenhang mit den Kühlhausverkäufen aus dem Jahr 2017 zurückzuführen. Hierin enthalten sind weiterhin Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten, Verwaltungskostenumlagen, Einzelwertberichtigungen von Forderungen und Kosten der Hauptversammlung.

Die Erträge aus Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind um EUR 3,3 Mio. auf EUR 4,3 Mio. gestiegen und resultieren aus den Gewinnzuweisungen aus der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR und der SINAT Böblingen GmbH & Co. Objekt Böblingen KG sowie den Ergebniszusweisungen aus einer Beteiligung an zwei geschlossenen Immobilienfonds und Zinserträgen des verbundenen Unternehmens SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG.

Das Zinsergebnis liegt bei EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR -2,5 Mio.). Aufgrund der letztjährigen Rückzahlung wegen des Verkaufs ist der Zinsaufwand für Bankdarlehen deutlich zurückgegangen. Weiterhin ist die positive Entwicklung auf die Zinserträge durch die gewährten Darlehen zurückzuführen.

Die Ertragsteuerbelastung (ohne latente Steuern) liegt mit EUR 4,5 Mio. (Vj. EUR 5,8 Mio.) unter dem Vorjahresniveau. Der latente Steuerertrag beträgt EUR 0,6 Mio. (Vj. latenter Steueraufwand EUR 37,8 Mio.).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf EUR 9,6 Mio. und liegt damit deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres von EUR 124,5 Mio., welches wie bereits erwähnt durch den Verkaufserlös der Kühlhäuser geprägt war.

Das EBITDA (Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern, Fremdkapitalzinsen und Abschreibungen auf Sachanlagen) beträgt EUR 21,0 Mio. nach EUR 177,2 Mio. im Vorjahr.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2018 war positiv. Die Umsatzerlöse lagen deutlich über den Planwerten. Durch die Beteiligungserträge sowie des Verkaufs des Kühlhauses in Wildau liegt der Jahresüberschuss deutlich über den Planwerten. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch in 2019 planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Konzerns erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 (EUR 9,6 Mio.) auf EUR 269,1 Mio. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 (EUR 4,7 Mio.) aus. Das Eigenkapital hat einen Anteil an der

Bilanzsumme von 59,3 % (Vj. 59,4 %).

Die Rückstellungen befinden sich mit EUR 23,9 Mio. um EUR 1,8 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für ausstehende Rechnungen im Bereich der sonstigen Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auf EUR 118,0 Mio. (Vj. EUR 115,3 Mio.) gestiegen. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellt sich wie folgt dar: Ein Betrag von EUR 24,8 Mio. hat eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Ein Betrag von EUR 38,6 Mio. eine Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren und ein Betrag von EUR 54,6 Mio. eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Die vereinbarten Zinssätze sind marktüblich. Neben den planmäßigen Tilgungsleistungen (EUR 7,6 Mio.) erfolgte eine Neufinanzierung im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 7,2 Mio. für den Erwerb des Objektes in München, Maria-Probst-Straße. Die Bankverbindlichkeiten haben einen Anteil von 26,0 % an der Bilanzsumme (Vj. 25,9 %). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich von EUR 0,5 Mio. auf EUR 1,2 Mio. erhöht.

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich verringerten sich zum Stichtag um EUR 0,8 Mio. auf EUR 0,9 Mio. und betreffen diverse verbundene Unternehmen mit stichtagsbezogenen Abrechnungen unter anderem für Bau- und Instandsetzungsaufwendungen.

Der Finanzmittelfonds besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten und verringerte sich von EUR 20,0 Mio. im Vorjahr auf EUR 1,7 Mio. zum 31. Dezember 2018. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2018	2017
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14,2	- 84,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 25,2	137,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7,3	- 38,4

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern ist jederzeit gewährleistet gewesen. Die Finanzlage im Konzern ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von EUR 1,7 Mio.

3. Vermögenslage

Die Konzernbilanzsumme beträgt EUR 453,8 Mio. und ist um EUR 9,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Die im Anlagevermögen bilanzierten Grundstücke und Gebäude haben mit EUR 272,0 Mio. (Vj. EUR 252,1 Mio.) den höchsten Anteil an der Bilanzsumme (59,9 %, Vj. 56,7 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Sachanlagevermögens belie-

fen sich im Berichtsjahr auf EUR 29,9 Mio. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen stieg das Sachanlagevermögen um EUR 20,6 Mio. auf EUR 274,0 Mio. Die Sachanlageintensität (Sachanlagen/Gesamtvermögen) erhöhte sich von 57,0 % im Vorjahr auf 60,4 % zum Bilanzstichtag. Dem Buchwertabgang des verkauften Kühlhauses in Wildau stand im Wesentlichen der Zugang aus dem Erwerb der Gewerbeimmobilie in München, Kosten für den Neubau des Kühlhauses in Flörsheim als auch für das neue Bürogebäude in Keferloh und für den Erwerb eines Grundstücks in Keferloh gegenüber.

Im Finanzanlagevermögen wird als Zugang der Erwerb von Beteiligungen an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften ausgewiesen. Zum 31.12.2018 werden hier 21,23 %, 48,85 %, 21,12 % bzw. 20,66 % der Anteile gehalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit EUR 120,9 Mio. um EUR 6,5 Mio. niedriger als im Vorjahr. Der größte Posten ist hierbei eine Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von EUR 100,0 Mio. (Vj. EUR 0,0 Mio.) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Ebenfalls enthalten ist eine grundbuchrechtlich gesicherte Darlehensforderung gegen die Gesellschafter der Nagel TK GmbH & Co. KG.

Die Vermögenslage im Konzern ist geordnet.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Bayerische Gewerbebau AG wird sich mit ihren Tochterunternehmen auch in den kommenden Geschäftsjahren ausschließlich auf das Immobiliengeschäft konzentrieren. Die strategische Ausrichtung, die Abhängigkeit vom Tiefkühlbereich aufzugeben, wird auch zukünftig konsequent verfolgt. Der eingeschlagene Weg, Büro- und Gewerbestandorte zu erwerben, wird weiterhin planmäßig fortgesetzt. Im Zuge der neuen Strategie werden wirtschaftlich interessante Gewerbeimmobilien nach einer Investitionsentscheidung über Tochtergesellschaften erworben. So wurde im Geschäftsjahr über die Tochtergesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG eine weitere Büro- und Einzelhandelsimmobilie in München erworben. Auf dem in 2017 erworbenen Grundstück am Standort der Gesellschaft in Grasbrunn, Keferloh, wurde im Frühjahr 2018 mit dem Neubau eines Bürogebäudes begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. Für die Hälfte der Neubaupläne wurde bereits ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet.

Soweit die Nachfrage nach neuen Kühlhäusern von interessierten Mietern vorhanden ist, werden nach entsprechenden Machbarkeits-

und Renditeberechnungen und nach Vorliegen eines unterzeichneten Mietvertrages auch neue Kühlhäuser geplant und gebaut, wie dies im Geschäftsjahr am Standort Flörsheim der Fall war. Der Bestand an Immobilien im Tiefkühlbereich wird sich durch den Verkauf des in der BG Wildau GmbH gehaltenen Kühlhauses im Geschäftsjahr sowie nach Nutzen- und Lastenübergang der beiden im Dezember 2018 veräußerten Berliner Standorte im Frühjahr 2019 auf fünf Standorte verändern.

Die geplanten Umsatzerlöse für das Jahr 2019 werden mit etwa EUR 26,9 Mio. leicht über den Umsatzerlösen des Vorjahres liegen. Um den Bestand und die Fortentwicklung der vorhandenen Immobilien zu sichern, werden zeitgemäße Investitionen in die Gebäude getätigt. So ist auch für das kommende Geschäftsjahr ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund EUR 8,4 Mio. geplant.

Alles ist darauf ausgerichtet, den sehr guten Auslastungsgrad der Vermietungen in Zukunft zu halten. Die Expansion der Standorte soll mit Augenmaß betrieben werden. Dabei wird den Marktgegebenheiten Rechnung getragen.

Das derzeit erwartete Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2019 wird ohne Berücksichtigung der Einmaleffekte (Beteiligungsertrag aufgrund des Kühlhausverkaufs in 2018 sowie den Verkauf zwei weiterer Kühlhäuser in Berlin mit Übergang Nutzen und Lasten in 2019) voraussichtlich auf demselben soliden Niveau liegen wie im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Ziel ist es, mittelfristig auf nachhaltiger Basis ein gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern. Auch in Zukunft werden wir uns dem Wettbewerb stellen und sind zuversichtlich, unsere Ziele zu erreichen.

2. Risikobericht

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG ist in die vorhandenen Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungsinstrumente integriert. Es wird fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und fortentwickelt. Es stellt sicher, dass die bestehenden und drohenden Risiken analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite bewertet werden. Dabei ist das Ziel, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu sichern, ungünstige als auch günstige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und sich ergebende Chancen aufzuzeigen.

Wie auch in den Vorjahren wurde im Geschäftsjahr die Risiko- und Chancensituation neu eingeschätzt, Maßnahmen, sofern erforderlich, eingeleitet und die umgesetzten Maßnahmen auf Wirksamkeit hinsichtlich Risikovermeidung und -reduzierung geprüft. Die positiven Auswirkungen sind bei einem Vergleich über die Jahre im Rückgang der identifizierten Risiken sichtbar und als Erfolg zu betrachten. Die Organisation des Risikomanagements erfolgt aufgrund der inter-

dependenten Wechselwirkungen für den gesamten und erweiterten Bereich der Büro-, Gewerbe- und Logistikgebäude. Hierzu wird auch weiterhin im Tiefkühlbereich in regelmäßigen Besprechungen mit den Mietern deren fachliche Kompetenz im Bereich der Tiefkühllogistik und Distribution mit eingebunden. Die Risikoüberwachung und Chancenverfolgung wird durch die jeweiligen Prozess- oder Bereichsverantwortlichen wahrgenommen. Begleitend hierzu erfolgt die laufende Dokumentation und Einwertung sowie die Berichterstattung an die Organe des Mutterunternehmens. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation im Konzern konsequent und kontinuierlich.

Im Rahmen der Identifikation werden die Risiken anhand eines allgemein festgelegten Standards nach Risikohöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet und einer Ursachen- und Maßnahmenbeurteilung unterzogen. Die Umsetzung größerer oder übergeordneter Maßnahmen erfolgt projektbegleitend und projektüberwachend durch den prozessverantwortlichen Dienstleister, der hierüber laufend an den Vorstand berichtet. Unabhängig davon erfolgt die regelmäßige Berichterstattung über die Lage des Konzerns durch das interne Berichtswesen.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden weiterhin jährlich durch den Aufsichtsrat auf seine Wirksamkeit geprüft.

Bei der Bayerische Gewerbebau AG und ihren Tochtergesellschaften sind drei relevante Risikobereiche zu betrachten. Diese betreffen den Immobilienbesitz, die finanziellen Risiken und die Risiken, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen können.

Bei den Immobilien geht es weiterhin darum, sicherheitstechnische Anforderungen und kostenpflichtige Auflagen, die den Weiterbetrieb einer Immobilie zum Risiko oder gar unmöglich machen können, konsequent durch eine laufende Verfolgung der gesetzlichen und genehmigungsbedingten Anforderungen und durch eine laufende Verbesserung des technischen Niveaus zu begegnen. Bei Mieterwechsel werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Damit wird gewährleistet, dass die Immobilien nicht nur dem Stand der Technik, sondern auch den Anforderungen der Mieter entsprechen und somit gute Voraussetzungen für zukünftige Vermietbarkeit geschaffen werden.

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt mit Bankkrediten und angemessenem Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Immobilien werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus zu einem gewissen Teil kurzfristige Bankdarlehen abgeschlossen. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Bei einer Veränderung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Durch die aktuelle Situation auf dem Finanzmarkt können sich Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln. Eine Störung der

Liquidität erkennen wir nicht. Zinserhöhungen können keine Bestandsgefährdung auslösen.

Finanzierungsrisiken können sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungen ergeben. Die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen werden zum Teil auch mit kurzfristigen Zinslaufzeiten finanziert. Zinsänderungen werden laufend kontrolliert, derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Zur frühzeitigen Erkennung möglicher Risiken aus der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbeparks mit unterschiedlichster Ausrichtung wurden einheitliche monatliche Controllingberichte für die neuen Tochtergesellschaften zu deren Finanzdaten, deren Immobilienbestand und zu der jeweiligen Vermietungssituation eingerichtet.

Insgesamt hat die Beurteilung der gegenwärtigen Risikosituation keine den Fortbestand des Konzerns gefährdenden Elemente ergeben. Gegenwärtig und auch für die Zukunft sind keine existenzgefährdenden Einflüsse erkennbar.

3. Chancenbericht

Die Bayerische Gewerbebau AG besitzt zusammen mit zwei Tochtergesellschaften sieben Kühlhäuser in Deutschland, von denen vier überwiegend an die TRANSTHERMOS GmbH & Co. KG und zum Teil an Dritte vermietet sind.

Drei Standorte sind an die MUK Logistik GmbH vermietet, ein Unternehmen der Doblinger Unternehmensgruppe. Diese betreibt die Kühlhäuser im Wesentlichen durch z.T. auch kleinflächige Untervermietung der Flächen.

Die Gebäude der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften werden durch planmäßige Instandsetzungsinvestitionen beziehungsweise durch energieeffiziente Sanierung auf aktuellem Stand gehalten bzw. insbesondere nach Neuvermietung den aktuellen Anforderungen des Marktes angepasst. Die Erweiterung der Gebäude durch Neubauten bzw. Umbauten findet in Absprache mit den Mietern und positiver Renditerechnung statt.

Die Bayerische Gewerbebau AG hat an den verkauften Kühlhausstandorten noch weitere unbebaute Grundstücke im Besitz, die vergleichbar mit Flörsheim für Erweiterungen der verkauften Kühlhäuser bzw. zu einer anderen Projektentwicklung zur Verfügung stehen.

Die im Eigentum der Tochtergesellschaft befindlichen Büro- und Logistikimmobilien sind zum größten Teil mittel- bis langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet. Die wenigen derzeit nicht vermieteten Flächen können durch eine professionelle Projektentwicklung mittelfristig den aktuellen Marktanforderungen angepasst und mit der erfahrenen Vermietungsabteilung der Doblinger Unternehmens-

gruppe am Markt platziert werden.

Alles ist darauf ausgerichtet, den sehr guten Auslastungsgrad der Vermietungen in Zukunft zu halten. Die Expansion der Standorte soll mit Augenmaß betrieben werden, dabei wird aber immer den Marktgegebenheiten Rechnung getragen.

Nahezu sämtliche oben aufgeführte Risikokomponenten begründen umgekehrt auch Chancenpotential für wirtschaftlichen Erfolg aufgrund der Kompetenzkonzentration auf diesen Bereich.

Aufgrund der positiven Bilanzstruktur und der hohen Eigenkapitalquote ergeben sich günstige Finanzierungsmöglichkeiten, die im Rahmen des begonnenen Strategiewechsels genutzt werden können.

Die Gesellschaft sieht sich aufgrund ihrer Ausrichtung insgesamt gut aufgestellt.

D. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Im Hinblick auf bestehende Geschäftsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen wurde vom Vorstand der erforderliche Bericht gemäß § 312 AktG erstellt. Der Bericht wurde von dem bestellten Jahresabschlussprüfer geprüft und bestätigt.

Die Schlusserklärung dieses Berichtes lautet wie folgt:

„Nach unserer pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2018 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH und deren verbundenen Unternehmen können wir für das Geschäftsjahr 2018 folgende Erklärung abgeben:

Der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat.

Über die aufgeführten Rechtsgeschäfte hinaus waren im Geschäftsjahr 2018 keine weiteren durchgeführten oder unterlassenen Maßnahmen auf Veranlassung bzw. im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens zu verzeichnen.“

Grasbrunn, den 25. April 2019

Der Vorstand



*Parkhaus
München, Frankfurter Ring*



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG
GRASBRUNN
KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	271.947.097,36	252.070.364,78
Technische Anlagen und Maschinen	78,00	64.584,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.850,37	243.002,61
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.885.537,15	1.027.918,45
	274.028.562,88	253.405.869,84
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.198.533,16	1.137.651,65
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	7.000.000,00
Beteiligungen	45.668.780,80	35.613.756,62
	53.867.313,96	43.751.408,27
	327.895.876,84	297.157.278,11
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.016.106,18	728.882,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.688.046,44	110.696.101,84
Sonstige Vermögensgegenstände	116.168.047,61	15.961.427,28
	120.872.200,23	127.386.411,38
Guthaben bei Kreditinstituten	5.000.368,16	20.160.715,35
	125.872.568,39	147.547.126,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	12.575,84	14.393,96
	453.781.021,07	444.718.798,80

PASSIVA

	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
 Kapitalrücklagen	 9.118.099,30	 9.118.099,30
 Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Andere Gewinnrücklagen	185.606.054,00	75.606.054,00
	185.912.829,13	75.912.829,13
 Konzernbilanzgewinn	 56.770.130,88	 161.814.319,05
	269.134.825,31	264.179.013,48
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.291.274,00	3.395.695,00
Steuerrückstellungen	5.290.719,36	5.729.751,49
Sonstige Rückstellungen	15.281.590,00	12.931.907,00
	23.863.583,36	22.057.353,49
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.025.185,05	115.259.166,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.158.826,50	682.867,70
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	885.561,99	1.652.001,73
Sonstige Verbindlichkeiten	1.255.638,86	783.895,96
- davon aus Steuern: EUR 846.772,03 (Vorjahr EUR 6.256,18)		
	121.325.212,40	118.377.931,83
PASSIVE LATENTE STEUERN	39.457.400,00	40.104.500,00
	453.781.021,07	444.718.798,80

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018**

	2018	2017
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	24.630.793,98	33.818.814,60
Sonstige betriebliche Erträge	7.766.539,72	158.613.270,08
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.318.860,61	-14.898.854,50
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-195.499,96	-165.066,86
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-177.331,48	-9.556,92
- davon für Altersversorgung EUR -173.528,20 (Vorjahr EUR -6.070,58)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.147.947,27	-5.857.767,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.603.786,92	-1.880.677,45
Erträge aus Beteiligungen	3.904.600,66	644.356,08
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.168.527,66 (Vorjahr EUR 62.112,08)		
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	385.000,00	385.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 385.000,00 (Vorjahr EUR 385.000,00)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.594.682,06	685.789,93
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 602.554,20 (Vorjahr EUR 166.775,31)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.378.198,02	-3.210.157,77
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen EUR -121.156,00 (Vorjahr EUR -141.681,00)		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR -111.791,67)		
Latente Steuern	647.100,00	-37.791.100,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.471.163,51	-5.834.444,44
Ergebnis nach Steuern	9.635.928,65	124.499.604,99
Konzern-Jahresüberschuss	9.635.928,65	124.499.604,99
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	157.134.202,23	41.714.714,06
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-110.000.000,00	-4.400.000,00
Konzernbilanzgewinn	56.770.130,88	161.814.319,05

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG GRASBRUNN

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird unter Beachtung des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes freiwillig aufgestellt. Der Konzernabschluss wird nach den allgemeinen Gliederungsvorschriften der § 266 HGB (Bilanz) und § 275 Abs. 2 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung) jeweils in Verbindung mit § 298 Abs. 1 HGB aufgestellt.

Die Bayerische Gewerbebau AG mit Sitz in Grasbrunn ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 100 971 im Handelsregister eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden nach dem am 30. Juni 2016 durchgeführten Delisting vom Freiverkehr der Börse München an keiner Börse gehandelt. Die Gesellschaft gilt folglich nicht als kapitalmarktorientiert i.S.d. § 264 d HGB bzw. börsennotiert i.S.d. § 3 Abs. 2 AktG.

B. Konsolidierungskreis und -methoden

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 umfasst neben der Bayerische Gewerbebau AG (Mutterunternehmen) insgesamt 13 Tochterunternehmen, die vollkonsolidiert werden und in dem nachfolgenden Beteiligungsspiegel aufgeführt sind. Die BG Wildau GmbH wurde während des Geschäftsjahres im Wege des Formwechsels in die BG Europark GmbH & Co. KG umgewandelt. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die BG Beteiligung GmbH. Kommanditist ist die Bayerische Gewerbebau AG.

Nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden die verbundenen Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München, und die Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München. Eine Einbeziehung unterbleibt, da kein beherrschender Einfluss auf Ebene der Bayerische Gewerbebau AG besteht.

Das Geschäftsjahr für den Konzern, das Mutterunternehmen und die konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden ebenfalls unter Anwendung der Vorschriften des HGB nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

Sofern Tochterunternehmen aufgrund unmittelbaren Anteilserwerbs durch das Mutterunternehmen und in den Geschäftsjahren vor dem 1. Januar 2010 im Konzernabschluss und damit vor Inkrafttreten der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Regelungen des HGB einbezogen waren, erfolgt die Kapitalkonsolidierung

gem. § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB (a.F.) unverändert in Fortschreibung und Fortführung der Buchwertmethode. Dabei erfolgt die Verrechnung mit dem Eigenkapital auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der jeweiligen erstmaligen Einbeziehung der Tochterunternehmen in den Konzernabschluss.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach § 303 Abs. 1 HGB durch Eliminierung der Forderungen mit den entsprechenden Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen. Eine Zwischengewinneliminierung gemäß § 304 Abs. 1 HGB auf konzerninterne Transaktionen war im Geschäftsjahr 2018 nicht notwendig.

Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung erfolgte gemäß § 305 Abs. 1 HGB durch Verrechnung der Erträge zwischen den Konzernunternehmen mit den auf sie entfallenden Aufwendungen. In den Einzelabschlüssen erfasste Beteiligungserträge, sofern begründet aus den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, werden herausgerechnet.

C. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Immaterielle Vermögensgegenstände unterliegen in der Regel einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei Jahren. Bei Vermögensgegenständen des Sachanlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgen planmäßige und lineare Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Die Abschreibungen für Kühlhausanlagen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 46 Jahren. Anderen Gebäuden, Gebäudebestandteilen und Außenanlagen wird eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 10 bis 50 Jahren unterstellt. Um den besonderen Werteverlauf zu berücksichtigen, sieht der Abschreibungsplan eine teilweise beginnende degressive Abschreibung vor. Ergibt sich im späteren Verlauf aus der Fortführung einer linearen Abschreibung auf den Restbuchwert ein höherer Betrag gegenüber der degressiven Abschreibung, folgt der Abschreibungsplan dann einem linearen Verlauf.

Technische Anlagen und Maschinen unterliegen regelmäßig einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 15 bis 20 Jahren.

Andere Anlagen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben im Wesentlichen eine unterlegte Nutzungsdauer von bis zu 10 Jahren. Im Falle dauernder Wertminderung von Vermö-

gensgegenständen erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei den gehaltenen Beteiligungen an Personengesellschaften erfolgt dies unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen (Kapitalrückzahlungen / Entnahmen oder Kapitalzuführungen / Einlagen).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zum Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Im Rechnungsabgrenzungsposten enthaltene Disagiobeträge werden im Jahr der Darlehensaufnahme aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen linear abgeschrieben.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen wurden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wurde nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu wurden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 1,5 %, ein Einkommenssteigerungstrend von 2,25 % sowie ein Rechnungszinssatz von 3,21 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 212.228,00. Dieser wurde aus der Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 2,32 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen. Der Unterschiedsbetrag aufgrund der im Geschäftsjahr erstmals verwendeten Richttafeln von Prof. Dr. Heubeck 2018 G im Vergleich zu den bisher verwendeten Richttafeln Prof. Dr. Heubeck 2005 G beträgt EUR 32.459,00.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken, der Wertansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer erwarteten Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden entsprechend den Vorschriften des § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Maßnahmen aufgrund des Einbezugs von Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung, die zu Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände, Schulden oder Rechnungsabgrenzungsposten und deren steuerlichen Wertansätzen führen und sich in späteren Geschäftsjahren voraus-

sichtlich abbauen, unterliegen gemäß § 306 HGB einer latenten Steuerabgrenzung.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sachanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) im Wesentlichen für den Posten der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Im Falle ausschließlich ermittelter und saldierter aktiver Steuerabgrenzungsbeträge auf Ebene der Einzelabschlüsse bei in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurde regelmäßig das Wahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB in Anspruch genommen und keine aktiven latenten Steuerabgrenzungsbeträge angesetzt. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 341 (Vj. TEUR 310) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 39.798 (Vj. TEUR 40.415). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 39.457, der im Posten der passiven latenten Steuern ausgewiesen wird. Der zum Vorjahresstichtag ermittelte saldierte passive latente Steuerabgrenzungsbetrag führte gem. § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB zu einem Ansatz in Höhe von TEUR 40.105. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Auflösungsbetrag zum Posten der passiven latenten Steuern gesondert unter dem Posten der Steuern vom Einkommen und Ertrag im Posten Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern ausgewiesen. Dieses erfolgt aus Gründen der Klarheit. Der Posten enthält einen Ertrag (TEUR 647) aus latenter Steuerabgrenzung.

Derivative Finanzinstrumente wurden in Vorjahren als schwebende Geschäfte grundsätzlich nicht bilanziert. Zusammengehöriges Grundgeschäft und derivatives Finanzinstrument (Zinsswap-Vereinbarungen) wurden, sofern gegeben, zu Bewertungseinheiten zusammengefasst.

D. Erläuterungen zu den Posten der Konzernbilanz

D.1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Anlagepositionen im Geschäftsjahr ist in dem nachfolgenden Konzern-Anlagenpiegel dargestellt. Die Zugänge betreffen im Wesentlichen eine neu erworbene Gewerbeimmobilie in München, die Fertigstellung eines Kühlhauses am Standort Flörsheim sowie den Erwerb eines Grundstücks in Keferloh und die Errichtung eines im Bau befindlichen Neubaus auf diesem Grundstück. Die Abgänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen im Wesentlichen den Verkauf des Kühlhauses in Wildau.

D.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 82, Vj. TEUR 129) und sonstige Forderungen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten Beträge in Höhe von TEUR 320 (Vj. TEUR 435) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten ein durch Grundpfandrechte abgesichertes Darlehen (TEUR 10.500, Vj. TEUR 12.500) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 120.000 an einen fremden Dritten ausgereicht. Das Darlehen ist befristet bis zum 30. Juni 2019. Eine Verlängerung in Höhe von bis zu 50 % der ursprünglichen Darlehenssumme ist möglich. Zum Stichtag beträgt der Darlehensstand TEUR 98.500. Der Betrag ist in voller Höhe durch die wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert.

D.3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft in voller Höhe einen Umzugskostenzuschuss.

D.4. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich unverändert zum Vorjahr 182.078 Stück im Eigenbesitz der Bayerische Gewerbebau AG befinden. Der Nennwert der eigenen Anteile in Höhe von EUR 546.234,00 wird offen vom Grundkapital abgesetzt. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien (5.777.922) hat sich im Geschäftsjahr 2018 sowie im Vorjahr nicht geändert.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung am 5. Juli 2018 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. Juli 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen einmalig oder in Teilbeträgen mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens EUR 8.940.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre ausschließen.

D.5. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli

2018 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 110.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

D.6. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 56.770 ergibt sich aus dem Konzernbilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 161.814) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 110.000) und der beschlossenen Ausschüttung (TEUR 4.680) sowie dem Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres (TEUR 9.636).

D.7. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 161 Anspruchsberechtigten.

Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag im Wesentlichen Beträge aus laufenden Ertragssteuern.

Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 11.050, Vj. TEUR 11.393), für ausstehende Rechnungen (TEUR 3.903, Vj. TEUR 1.220) und ungewisse Verbindlichkeiten ausgewiesen.

D.8. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.025	24.820	38.560	54.645
Vorjahr	115.259	8.177	54.069	53.013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.159	1.142	17	0
Vorjahr	683	677	6	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	886	886	0	0
Vorjahr	1.652	1.652	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.255	1.255	0	0
Vorjahr	784	784	0	0
	121.325	28.103	38.577	54.645
Vorjahr	118.378	11.290	54.075	53.013

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von TEUR 114.716 (Vj. TEUR 115.259) Grundpfandrechte bestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten wie zum Vorjahresstichtag ausschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

D.9. Passive latente Steuern

Die in den Konzernabschluss zum Stichtag aus den Einzelabschlüssen übernommenen passiven Steuerabgrenzungsbeträge ergeben sich aus passiven Unterschiedsbeträgen (zu versteuernden temporären Differenzen) gem. § 274 HGB für Sachanlagen sowie dem in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG) von gesamt TEUR 36.884 (Vj. TEUR 37.438). Die latenten Steuern aus aktiven Unterschiedsbeträgen (abziehbare temporäre Differenzen) resultieren aus den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Rückstellungen mit TEUR 341 (Vj. TEUR 310).

Passive latente Steuern nach § 274 HGB ergeben sich ferner aus unterschiedlichen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen und deren Folgebewertung für Grundstücke und Gebäude beim Mutterunternehmen aufgrund Wegfall des Beibehaltungswahlrechts von Sonderposten mit Rücklageanteilen (Änderung des § 298 HGB durch das Transparenz- und Publizitätsgesetz gem. Art. 54 EGHGB) (TEUR 2.037, Vj. TEUR 2.100).

Aus im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven auf Grund und Boden des einbezogenen Tochterunternehmens Kühlhaus Nürnberg GmbH ergeben sich nach § 306 HGB passive latente Steuern unverändert zum Vorjahr in Höhe von TEUR 877.

Gem. § 306 S. 1 und 6 HGB erfolgte eine Zusammenfassung der Steuerabgrenzungsposten und -beträge. Der der Ermittlung der latenten Steuerabgrenzungsbeträge unterlegte Steuersatz für die latenten Ertragsteuern beträgt unverändert zum Vorjahr 25,98 %.

E. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**E.1. Umsatzerlöse**

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 24.631, Vj. TEUR 33.819) wurden aus der Vermietung der Kühlhäuser und der weiteren Immobilien erzielt. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Der Rückgang der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem Paketverkauf der Kühlhausstandorte, dem Verkauf des Kühlhauses in Regensburg sowie der Stilllegung des Kühlhauses in Hamburg-Lagerstraße im Jahr 2017. Ein weiterer Faktor für den Rückgang ist der Verkauf des Kühlhauses in Wildau mit Übergang Nutzen und Lasten zum 31. August 2018. Gegenläufig zu den vorgenannten Rückgängen aus den Verkäufen sind die dieses Jahr erstmals ganzjährigen Mieterlöse aus der in 2017 neu gegründeten Gesellschaft BG Alvearium GmbH & Co. KG zu verzeichnen.

E.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen den Ertrag aus der Veräußerung (TEUR 5.896) des Kühlhauses in Wildau. Der Betrag ergibt sich als Saldo aus dem Verkaufserlös abzüglich dem Buchwertabgang und den noch zu erbringende Bau- und Instandsetzungsarbeiten. Weiterhin enthalten sind Erträge aus Versicherungs- und anderen Entschädigungen und Kostenweiterbelastungen. Weitere aperiodische Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Einzelwertberichtigungen sind in Höhe von TEUR 556 (Vj. TEUR 1.149) angefallen.

E.3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen beinhalten vor allem Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen. Des Weiteren enthalten sind Betriebskosten, Erbbauzinsen und Grundsteuer, die an die Mieter abgerechnet werden.

E.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Der Posten enthält einen außerordentlichen Betrag für die Zuführung der Rückstellung aus den Kühlhausverkäufen des Vorjahres (TEUR 2.353). Des Weiteren berücksichtigt sind aperiodische Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Forderungsausbuchungen insgesamt in Höhe von TEUR 88 (Vj. TEUR 89). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für Verwaltungskostenumlagen, Rechts- und Beratungskosten und Kosten für die Hauptversammlung.

E.5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die verbundenen Unternehmen Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München, und SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München. Weitere Erträge entfallen auf die über eine Tochtergesellschaft gehaltene Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen das verbundene Unternehmen SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München.

E.6. Zinsergebnis

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 2.242, Vj. TEUR 2.775) sowie mit TEUR 121 (Vj. TEUR 142) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung im Wesentlichen der Pensionsrückstellung.

Die Zinserträge resultieren unter anderem aus der Gewährung von zwei Darlehen an fremde Dritte (TEUR 1.963, Vj. TEUR 504).

E.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag Ertrag / Aufwand aus latenten Steuern

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2018.

Der Posten Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Veränderungen des Bilanzpostens der passiven latenten Steuern zum Stichtag in Folge dessen Fortschreibung vom Vorjahresstichtag.

F. Sonstige Angaben

F.1. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung erläutert die Konzernzahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und -abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit. Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Finanzmittelbestand in Höhe von TEUR 1.691 (Vj. TEUR 20.001) entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 5.000) abzüglich kurzfristig fälliger Bankverbindlichkeiten (TEUR 3.309).

F.2. Eigenkapitalspiegel

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 242.683 (Vj. TEUR 237.727).

F.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden im Geschäftsjahr 2018 aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 289. Im Jahr 2019 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von TEUR 288 gerechnet. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wird mit Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 288 jährlich gerechnet. Für die Gesamtlaufzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR 9.144 (Vj. TEUR 9.433) anfallen. Ferner bestehen Verpflichtungen aufgrund der Anmietung von Grundstücksflächen bis zum 31. Dezember 2023 von jährlich TEUR 14.

Des Weiteren besteht zum Stichtag ein Bestellobligo für Investitionen in Höhe von TEUR 14.030 (Vj. TEUR 8.066). Mit der Durchführung der Investitionen ist ein verbundenes Unternehmen beauftragt, die jeweiligen Maßnahmen sollen bis Ende 2019 abgeschlossen werden. Die Finanzierung der Investitionen in die Baumaßnahmen soll durch zur Verfügung stehende Eigenmittel und noch abzuschließende Fremdfinanzierungen erfolgen.

Die BG Verwaltung GmbH ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR, München.

F.4. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse werden nur nach sorgfältiger Risikoabwägung und grundsätzlich nur in Zusammenhang mit der eigenen oder der Geschäftstätigkeit verbundener Unternehmen eingegangen. Sie unterliegen der laufenden Durchsicht und interner Überwachung.

F.5. Ergebnisverwendung

Im Jahr 2018 wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 5. Juli 2018 aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2017 insgesamt TEUR 4.680 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,81 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der Bayerische Gewerbebau AG werden den Aktionären auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der Bayerische Gewerbebau AG für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von EUR 0,83 je Aktie (insgesamt TEUR 4.796) auszuschütten, TEUR 12.000 in die Gewinnrücklagen einzustellen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

F.6. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Mitglieder des Vorstands im Geschäftsjahr 2018 waren Herr Bernd Friedhoff, kaufmännischer Vorstand und Herr Dr. Wolfgang Kasper, technischer Vorstand. Am 15. März 2019 ist Herr Bernd Friedhoff, kaufmännischer Vorstand, aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Dr. Wolfgang Kasper ist seitdem alleiniger Vorstand der Gesellschaft.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2018 Herr Thies Eggers (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Pullach, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, Seeg, und Frau Sabine Dobliger, Kauffrau, München.

F.7. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr TEUR 195. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 42. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 109 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für lau-

fende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 716 gebildet.

F.8. Zahl der Mitarbeiter

Es werden unverändert zum Vorjahr keine Mitarbeiter beschäftigt.

F.9. Honorar des Abschlussprüfers

Die Honorare für Abschlussprüfungsleistungen für das Berichtsjahr (Prüfung des Konzernabschlusses und Prüfung des Einzelabschlusses des Mutterunternehmens) betragen insgesamt TEUR 45.

F.10. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Dobliger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig aufgestellte Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Dobliger Beteiligung GmbH einbezogen. Die Dobliger Beteiligung GmbH stellt zum Stichtag für den größten Kreis an Unternehmen einen Konzernabschluss auf, der beim Bundesanzeiger zur Offenlegung eingereicht wird.

F.11. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres zu berücksichtigen wären, sind nicht zu verzeichnen.

Grasbrunn, den 25. April 2019

Der Vorstand

Angaben und Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2018

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2018 TEUR	Jahres- ergebnis 2018 TEUR
------------	----------------	--	---	-------------------------------------

Verbundene Unternehmen

In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen,
deren Anteile das Mutterunternehmen unmittelbar hält

BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	7.075	-1.715 ³⁾
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	2.624	1.112
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn ^{*)}	100,0	500	5.552	3.475 ³⁾
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.617	745
BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH, Grasbrunn	100,0	1.500	1.084	-137
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	3.356	239
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	13.582	1.046
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	7.516	480
BG Oktavian GmbH, Grasbrunn	100,0	500	9.017	-229
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.575	-70
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	9.646	2.091
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	832	337
Kühlhaus Nürnberg GmbH, Grasbrunn	100,0	2.301	3.593	83

Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen,
deren Anteile das Mutterunternehmen mittelbar hält

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 ¹⁾	25	979	2.967
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 ²⁾	511	1.626	234 ³⁾

Ergänzende Angaben

*) vor Änderung der Rechtsform und Firma: BG Wildau GmbH, Grasbrunn

- 1) An der Gesellschaft sind atypisch stille Gesellschafter beteiligt, die Einlagen in Höhe von TEUR 223 geleistet haben. Die BG Verwaltung GmbH hält einen Anteil von 95,1 % an den von den stillen Gesellschaftern erbrachten Einlagen. Der der BG Verwaltung GmbH zustehende Anteil an dem Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.671.
- 2) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 3) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.

Entwicklung des Konzernanlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	1. Jan. 2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchung EUR	31. Dez. 2018 EUR
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00
	554,00	0,00	0,00	0,00	554,00
SACHANLAGEN					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	308.203.740,86	28.504.960,53	4.392.431,42	488.759,00	332.805.028,97
Technische Anlagen und Maschinen	141.494,53	0,00	100.000,00	0,00	41.494,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	456.986,47	0,00	800,57	0,00	456.185,90
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.027.918,45	1.400.367,88	53.990,18	-488.759,00	1.885.537,15
	309.830.140,31	29.905.328,41	4.547.222,17	0,00	335.188.246,55
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.137.651,65	60.881,51	0,00	0,00	1.198.533,16
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.000.000,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00
Beteiligungen	35.613.756,62	11.571.804,99	1.516.780,81	0,00	45.668.780,80
	43.751.408,27	11.632.686,50	1.516.780,81	0,00	53.867.313,96
	353.582.102,58	41.538.014,91	6.064.002,98	0,00	389.056.114,51

	Aufgelaufene Abschreibungen			Nettobuchwert		
	1. Jan. 2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2018 EUR	31. Dez. 2017 EUR
	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00	0,00
	554,00	0,00	0,00	554,00	0,00	0,00
	56.133.376,08	5.089.622,36	365.066,83	60.857.931,61	271.947.097,36	252.070.364,78
	76.910,53	11.172,67	46.666,67	41.416,53	78,00	64.584,00
	213.983,86	47.152,24	800,57	260.335,53	195.850,37	243.002,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.885.537,15	1.027.918,45
	56.424.270,47	5.147.947,27	412.534,07	61.159.683,67	274.028.562,88	253.405.869,84
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.198.533,16	1.137.651,65
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000.000,00	7.000.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	45.668.780,80	35.613.756,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	53.867.313,96	43.751.408,27
	56.424.824,47	5.147.947,27	412.534,07	61.160.237,67	327.895.876,84	297.157.278,11

Konzern-Kapitalflussrechnung

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Konzern - Periodenergebnis	9.636	124.500
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.148	5.858
+ / - Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	1.605	8.393
+ / - Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-127	38.981
- / + Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.400	-98.607
+ / - Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	66	1.295
- / + Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7.865	-168.577
+ / - Zinsaufwendungen / Zinserträge	-216	2.344
- Sonstige Beteiligungserträge	-3.903	-644
+ / - Ertragsteueraufwand / -ertrag	4.471	5.834
- / + Ertragssteuerzahlungen	-6.052	-3.359
= Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.163	-83.982
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12.000	242.713
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	3.387
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-29.905	-81.959
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.838	-27.480
+ Erhaltene Zinsen	1.073	335
+ Erhaltene Beteiligungserträge	1.517	0
= Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-25.153	136.996
- Dividendenausschüttung	-4.680	-4.507
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-7.603	-60.534
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.220	29.500
- gezahlte Zinsen	-2.257	-2.888
= Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.320	-38.429
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-18.310	14.585
+ Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	20.001	5.416
= Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.691	20.001
Davon frei verfügbarer Finanzmittelbestand	1.691	20.001

Konzern-Eigenkapitalpiegel

	31.12.2016/ 1.1.2017 TEUR	Aus- schüttung TEUR	Einstellung in Gewinn- rücklagen TEUR	Konzern- Jahres- überschuss TEUR	31.12.2017 TEUR
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	- 546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	71.513	0	4.400	0	75.913
Bilanzgewinn	46.221	(4.507)	(4.400)	124.500	161.814
Eigenkapital	144.186	(4.507)	0	124.500	264.179

	31.12.2017/ 1.1.2018 TEUR	Aus- schüttung TEUR	Einstellung in Gewinn- rücklagen TEUR	Konzern- Jahres- überschuss TEUR	31.12.2018 TEUR
Gezeichnetes Kapital	17.880	0	0	0	17.880
Nennbetrag eigener Anteile	- 546	0	0	0	-546
Ausgegebenes Kapital	17.334	0	0	0	17.334
Kapitalrücklagen	9.118	0	0	0	9.118
Gewinnrücklagen	75.913	0	110.000	0	185.913
Bilanzgewinn	161.814	(4.680)	(110.000)	9.636	56.770
Eigenkapital	264.179	(4.680)	0	9.636	269.135



Logistikkenter Tamm

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31.12.2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 ge-

eignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen

mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem Vorstand 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 25. April 2019

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüfer



Buropark
Stuttgart - Vaihingen



Vorschlag über die Gewinnverwendung aufgrund des Jahresabschlusses 2018 der Bayerische Gewerbebau AG

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen,
den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 von
wie folgt zu verwenden: EUR 17.188.344,06

1. Ausschüttung einer Dividende von
EUR 0,83 je dividendenberechtigter Stückaktie
(5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien) EUR 4.795.675,26
2. Einstellung in andere Gewinnrücklagen EUR 12.000.000,00
3. Vortrag auf neue Rechnung EUR 392.668,80

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 Stück eigenen Aktien (Stand: 12. März 2019), die gemäß § 71b AktG nicht dividendenberechtigt sind. Bis zur Hauptversammlung kann sich durch den weiteren Erwerb eigener Aktien oder die Veräußerung eigener Aktien die Zahl der dividendenberechtigten Aktien vermindern oder erhöhen. In diesem Fall wird bei unveränderter Ausschüttung von EUR 0,83 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Die Dividende ist am dritten Werktag nach der ordentlichen Hauptversammlung 2019 zahlbar.

Grasbrunn, 25. April 2019

Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand



*Büro- und Gewerbepark Lilienthalallee
München*



I M P R E S S U M

Design:
DIEGO Communications, München

Druck:
Fuchs Druck, Miesbach

