



BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

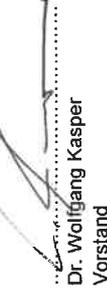
BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

A K T I V A	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR	P A S S I V A	31. Dez. 2021 EUR	31. Dez. 2020 EUR
<u>ANLAGEVERMÖGEN</u>			<u>EIGENKAPITAL</u>		
Sachanlagen			Gezeichnetes Kapital	17.880.000,00	17.880.000,00
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	53.738.230,36	52.354.188,66	Nennbetrag eigener Anteile	-546.234,00	-546.234,00
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	Ausgegebenes Kapital	17.333.766,00	17.333.766,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.833,00	175.103,00	Kapitalrücklagen	9.118.099,30	9.118.099,30
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	63.554.184,06	8.801.154,83	Gewinnrücklagen		
	117.466.247,42	61.330.446,49	Gesetzliche Rücklage	306.775,13	306.775,13
Finanzanlagen			Andere Gewinnrücklagen	242.946.234,00	232.946.234,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	62.346.531,78	66.579.054,88		243.253.009,13	233.253.009,13
Beteiligungen	766.184,72	0,00	Bilanzgewinn	11.670.698,14	20.318.930,99
	63.112.716,50	66.579.054,88		281.375.572,57	280.023.805,42
	180.578.963,92	127.909.501,37	<u>RÜCKSTELLUNGEN</u>		
<u>UMLAUFVERMÖGEN</u>			Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.799.641,00	2.911.618,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	163.828,34	274.691,64	Steuerrückstellungen	1.461.337,00	1.599.856,17
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	216.490.437,47	230.974.608,97	Sonstige Rückstellungen	7.242.425,13	7.156.780,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.902.305,26	49.463.636,64		11.503.403,13	11.668.254,17
Sonstige Vermögensgegenstände	257.556.571,07	280.712.937,25	<u>VERBINDLICHKEITEN</u>		
	529.144,69	456.053,12	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.798.690,94	4.203.757,39
Guthaben bei Kreditinstituten	258.085.715,76	281.168.990,37	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	341.438,98	223.106,68
			Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.523.250,30	79.116.505,11
			Sonstige Verbindlichkeiten	55.419,51	1.005.462,97
			- davon aus Steuern: EUR 4.730,31		
			(Vorjahr: EUR 319.232,56)		
				111.718.799,73	84.548.832,15
			<u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>		
			RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	8.004,25	0,00
			<u>PASSIVE LATENTE STEUERN</u>		
			PASSIVE LATENTE STEUERN	34.058.900,00	32.837.600,00
				438.664.679,68	409.078.491,74
	438.664.679,68	409.078.491,74			

Grasbrunn, 26. April 2022


Dr. Wolfgang Kasper
Vorstand

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	5.834.842,11	3.740.674,59
Sonstige betriebliche Erträge	1.972.715,07	4.628.111,46
Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.934.538,81	-5.464.857,12
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-230.565,22	-261.954,57
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-156.755,88	-48.635,03
- davon für Altersversorgung: EUR 152.444,61 (Vorjahr: EUR -39.230,33)		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-989.033,44	-705.214,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.765.290,59	-1.656.609,71
Erträge aus Beteiligungen	7.463.997,71	4.843.400,89
- davon aus verbundenen Unternehmen: 7.045.406,38 EUR (Vorjahr: EUR 4.843.400,89)		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.790.596,72	1.924.420,64
- davon aus verbundenen Unternehmen: 1.489.162,72 EUR (Vorjahr: EUR 1.404.023,10)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-565.099,69	-338.268,01
- davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: -64.756,00 EUR (Vorjahr: EUR -81.040,00)		
- davon an verbundene Unternehmen: -301.153,48 EUR (Vorjahr: EUR -231.487,78)		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-738.029,47	-433.897,08
Ertrag / Aufwand (-) aus latenten Steuern	-246.500,00	7.389.900,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>	<u>6.436.338,51</u>	<u>13.617.071,60</u>
<u>Jahresüberschuss</u>	<u>6.436.338,51</u>	<u>13.617.071,60</u>
Gewinnvortrag	15.234.359,63	21.701.859,39
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-10.000.000,00	-15.000.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>11.670.698,14</u>	<u>20.318.930,99</u>

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft ist unter der Firma Bayerische Gewerbebau AG mit Sitz in Grasbrunn im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 100971 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB sowie §§ 264 ff. HGB und den einschlägigen Vorschriften des Aktiengesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung aufgestellt. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft erfüllt unverändert zum Vorjahresstichtag die Größenkriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 1 HGB, so dass gemäß § 267 Abs. 4 HGB die Rechtsfolgen für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung finden. Der Jahresabschluss wird nach den allgemeinen Gliederungsvorschriften des § 266 HGB (Bilanz) und des § 275 Abs. 2 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung) aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen für den Umfang der Angaben im Anhang werden gem. § 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch genommen.

Die Kühlhaus Nürnberg GmbH mit Sitz in Grasbrunn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 167921, wurde aufgrund Verschmelzungsvertrag vom 21. Mai 2021 rückwirkend mit Ablauf des 31. Dezember 2020 auf die Bayerische Gewerbebau AG verschmolzen. Das Stammkapital der Gesellschaft betrug 2.301.000,00 EUR. Die Bayerische Gewerbebau AG war alleiniger Gesellschafter der Kühlhaus Nürnberg GmbH. Der Verschmelzung wurde die festgestellte Bilanz zum 31. Dezember 2020 zu Grunde gelegt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, erfolgen planmäßige und lineare Abschreibungen. 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. Bei den Vermögensgegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Nutzungsdauer von bis zu zehn Jahren herangezogen. Im Falle dauernder Wertminderung bei Vermögensgegenständen erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen, um diese mit dem niedrigeren Wert anzusetzen, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist.

Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten oder im Falle von erwarteter dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei

gehaltenen Beteiligungen an Personengesellschaften erfolgt dies unter Berücksichtigung von Kapitalveränderungen (Kapitalrückzahlungen/Entnahmen oder Kapitalzuführungen/Einlagen).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und andere Gegenstände des Umlaufvermögens werden mit dem Nennwert oder mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei zweifelhaften oder mit erkennbaren Risiken behafteten Forderungen werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Der Ansatz des Grundkapitals erfolgt zum Nennwert. Hiervon werden eigene Anteile in Höhe ihres Nennwertes offen abgesetzt.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen werden zum Stichtag gem. § 253 Abs. 2 HGB bewertet und angesetzt. Der Erfüllungsbetrag wird nach versicherungsmathematischen Methoden unter Anwendung des Projected-Unit-Credit-Verfahrens (PUC) ermittelt. Hierzu werden als biometrische Rechnungsgrundlagen die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G), ein Rentenanpassungstrend von 1,50 % sowie ein Rechnungszinssatz von 1,87 % p.a. verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt EUR 103.341,00. Dieser wird aus der Pensionsrückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 und 2 HGB unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren von 1,35 % ermittelt. Das den Verpflichtungen zugrunde liegende Versorgungswerk ist seit 1990 geschlossen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen sind bei der Bewertung berücksichtigt. Die Vorschriften für deren Zugangs- und Folgebewertung werden beachtet. 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.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, sofern sie einen Ertrag in der Folgeperiode darstellen.

Aus unterschiedlichen handelsrechtlichen zu steuerlichen Wertansätzen ergibt sich zum Stichtag gem. § 274 HGB ein passiver Unterschiedsbetrag (zu versteuernde temporäre Differenz) für den Posten des Sach- und Finanzanlagevermögens sowie für den in der Steuerbilanz gebildeten und angesetzten Sonderposten mit Rücklageanteil (gem. § 6b EStG). Des Weiteren ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge (abziehbare temporäre Differenzen) für den Posten des Finanzanlagevermögens, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der Pensions- und sonstigen Rückstellungen. Der für die Ermittlung zugrunde gelegte Ertragssteuersatz (für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) beträgt rund 26 Prozent. Zum Stichtag ergeben sich ermittelte aktive Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 403 (Vorjahr TEUR 368) und passive latente Steuerabgrenzungsbeträge von TEUR 34.462 (Vorjahr TEUR 33.206). In Gegenrechnung ergibt sich zum Stichtag ein saldierter passiver Abgrenzungsbetrag von TEUR 34.059, 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 32.838. In der Ergebnisrechnung für das Geschäftsjahr wird der Zugang 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 Aufwand (TEUR 247) aus latenter Steuerabgrenzung.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist in dem diesem Anhang nachgestellten Anlagespiegel dargestellt. Die Zugänge im Bereich des Sachanlagevermögens betreffen nachträgliche Herstellungskosten des im Vorjahr fertiggestellten Neubaus in Keferloh, die Herstellkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude und Parkhaus in Köln sowie Umbaumaßnahmen in zwei Objekten. Zudem ist im Zuge der Verschmelzung der Kühlhaus Nürnberg GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG der von der übertragenden Gesellschaft gehaltene Grundbesitz in den Zugängen enthalten. Zu den im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen wird auf den nachfolgenden Beteiligungsspiegel verwiesen. Die Zugänge im Finanzanlagevermögen sind auf die Gewinnzuweisung einer Tochtergesellschaft sowie die Wertaufholung einer in Vorjahren zum Teil wertberichtigten Beteiligung an einer Tochtergesellschaft zurückzuführen. Des Weiteren sind hier die von der Gesellschaft gehaltenen Wertpapiere an einem Unternehmen ausgewiesen.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind, unverändert zum Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten einen Betrag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0) aus Lieferungen und Leistungen sowie Beträge in Höhe von TEUR 18.921 (Vorjahr TEUR 164.375) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einen Betrag aus verzinslichen Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 197.569 (Vorjahr TEUR 66.600). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr in Höhe von TEUR 32.629 und eine Laufzeit von ein bis fünf Jahren in Höhe von TEUR 183.861 (Vorjahr TEUR 0).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten erworbene Anteile an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 9.651; Vorjahr: TEUR 9.095) sowie ein durch wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichertes Darlehen (TEUR 27.728, Vorjahr TEUR 37.407) an einen fremden Dritten mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

3. Grundkapital und genehmigtes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 17.880.000,00 und ist eingeteilt in 5.960.000 nennwertlose Stückaktien, wovon sich 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. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

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.

4. Gewinnrücklagen

Die gesetzliche Rücklage beträgt unverändert zum Vorjahresstichtag TEUR 307. Aufgrund Beschluss der Hauptversammlung vom 01. Juli 2021 zur Ergebnisverwendung erfolgte eine Zuführung zu den anderen Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 10.000. Mit den Gewinnrücklagen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.195 für eigene Anteile verrechnet.

5. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 in Höhe von TEUR 11.671 ergibt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres (TEUR 20.319) abzüglich der von der Hauptversammlung beschlossenen Ausschüttung (TEUR 5.085), der Einstellung in andere Gewinnrücklagen (TEUR 10.000) und zuzüglich des Jahresüberschusses 2021 TEUR 6.436 (Vorjahr TEUR 13.617). Hierin enthalten ist ein Gewinnvortrag in Höhe von TEUR 5.234 (Vorjahr TEUR 6.702).

6. Rückstellungen

Die Rückstellung für Pensionen betreffen die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber 136 Anspruchsberechtigten. Die Steuerrückstellungen berücksichtigen zum Stichtag Beträge aus laufenden Ertragsteuern (TEUR 1.461, Vorjahr TEUR 1.600). Im Bereich der sonstigen Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt und vorsichtig bewertet. Im Wesentlichen werden Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandhaltungsleistungen im Zusammenhang mit verkauften Kühlhäusern (TEUR 5.870, Vorjahr TEUR 6.835) sowie Beträge für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandhaltung sowie Jahresabschlusserstellung, Hauptversammlung und Archivierung ausgewiesen (TEUR 1.353; Vorjahr TEUR 322).

7. Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.799	40.243	994	6.562
Vorjahr	(4.204)	4.204	0	0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	341	337	4	0
Vorjahr	(223)	218	5	0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.523	63.523	0	0
Vorjahr	(79.117)	79.117	0	0)
Sonstige Verbindlichkeiten	56	56	0	0
Vorjahr	(1.005)	1.005	0	0)
	111.719	104.159	998	6.562
Vorjahr	(84.549)	84.543	5	0)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Beträge aus Lieferungen und Leistungen TEUR 448 (Vorjahr TEUR 590) sowie einen Betrag in Höhe von TEUR 205 (Vorjahr TEUR 11.177) aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr und einem Betrag in Höhe von TEUR 62.870 (Vorjahr TEUR 67.350) gegenüber der Muttergesellschaft aus laufendem Finanz- und Verrechnungsverkehr.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die gesamten Umsatzerlöse (TEUR 5.835, Vorjahr TEUR 3.741) resultieren aus der Vermietung der Immobilien der Gesellschaft. Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt. Die deutliche Umsatzsteigerung ist zum einen auf die bereits erwähnte Verschmelzung zurückzuführen und zum anderen auf die nach einem umfassenden Umbau erfolgte Neuvermietung des Objektes in Garching.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Entschädigungszahlung im Zusammenhang mit dem im Vorjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 200). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 121, Vorjahr TEUR 289) enthalten. Dazu wird hier der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Dissen ausgewiesen (TEUR 1.180 TEUR). Ebenfalls enthalten ist die Zuschreibung der Beteiligung an einem Tochterunternehmen (TEUR 400).

3. Materialaufwand

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind um TEUR 530 auf TEUR 4.935 gesunken. Sie enthalten Aufwendungen für Instandhaltung, Umbauten für Mieter und Reparaturen, Betriebskosten, Erbbauzinsen, Grundsteuer und Versicherungsprämien. Die Betriebskosten (TEUR 1.793, Vorjahr TEUR 1.885) lagen geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Die Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 3.017, Vorjahr TEUR 502) sind hingegen im Zusammenhang mit zwei umfangreichen Umbaumaßnahmen deutlich gestiegen. Gegenläufig sind die im Vorjahr angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückbau des Kühlhauses in Hamburg weggefallen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind, darunter einen außerordentlichen Betrag aus der Verschmelzung der Kühlhaus Nürnberg GmbH auf die Gesellschaft (TEUR 1.622) sowie Verwaltungskostenumlagen (TEUR 533; Vorjahr TEUR 431), Nebenkosten des Geld- und Kreditverkehrs (TEUR 137; Vorjahr TEUR 15) und Rechts- und Beratungskosten (TEUR 216; Vorjahr TEUR 226).

5. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus den beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen für das Geschäftsjahr 2021 (TEUR 6.000, Vorjahr TEUR 4.000) der verbundenen Unternehmen Garching Grundstücksverwaltungs GmbH, BG Verwaltung GmbH, BG Immo GmbH, BG Lilienthalallee GmbH, BG Gelsenkirchen GmbH und BG Beteiligung GmbH sowie aus dem nach dem Gesellschaftsvertrag des verbundenen Unternehmens BG Europark GmbH & Co. KG zugewiesenen Gewinnanteils des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 1.045, Vorjahr TEUR 834). Ebenfalls ausgewiesen sind die Beteiligungserträge aus den Anteilen an den vier geschlossenen Immobilienfonds (TEUR 419, Vorjahr TEUR 0).

6. Zinsergebnis

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen zum einen aus Zinsen im Verbund (TEUR 1.489, Vorjahr TEUR 1.404) sowie aus der Gewährung eines Darlehens an einen fremden Dritten (TEUR 301, Vorjahr TEUR 520).

Die Zinsaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen im Verbund (TEUR 301, Vorjahr TEUR 231), Zinsen für Bankdarlehen (TEUR 168, Vorjahr TEUR 4) sowie mit TEUR 65 (Vorjahr TEUR 81) Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

Der Posten enthält im Wesentlichen den Ertragsteueraufwand für das Geschäftsjahr 2021.

Der Posten Ertrag/Aufwand aus latenten Steuern ergibt sich aus den ergebniswirksamen Auswirkungen der Berechnung der latenten Steuerabgrenzung.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Bayerische Gewerbebau AG ist zu Gunsten von verbundenen Unternehmen Bürgschaften für Darlehen in Höhe von TEUR 68.362 (Vorjahr TEUR 67.534) eingegangen. Die Darlehen selbst sind in voller Höhe grundbuchrechtlich mit den Immobilien der verbundenen Unternehmen gesichert. Mit einer Inanspruchnahme ist aufgrund der jeweiligen Vermietungssituation nicht zu rechnen. Ebenso erfüllen die Gesellschaften laufend ihre Verpflichtungen und sind nach aktuellem Stand in der Lage, diese auch zukünftig zu erfüllen.

Für eine 100 %-ige Tochtergesellschaft ist in Vorjahren eine Patronatserklärung abgegeben worden, dass diese jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Bisher kam es zu keiner Inanspruchnahme und auch in Zukunft wird damit aufgrund des mittelfristigen Mietvertrages für das Tiefkühlhaus und der aktuellen Ergebnisplanung nicht gerechnet.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aufgrund von Erbbauzinsverpflichtungen in Höhe von TEUR 59 im Geschäftsjahr 2022. Für das Geschäftsjahr 2023 wird, ohne Berücksichtigung der Indexierung, mit Verpflichtungen in Höhe von jährlich TEUR 59 gerechnet. Für die Gesamtlauzeit der Erbbaurechtsverträge wird nach heutigem Stand ein Betrag von TEUR

118 (Vorjahr TEUR 177) 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 9.474 (Vorjahr TEUR 47.553). Die Finanzierung der Investitionen in die Baumaßnahmen soll durch zur Verfügung stehende Eigenmittel und noch abzuschließende Fremdfinanzierungen erfolgen.

3. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Alleiniger Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 war Herr Dr. Wolfgang Kasper.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr Herr Thies Eggerts (Vorsitzender), Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Herr Dr. Theodor Waigel (stv. Vorsitzender), Rechtsanwalt, und Frau Sabine Doblinger, Kauffrau.

4. Bezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen im Geschäftsjahr TEUR 120. Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats betrug TEUR 42. An frühere Vorstandsmitglieder oder deren Hinterbliebene wurden TEUR 87 an Pensionen gezahlt. Ferner sind Rückstellungen für laufende Pensionen für frühere Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 662 gebildet.

5. Zahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr wurde kein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 1).

6. Nachtragsbericht

Die nationale wirtschaftliche Lage wird durch die noch bestehenden Folgen der Coronavirus Pandemie, jedoch zunehmend durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Krieg Russlands gegen die Ukraine bestimmt. Die Auswirkungen dieses Krieges und die damit verursachten Belastungen für die Entwicklung der Wirtschaft sind gegenwärtig aber noch nicht hinreichend sicher absehbar. Die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft könnte dadurch negativ beeinflusst werden. Dies begründet sich im Wesentlichen durch den nicht planmäßigen Fortschritt von Bau- und Investitionsmaßnahmen sowie deren Kosten, durch eine nicht erwartete negative Entwicklung im Bereich der Vermietung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten und für die bestehenden Finanzierungen.

Soweit es die laufende Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betrifft, sind bislang Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres jedoch nicht zu verzeichnen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht, insbesondere im Kapitel "Prognosebericht".

7. Konzernverhältnisse / Konzernabschluss

Die Bayerische Gewerbebau AG ist ein Tochterunternehmen der Doblinger Beteiligung GmbH, München. Der freiwillig, für den kleinsten Kreis an Unternehmen aufgestellte Konzernabschluss der Bayerische Gewerbebau AG wird als Teilkonzernabschluss in den Konzernabschluss der Doblinger Beteiligung GmbH einbezogen. Die Doblinger Beteiligung GmbH stellt

zum Stichtag für den größten Kreis an Unternehmen einen Konzernabschluss auf, der beim elektronischen Bundesanzeiger zur Offenlegung eingereicht wird.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Hauptversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von EUR 11.670.698,14 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,91 je dividendenberechtigter Stückaktie (5.777.922 dividendenberechtigte Stückaktien)	EUR 5.257.909,02
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	EUR 2.500.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	EUR 3.912.789,12

Der Gewinnverwendungsvorschlag berücksichtigt die von der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehaltenen 182.078 eigenen Aktien (Stand: 31. März 2022), die gemäß § 71 b 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 0,91 je dividendenberechtigter Stückaktie der Hauptversammlung ein entsprechend angepasster Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung unterbreitet werden.

Grasbrunn, den 26. April 2022



Der Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

	ANSCHAFFUNGS- / HERSTELLUNGSKOSTEN						AUFGELAUFENE ABSCHREIBUNGEN						NETTOBUCHWERT	
	Zugang aus		Umbuchungen	Abgänge	Zugänge	Abgänge	Zugang aus		Zugänge	Abgänge	31. Dez. 2021	31. Dez. 2021	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
	1. Jan. 2021	Verschmelzung					EUR	EUR						
SACHANLAGEN														
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	80.537.650,16	4.519.380,64	0,00	794.445,08	992.403,51	0,00	85.254.889,23	28.183.481,50	2.388.543,56	946.753,81	0,00	31.516.758,87	53.738.230,36	52.354.186,86
Technische Anlagen und Maschinen	38.794,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.794,53	38.794,53	0,00	0,00	0,00	38.794,53	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.970,34	8.187,00	0,00	0,00	37.948,83	0,00	342.103,97	119.887,34	6.124,00	42.279,63	0,00	168.270,97	173.633,00	175.103,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.801.154,83	0,00	0,00	0,00	54.753.029,23	0,00	63.554.184,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.554.184,06	8.801.154,83
	<u>89.672.569,86</u>	<u>4.528.567,64</u>	<u>0,00</u>	<u>794.445,08</u>	<u>55.783.378,37</u>	<u>0,00</u>	<u>148.180.071,79</u>	<u>28.342.123,37</u>	<u>2.392.867,56</u>	<u>969.033,44</u>	<u>0,00</u>	<u>31.723.824,37</u>	<u>117.486.247,42</u>	<u>61.330.446,49</u>
FINANZANLAGEN														
Anteile an verbundenen Unternehmen	66.979.054,88	0,00	0,00	5.677.928,48	1.045.405,38	0,00	62.346.531,78	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62.346.531,78	66.579.054,88
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	766.184,72	0,00	766.184,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	766.184,72	0,00
	<u>66.979.054,88</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>5.677.928,48</u>	<u>1.811.591,10</u>	<u>0,00</u>	<u>63.112.716,50</u>	<u>400.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>63.112.716,50</u>	<u>66.579.054,88</u>
	<u>156.651.624,74</u>	<u>4.528.567,64</u>	<u>0,00</u>	<u>6.472.374,96</u>	<u>57.594.970,47</u>	<u>0,00</u>	<u>212.302.786,29</u>	<u>28.742.123,37</u>	<u>2.392.667,56</u>	<u>988.033,44</u>	<u>400.000,00</u>	<u>31.723.824,37</u>	<u>180.578.963,92</u>	<u>127.909.501,37</u>

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2021

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital bzw. feste Einlage TEUR	Eigenkapital zum 31.12.2021 TEUR	Jahres- ergebnis 2021 TEUR
<u>Anteile, die unmittelbar gehalten werden</u>				
BG Alvearium GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	1.000	6.847	125 4)
BG Beteiligung GmbH, Grasbrunn	100,0	100	7.903	5.692
BG Europaallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	971	-26
BG Europark GmbH & Co. KG, Grasbrunn	100,0	500	6.542	1.056 4)
BG Gelsenkirchen GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.644	199
BG Neues Ufer GmbH GmbH, Grasbrunn	100,0 1)	1.500	1.532	447
BG Heppenheim Grundstücks GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	2.995	-200
BG Immo GmbH, Grasbrunn	100,0	500	15.167	1.267
BG Lilienthalallee GmbH, Grasbrunn	100,0	1.000	9.187	1.048
BG Oktavian GmbH, Grasbrunn	100,0	500	10.160	513
BG Tamm GmbH, Grasbrunn	100,0	500	1.676	77
BG Verwaltung GmbH, Grasbrunn	100,0	26	12.561	3.135
Garching Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Grasbrunn	100,0	26	1.120	317

Anteile, die mittelbar gehalten werden

SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG, München	90,0 2)	25	1.623	3.929
Tiefkühlhaus Großmarkt München GbR (TGM), München	26,0 3)	511	2.377	201 4)
Roman Mayr-Haus Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, München	20,2 5)	884	1.515	5.064
Ludwig Beck am Rathauseck - Textilhaus Feldmeier AG, München	24,8 6) 7)	9.446	62.975	3.599

weitere Einzelangaben zu den genannten Beteiligungen

- 1) Vormalis: BG Hamburg Tiefkühlhaus GmbH
- 2) 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 3.536
- 3) Anteilsquote, die die BG Verwaltung GmbH hält.
- 4) Das Jahresergebnis wird den Kapitalkonten der Gesellschafter zugerechnet.
- 5) Anteilsquote, die die BG Oktavian GmbH hält.
- 6) Anteilsquote, die die BG Heppenheim Grundstücks GmbH hält.
- 7) Davon werden 0,8% unmittelbar von der Bayerische Gewerbebau AG gehalten.

BAYERISCHE GEWERBEBAU AG

GRASBRUNN

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

A. Grundlage des Unternehmens

Die Bayerische Gewerbebau AG und ihre Tochterunternehmen sind Immobiliengesellschaften, die vorwiegend als Bestandhalter nahezu ausschließlich im Bereich der Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig sind.

Die Aufgaben der Gesellschaft umfassen schwerpunktmäßig die Entwicklung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Immobilienbestandes und des Immobilienbestandes der Tochtergesellschaften sowie dessen Vermietung und Verpachtung. Daneben hält die Gesellschaft Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften. Zur behutsamen Ergänzung des Immobilienbestandes erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und Prüfung von für Neubau oder Erweiterungen geeigneten Grundstücken sowie Erwerbsmöglichkeiten von Bestandsimmobilien oder Beteiligungen. Unsere Investitionsentscheidungen sind grundsätzlich langfristig ausgerichtet und orientieren sich neben den wirtschaftlichen Parametern vor allem an dem nachhaltigen Entwicklungspotential eines Investments.

Die Gesellschaft hat in den letzten Jahren ihre einseitige Ausrichtung auf Kühlhäuser als sogenannte Betreiber-Immobilien deutlich vermindert und ihren Immobilienbestand diversifiziert. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mit ihren Tochterunternehmen erstreckt sich heute im Wesentlichen auf drei Bereiche:

1. Tiefkühlhausimmobilien:
Hier wurden zum Jahresende 2021 unverändert noch drei Standorte betrieben. Wegen des hohen technischen Betreuungsaufwandes und der damit verbundenen Risiken bei nur noch geringem Bestand ist geplant, diesen Bereich mittelfristig nach Auslaufen der jeweiligen Projektverträge vollständig aufzulösen.
2. Büro- und Gewerbeimmobilien:
Zum Jahresende 2021 wurden zusammen mit acht Tochtergesellschaften insgesamt fünf Bürostandorte, sechs Logistikzentren, ein Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbepark gehalten und verwaltet. Zusätzlich wurde ein weiterer Logistikstandort in Kassel Anfang des laufenden Geschäftsjahres 2022 als siebenter Logistikstandort fertiggestellt. Ein weiterer Büroneubau in Köln wird zur Jahresmitte 2022 planmäßig an den Mieter übergeben werden.
3. Beteiligungen:
Neben dem Bestand an Kühlhäuserimmobilien sowie Büro- und Gewerbeparks wurde seit einigen Jahren die Beteiligung an anderen Immobiliengesellschaften kontinuierlich verstärkt und ausgebaut. Über vier Tochtergesellschaften werden Anteile an anderen Immobiliengesellschaften bzw. an fünf geschlossenen Immobilienfonds gehalten.

Unser unternehmerisches Handeln ist darauf ausgerichtet, den Immobilienbestand der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen qualitativ stets zu verbessern, langfristig zu sichern und behutsam auszubauen. Die Erzielung nachhaltiger stabiler Erträge hat dabei Vorrang vor kurzfristiger Gewinnmaximierung.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2021 erneut stark abhängig von der Covid-19-Pandemie und den mit dem Infektionsgeschehen einhergehenden Schutzmaßnahmen. So fiel die gesamtwirtschaftliche Erholung angesichts des andauernden Pandemiegeschehens und zunehmender Material- und Lieferengpässe schwächer aus als erwartet.

Nach den Berechnungen des Statistisches Bundesamt (Destatis) erhöhte sich im Jahr 2021 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zwar um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr, lag damit aber immer noch um etwa 2,0 % niedriger als im Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie. Trotz unterschiedlich starker Zuwächse hat die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

So lag die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, trotz einer Zunahme von 4,4 % gegenüber dem Vorjahr 2021 immer noch um 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen u.a. auch Kultur und Unterhaltung, aber auch die Kreativwirtschaft gehören, waren besonders stark von dem anhaltenden Pandemiegeschehen betroffen. Hier lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung 2021 sogar noch um 9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Ebenfalls verhalten entwickelte sich die Erholung 2021 mit Plus 3,0 % im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wodurch auch hier das Niveau von 2019 nicht wieder erreicht werden konnte. Dagegen konnten sich das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation in der Krise behaupten und ihre Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 sogar noch spürbar steigern.

Auf der Nachfrageseite stabilisierten sich die privaten Konsumausgaben im Jahr 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Im Gegensatz dazu waren die Konsumausgaben des Staates mit einer preisbereinigten Zunahme von 3,4 % wieder eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft, wozu u.a. die kostenlosen Corona-Tests, die Beschaffung der Impfstoffe sowie der Betrieb der Test- und Impfzentren beitrugen. In Ausrüstungen, das sind Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge, wurde im Jahr 2021 nach dem starken Rückgang des Vorjahres wieder um 3,2 % mehr investiert. Die Bauinvestitionen konnten allerdings wegen der Engpässe bei Material und Arbeitskräften nach starkem Wachstum in den Vorjahren nur noch leicht um 0,5 % zulegen.

Der Außenhandel konnte sich im Jahr 2021 von den starken Rückgängen des Vorjahres erholen. Preisbereinigt exportierte Deutschland 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2020. Gleichzeitig legte der Import um 8,6 % zu. Damit hat der Außenhandel das Niveau von 2019 vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie nahezu wieder erreicht.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das sind etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen als zuvor. Zuwächse gab es z. B. im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit, im Bereich Information und Kommunikation sowie im Baugewerbe. Dagegen kam es im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe wie schon im Vorjahr zu Beschäftigungsverlusten.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 erneut mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro (nach 145,2 Milliarden Euro im Vorjahr). Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %, womit der europäische Zielwert des Stabilitäts- und Wachstumspaktes von 3,0 % deutlich verfehlt wurde. Dieser wurde von der EU-Kommission für die Jahre 2020 und 2021 allerdings ausgesetzt.

Die Inflationsrate auf Basis der Verbraucherpreise hat sich nach den Berechnungen von Destatis in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,2 % gegenüber 2020 erhöht. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 0,5 % gelegen. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor fast 30 Jahren verzeichnet (1993: +4,5 %). Die Jahresrate 2021 wurde vor allem durch die hohen monatlichen Inflationsraten im 2. Halbjahr 2021 bedingt. Maßgeblich wirkten sich neben temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr (Wegfall der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung) zunehmend krisenbedingte Effekte wie Liefer- und Materialengpässe aus. Stärkster Preistreiber waren Energieprodukte, die sich gegenüber dem Vorjahr um 10,4 % verteuerten. Die Inflationsrate lag damit deutlich über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0 % für den gesamten Euroraum.

Prognosen für die künftige konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr sind aktuell mit sehr großen Unsicherheiten behaftet und gehen naturgemäß weit auseinander. Dies gilt sowohl für die künftigen Wachstumsraten der Wirtschaft als auch für die Entwicklung der Inflation und somit auch für die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank. Neben dem immer noch anhaltenden Covid-19-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen sowie den bisherigen Risiken aus der Entwicklung der Weltwirtschaft und internationalen Handelskonflikte sind seit dem Frühjahr 2022 die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Krieg Russlands gegen die Ukraine als massiver Unsicherheitsfaktor für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung hinzugetreten. Auf die Erwartungen für das laufende Jahr 2022 gehen wir weiter unten im Prognosebericht noch ein. Es ist jedoch sicher, dass die Notwendigkeit, sich auf unvorhergesehene konjunkturelle und wirtschaftliche Entwicklungen einzustellen, zweifelsohne auch in diesem Jahr nicht geringer, sondern erheblich herausfordernder geworden ist.

Die deutsche Immobilienwirtschaft hat sich auch im zweiten Jahr der pandemiebedingten Krise stabil entwickelt. Begünstigt durch den Einmaleffekt der Mehrheitsübernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia (23,5 Mrd. Euro) wurde laut Berechnungen des globalen Immobiliendienstleisters Savills im Jahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 110,6 Mrd. Euro sogar ein neuer Umsatzrekord erzielt. Davon entfielen etwa 51,8 Mrd. Euro auf Wohnimmobilien und 58,8 Mrd. Euro auf Gewerbeimmobilien. Damit hat sich das gesamte Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien nach 59,2 Mrd. Euro im Vorjahr im zweiten Jahr nach Beginn der Covid-19-Pandemie auf sehr hohem Niveau stabilisiert. Bei der Attraktivität der einzelnen Assetklassen jedoch gab es deutliche Unterschiede. Den stärksten Zuwachs mit 18 % verzeichneten die Industrie- und Logistikimmobilien, großer Verlierer mit einem Rückgang von 23 % war das Segment der Handelsimmobilien. Büroimmobilien blieben trotz eines Rückgangs um 5 % mit gut 26 Mrd. Euro mit Abstand die umsatzstärkste Nutzungsart. Für das Jahr 2022 wird von Marktbeobachtern auch aufgrund der insgesamt hohen Nachfrage am Kapitalmarkt und eines Mangels an renditebringenden Alternativen ein erneut sehr hohes Gesamttransaktionsvolumen erwartet.

Deutlicher als auf den Investmentmärkten waren in den vergangenen zwei Jahren die Auswirkungen der Covid-19-Krise erwartungsgemäß an den Vermietungsmärkten zu spüren. Der für unsere Gesellschaft wichtige Bürovermietungsmarkt konnte sich nach einem Einbruch beim Flächenumsatz (in den TOP 7 Bürostandorten) um mehr als 35 % im Vorjahr im abgelaufenen Jahr 2021 spürbar erholen, blieb aber im langfristigen Vergleich immer noch unterdurchschnittlich und etwa um 20 % unter dem Vorkrisenjahr 2019. Nach wie vor sind es vor allem die Großnutzer, die zurückhaltender agieren als vor der Pandemie. Da gleichzeitig in diesem und auch im nächsten Jahr überdurchschnittlich viele Neubaupläne auf den Markt kommen werden, rechnen Marktbeobachter zumindest für dieses Jahr mit einem weiteren Leerstandsanstieg bei Büroflächen. Auf die zukünftig erwartete Nachfrage nach Büroflächen und den möglichen Einfluss von „Home-Office“ wird weiter unten im Prognosebericht noch kurz eingegangen. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen dagegen wurde im Jahr 2021 mit einem Umsatz von 8,7 Mio. m² ein neuer Rekord aufgestellt. Hier hat sich zum einen insbesondere die erhöhte Nachfrage nach Lager- und Verteilflächen durch den stark gestiegenen

Onlinehandel ausgewirkt. Daneben bauen angesichts der Bedrohung der globalen Lieferketten zunehmend Unternehmen ihre Lagerkapazitäten vor Ort aus. Für 2022 wird erwartet, dass sich die positive Entwicklung auf dem Logistikmarkt im Grundsatz fortsetzt.

Die Entwicklung der Bauwirtschaft war im abgelaufenen Jahr von einem Mangel an Arbeitskräften und hoher Materialknappheit geprägt. Nach Angaben des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe lag der Umsatz im Bauhauptgewerbe zwar nominal mit 0,5 % noch leicht über dem des Vorjahres, bei einem Anstieg der Preise für Bauleistungen um mehr als 6 % bedeutet dies real einen Rückgang der Bauleistung um fast 6 %. Wie Destatis mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Daneben wirkten sich auch die höheren Energiepreise preistreibend auf den Bausektor aus. Die Erwartungen des Zentralverbandes Deutsches Baugewerbe für das laufende Jahr 2022 sehen bei weiteren Preissteigerungen von ca. 4 % ein leichtes Umsatzplus in der Größenordnung von real 1,5 %. Abzuwarten bleibt allerdings auch hier, wie sich die weitere Entwicklung des Krieges in der Ukraine auf das wirtschaftliche Geschehen insgesamt und damit auch in der Bauwirtschaft auswirkt. In jedem Fall muss mit deutlich höheren Preissteigerungen und vermehrt mit Störungen im Bauablauf und Verzögerungen in der Fertigstellung gerechnet werden.

II. Geschäftsverlauf

In dem erneut schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2021 verlief das Geschäft der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften in allen Segmenten im Wesentlichen entsprechend unseren Erwartungen.

Wie haben sich die einzelnen Geschäftsfelder entwickelt:

Immobilien im Tiefkühlbereich

Der Umbau und die Umnutzung des bisherigen Tiefkühlhauses in Garching, Zeppelinstraße, wurde zur Jahresmitte 2021 abgeschlossen, der neue Mieter aus dem Bereich des Online-Lebensmittelhandels hat im August 2021 seinen Geschäftsbetrieb am Standort erfolgreich aufgenommen. Am Standort Nürnberg werden nach dem Auslaufen der bisherigen Mietverträge der Tiefkühlnutzung die einzelnen Bauabschnitte sukzessive für eine Trockenlogistik-Nutzung umgebaut und an den neuen Mieter übergeben. Nach dem vollständigen Umzug des Mieters in die neu umgebauten Flächen ist geplant, im Jahr 2023 die freiwerdenden Bestandsgebäude durch den Neubau einer kleineren Logistikhalle auf diesem Grundstück zu ersetzen. Somit sind beide Standorte in das Segment der Büro- und Gewerbeparks transformiert und werden nicht mehr dem Tiefkühlbereich zugerechnet.

Die im Zuge des Paketverkaufes von 16 Kühlhäusern im Jahr 2017 vereinbarten Nachlaufarbeiten für Instandsetzungen, Brandschutzmaßnahmen sowie zusätzliche bauliche Anpassungen wurden während des Geschäftsjahres intensiv weitergeführt. Diese Arbeiten werden voraussichtlich im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres vollständig abgeschlossen oder durch entsprechende finanzielle Abgeltungsregelungen mit dem Erwerber erledigt sein. Da für diese Arbeiten ausreichend Rückstellungen gebildet wurden, ergibt sich hieraus kein negativer Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis.

Aktuell werden im Tiefkühlbereich noch drei Logistikstandorte (Flörsheim, Garching, Schleißheimer Straße, und Köln) gehalten. Diese sind gut, überwiegend an die Nagel Transthermos GmbH & Co. KG, vermietet. Das Geschäft läuft stabil und in Absprache mit den Nutzern, so dass die Gesellschaft hier - auch angesichts der immer noch anhaltenden Auswirkungen der

Corona-Pandemie und der aktuell hinzugekommenen geopolitischen Spannungen - nicht mit Störungen rechnet.

Büro- und Gewerbeparks

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 wurde die vor inzwischen fast zehn Jahren begonnene Neuausrichtung des Immobilienbestandes der Gesellschaft weg von der einseitigen Konzentration auf Kühlhausimmobilien hin zu Büro- und anderen Gewerbeimmobilien fortgesetzt und dieses Segment weiter ausgebaut. Wir zielen dabei auf Immobilien, die aufgrund ihrer Lage, der Grundstruktur der Gebäude, des Vermietungsstandes und einer guten Entwicklungsmöglichkeit für den langfristigen Bestand geeignet sind. Gerade angesichts des seit Jahren hohen, zum Teil überhöhten Preisniveaus, steht dabei die Angemessenheit des Einkaufspreises unverändert im Vordergrund. Bei einem angemessenen Einkaufspreis wird durchaus auch akzeptiert, dass unsere Renditeziele erst mittelfristig nach einer aktiven Weiterentwicklungsphase erreicht werden. Gleichzeitig haben wir dabei die Wiederanlage der erzielten Verkaufserlöse mit Nutzung der § 6b - Rücklagen im Auge sowie auch die Nutzung des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus.

Die erste in diesem Segment erworbene Immobilie war im Geschäftsjahr 2012 ein Büroobjekt in Stuttgart-Vaihingen durch die Tochtergesellschaft BG Immo GmbH. Es folgten im Jahr 2013 der Erwerb eines Bürogebäudes und eines Gewerbehofes in München-Freimann durch die BG Lilienthalallee GmbH sowie einer Logistikimmobilie nordwestlich von Stuttgart durch die BG Tamm GmbH. Im Jahr 2014 wurde ein Gewerbepark mit ursprünglich rund 100.000 m² Nutzfläche durch die BG Gelsenkirchen GmbH übernommen, der seither kontinuierlich restrukturiert und weiterentwickelt wird. Im Frankfurter Stadtteil Bockenheim wurde 2017 durch die BG Alvearium GmbH & Co. KG ein mehrere Bürogebäude umfassendes Ensemble erworben und nach Durchführung etlicher Modernisierungsmaßnahmen inzwischen nahezu voll vermietet. Die Gesellschaft BG Europark GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2018 im Münchener Euroindustriepark eine vollständig vermietete Fachmarktimmobilie mit geringem Büroflächenanteil erworben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Büroneubau in Keferloh bei München mit rund 2.800 m² Mietfläche und einer Tiefgarage fertiggestellt. In einem Teil dieses Gebäudes hat die Gesellschaft im Sommer 2020 ihre neuen Geschäftsräume bezogen. Zum Jahresende 2020 wurden zwei weitere Standorte in Berlin und Frechen bei Köln erworben: In Berlin durch die BG Neues Ufer GmbH ein 11.200 m² Mietfläche umfassendes innerstädtisches Logistikcenter und in Frechen durch die BG Europaallee GmbH zwei Bürogebäude mit zusammen 14.800 m² Mietfläche. Im Frühjahr des laufenden Geschäftsjahres 2022 wurde der 8.700 m² umfassende Neubau einer Logistikhalle in Kassel fertiggestellt. Zurzeit werden hier noch mieterspezifische Einbauten vorgenommen. Der Bestand an Logistikzentren in diesem Segment wurde, wie weiter oben bereits erläutert, im Jahr 2021 auch durch Umnutzung und Neuvermietung von bisherigen Kühlhäusern in Garching und Nürnberg für die Trockenlogistik weiter ausgebaut.

Im Segment der Büro- und Gewerbeparks hält die Gesellschaft aktuell zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Wesentlichen fünf Büro-Standorte mit einer Gesamtmietfläche von ca. 100.000 m², sieben Logistik-Standorte (einschließlich des neu fertiggestellten Standortes in Kassel) mit ca. 92.000 m² Mietfläche, einen Fachmarkt-Standort mit knapp 18.000 m², einen Gewerbepark mit aktuell rund 94.000 m² Mietfläche sowie verschiedene kleinere Objekte mit insgesamt ca. 7.000 m² Mietfläche. Alle diese Immobilien waren im abgelaufenen Geschäftsjahr gut und überwiegend vollständig vermietet. Anfänglich beim Erwerb bewusst in Kauf genommene Vermietungs-Leerstände konnten in der Zwischenzeit durch eine erfolgreiche Projektentwicklung der Vermietung zugeführt werden.

Einige unserer Mieter waren auch in diesem Geschäftsjahr durch die Auswirkungen der zur Eindämmung der Corona-Pandemie von der Regierung erneut getroffenen Maßnahmen so

stark betroffen, dass sie Mietstundungen in Anspruch genommen haben. Ein Teil der gestundeten Mieten wurde in der Zwischenzeit bereits nachgezahlt. Zur Vermeidung eines größeren Schadens oder einer Insolvenz des Mieters haben wir in einigen besonders eklatanten Fällen auch einen teilweisen Mietverzicht mit dem Mieter vereinbart. Aufgrund unserer breit gefächerten Mieterstruktur waren die Corona-bedingten Ausfälle im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt jedoch gering. Es bleibt abzuwarten, in welchem Maße die immer noch anhaltenden Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivität durch die Covid-19-Pandemie sowie aktuell die Folgen der wirtschaftlichen Sanktionen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine zukünftig zu weiteren Ausfällen oder Insolvenzen bei Mietern führen werden. Über unser aktives, vorausschauendes Vermietungsmanagement sind wir mit allen Mietern in engem Kontakt, um auftretenden Schwierigkeiten rechtzeitig und schadensmindernd entgegenzutreten.

Zusätzlich zu dem oben beschriebenen Immobilienbestand wurde, wie bereits berichtet, ein weiteres großes Neubauprojekt auf den Weg gebracht: In Köln-Heumar hat die Gesellschaft im Juni 2020 ein 23.400 m² großes Grundstück für die Bebauung mit einem rund 21.000 m² Mietfläche umfassenden Bürogebäude sowie einem Parkhaus erworben. Mit dem Bau wurde im November 2020 begonnen, die Fertigstellung wird termingerecht zur Jahresmitte 2022 erfolgen. Nachdem zunächst etwa 85 % der Mietfläche langfristig an eine große Krankenversicherungsgesellschaft vermietet werden konnten, ist es gelungen, das Objekt in der Zwischenzeit - gut drei Monate vor der Übergabe - vollständig zu vermieten. Durch die Fertigstellung dieses Neubaus sowie des Bürogebäudes in Keferloh und der Logistikhalle in Kassel werden wir die im Zusammenhang mit den Verkäufen der vergangenen Jahre gebildeten § 6b - Rücklagen vollständig und innerhalb der gesetzlichen Frist nutzen können.

Beteiligungen

Das Segment Beteiligungen wurde im Geschäftsjahr 2021 ebenfalls weiter ausgebaut. Die Beteiligungen werden aktuell über vier Tochtergesellschaften gehalten.

Die BG Verwaltung GmbH hält zwei Beteiligungen, und zwar an der Tiefkühlhaus Großmarkt München GBR (26 %) sowie an der SINAT GmbH & Co. Objekt Böblingen KG (90 %). Letztere unterhält einen vollständig an die Daimler AG vermieteten Standort in Böblingen mit mehreren Büro- und Werkstattgebäuden. Das Geschäft läuft an beiden Standorten stabil, wir erwarten auch im laufenden Geschäftsjahr weiterhin einen störungsfreien Verlauf.

Die BG Beteiligung GmbH besitzt zusammen mit der Bayerischen Gewerbebau AG Beteiligungen in der Größenordnung von ca. 30 bis 71 % an fünf geschlossenen Immobilienfonds. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Beteiligungen insgesamt um rund 1,9 Mio. Euro auf einen Anschaffungswert von rund 91,2 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2021 aufgestockt.

Die BG Oktavian GmbH hält die im Jahr 2019 erworbenen ca. 20 % der Geschäftsanteile an einer Münchener Immobilienverwaltungs-GmbH. Das Geschäft dieser Gesellschaft, die einen vollständig vermieteten Einzelhandelsstandort am Münchener Marienplatz besitzt, läuft plangemäß.

Im Dezember 2020 wurde über die BG Heppenheim Grundstücks GmbH eine weitere 24 %-ige Unternehmensbeteiligung erworben. Dieses Unternehmen besitzt und betreibt einen gut eingeführten Einzelhandelsstandort in der Münchener Innenstadt in Rathausnähe.

Ausrichtung und Strategie

Im Zentrum unseres Handelns steht unverändert die Sicherung und der behutsame Ausbau unseres Immobilienbestandes. Dabei wollen wir in den nächsten Jahren den Umbau und die

Neuausrichtung unseres Portfolios fortführen und mit der Umnutzung bzw. dem Verkauf der noch verbleibenden Tiefkühlhausstandorte abschließen. Zur Werterhaltung des Bestandes legen wir besonderes Augenmerk auf eine regelmäßige Instandhaltung, Pflege und Modernisierung der Gebäude und Außenanlagen in Abstimmung mit den Bedürfnissen unserer Mieter. Dies ist neben einem vorausschauenden Vermietungsmanagement Voraussetzung für einen guten Vermietungsstand und nachhaltigen Unternehmenserfolg. Auch künftig werden wir weiter mit Augenmaß in Beteiligungen an ausgesuchten Immobiliengesellschaften investieren.

Bei dem Vermietungsmanagement, der Projektentwicklung wie auch den übrigen technischen und kaufmännischen Arbeiten wollen wir uns auch in Zukunft auf die Expertise und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe als Dienstleister für unsere Gesellschaft stützen.

III. Lage

1. Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung und der Abrechnung von Nebenkosten betragen im Geschäftsjahr EUR 5,8 Mio. gegenüber EUR 3,7 Mio. im Vorjahreszeitraum. Die deutliche Umsatzsteigerung ist zum einen auf die Verschmelzung der Kühlhaus Nürnberg GmbH auf die Gesellschaft zurückzuführen und zum anderen auf die nach einem umfassenden Umbau erfolgte Neuvermietung des Objektes in Garching.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Entschädigungszahlung im Zusammenhang mit dem im Vorjahr an die Stadt Hamburg zurückgegebenen Erbbaurechtsgrundstück (TEUR 200). Weiterhin ist in dieser Position der Ertrag aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 121, Vorjahr TEUR 289) enthalten. Dazu wird hier der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstücks in Dissen ausgewiesen (1.180 TEUR). Ebenfalls enthalten ist die Zuschreibung der Beteiligung an einem Tochterunternehmen (TEUR 400).

Der Materialaufwand hat sich im Vorjahresvergleich um TEUR 530 auf TEUR 4.935 reduziert. Enthalten sind hier die Instandhaltungsaufwendungen für zwei umfangreiche Umbaumaßnahmen. Gegenläufig sind die im Vorjahr angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückbau des Kühlhauses in Hamburg weggefallen. Die umlagefähigen Betriebskosten sind entsprechend der Umsatzsteigerung angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.765 sind im Berichtsjahr deutlich gegenüber dem Vorjahr (TEUR 1.657) gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen außerordentlichen Betrag im Zusammenhang mit der vorgenannten Verschmelzung zurückzuführen. Leicht gestiegen sind im Geschäftsjahr die in diesem Posten enthaltenen Aufwendungen für Verwaltungskosten und Nebenkosten des Geldverkehrs. Rückläufig waren hingegen die Kosten für Forderungsabschreibungen, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Erträge aus Beteiligungen (TEUR 7.464, Vorjahr TEUR 4.843) betreffen die beschlossenen und erfolgten Gewinnausschüttungen von sechs Tochtergesellschaften sowie den Beteiligungsertrag aus dem Jahresüberschuss einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft. Ebenfalls in diesem Posten enthalten sind die Erträge aus den Anteilen an den Immobilienfonds.

Die Ertragsteuerbelastung liegt bei TEUR 738 (Vorjahr TEUR 434). Der Aufwand aus latenten Steuern beträgt im Geschäftsjahr TEUR 247 (Vorjahr Ertrag TEUR 7.390).

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf TEUR 6.436 gegenüber TEUR 13.617 im Vorjahr. Er war im Vorjahr durch einen Einmaleffekt aus einem latenten Steuerertrag geprägt.

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entsprach den Erwartungen und wird als positiv bewertet; das prognostizierte Jahresergebnis ohne Sondereffekte in einer Größenordnung von rund 5 bis 6 Mio. EUR hat sich damit bestätigt. Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft wird insgesamt als gut beurteilt und entwickelt sich bisher auch im Jahr 2022 trotz der weiterhin anhaltenden Corona-Krise und des seit dem 24. Februar andauernden Ukraine-Krieges im Wesentlichen planmäßig.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 6.436) auf TEUR 281.376. Gegenläufig wirkte sich die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2021 beschlossene Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 (TEUR 5.085) aus. Das Eigenkapital weist einen Anteil an der Bilanzsumme von 64,1 % (Vorjahr 68,5 %) auf.

Die Rückstellungen sind um TEUR 165 gegenüber dem Vorjahr auf TEUR 11.503 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Rückstellungen für noch zu erbringende Bau- und Instandsetzungsverpflichtungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Kühlhäuser sowie geringeren Pensionsrückstellungen. Gegenläufig wirkt sich die Zuführung von Beträgen für ausstehende Kosten im Rahmen der Instandhaltung aus.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Zusammenhang mit zwei Objektfinanzierungen auf TEUR 47.799 angestiegen (Vorjahr TEUR 4.204).

Die Verbindlichkeiten im Verbundbereich haben sich um TEUR 15.593 auf TEUR 63.523 reduziert. Grund hierfür ist die Verringerung der kurzfristigen Ausleihung des Gesellschafters auf TEUR 62.870 (Vorjahr TEUR 67.350) sowie die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber den Tochtergesellschaften.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Guthaben bei Kreditinstituten und erhöhte sich von TEUR - 3.748 im Vorjahr auf TEUR 529 zum 31. Dezember 2021. Die erzielten Cash Flows setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. EUR	2021	2020
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 4,1	+ 16,3
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 42,1	- 17,1
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 42,2	- 5,2

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage ist geordnet. Zum Abschlussstichtag verfügt die Gesellschaft über freie Kontokorrentlinien in Höhe von TEUR 5.000.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt TEUR 438.665 und ist um TEUR 29.586 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Das Anlagevermögen hat mit TEUR 180.579 (Vorjahr TEUR 127.910) einen Anteil an der Bilanzsumme von 41,2 % (Vorjahr 31,3 %).

Die Bruttoinvestitionen im Bereich des Anlagevermögens beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 55.783. Nach Berücksichtigung von Abgängen und Abschreibungen erhöhte sich das Anlagevermögen saldiert um TEUR 52.669. Die Sachanlagenintensität (Sachanlagen / Gesamtvermögen) erhöhte sich von 15,0 % im Vorjahr auf 26,8 %. Die wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen nachträgliche Herstellungskosten des im Vorjahr fertiggestellten Neubaus in Keferloh, die Herstellkosten für ein im Bau befindliches Bürogebäude und Parkhaus in Köln sowie Umbaumaßnahmen in zwei Objekten. Zudem ist im Anlagevermögen im Zuge der Verschmelzung der Kühlhaus Nürnberg GmbH auf die Bayerische Gewerbebau AG der von der übertragenden Gesellschaft gehaltene Grundbesitz enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um TEUR 23.156 auf TEUR 257.557 reduziert. Die weitaus größte Position ist hierbei die Summe der Forderungen gegen Tochtergesellschaften (TEUR 216.490, Vorjahr TEUR 230.959), die im Wesentlichen der Zwischenfinanzierung der Immobilien- oder Beteiligungserwerbe der Tochtergesellschaften dienen. Des Weiteren besteht eine Forderung gegen einen fremden Dritten in Höhe von TEUR 27.728 (Vorjahr TEUR 37.407) aus der Gewährung eines Darlehens. Das Darlehen ist durch eine wertmäßig entsprechende Verpfändung von Finanzanlagen besichert. Darüber hinaus sind die Beteiligungen an insgesamt vier geschlossenen Immobilienfonds in diesem Posten enthalten (TEUR 9.651, Vorjahr TEUR 9.095). Die Vermögenslage ist geordnet.

C. Entwicklung der Chancen und Risiken. Prognosebericht

1. Entwicklung der Risiken und Chancen

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG stellt sicher, dass Risiken und Chancen in der AG und in den Tochtergesellschaften systematisch identifiziert, in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite erfasst und bewertet, gesteuert sowie bei Bedarf in erforderlicher Weise kommuniziert werden. Ziel ist es, frühzeitig und proaktiv potenzielle und tatsächliche Risiken für die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften zu erkennen und sich ergebende Chancen aufzuzeigen, um dadurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nachhaltig zu fördern und zu sichern sowie ungünstige Entwicklungen abzuwenden.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG. Entsprechend der organisatorischen Ausrichtung, das operative Geschäft über die Firmen der Doblinger Unternehmensgruppe, insbesondere über die DIBAG Industriebau AG als Dienstleister durchzuführen, setzt das Risikomanagement und die Chancenverfolgung in erster Stufe bereits auf dieser Ebene durch die jeweiligen und unmittelbaren Prozess- oder Bereichsverantwortlichen nebst Dokumentation, Bewertung und Berichterstattung an. Einzuleitende Maßnahmen führen zu unmittelbarer und fortlaufender Abstimmung mit der Unternehmensleitung.

Wesentliche Bestandteile der auf der Ebene der Dienstleiter in der Doblinger Gruppe angewandten und vom Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG überwachten Controlling-Instrumente sind die standardisierte Kalkulation und Freigabe sowie die kontinuierliche und zeitnahe Überwachung von Investitionsvorhaben, regelmäßige Bereichsleitersitzungen sowie vierteljährliche bereichsübergreifende Planungssitzungen, an denen auch der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG teilnimmt. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Ausweitung unseres Immobilienportfolios auf Büro- und Gewerbebuildings unterschiedlichster Ausrichtung für die neuen Tochtergesellschaften - und seit diesem Jahr auch für die wesentlichen in der Bayerische Gewerbebau AG direkt gehaltenen Immobilien - einheitliche monatliche Controlling-Berichte auf der Ebene der Bayerische Gewerbebau AG eingeführt. Hier werden alle

relevanten Finanzdaten sowie die Daten zum Immobilienbestand und zur Vermietungssituation kontinuierlich erfasst und überwacht. Unabhängig davon erfolgt die regelmäßige Berichterstattung durch das interne Finanz- und Rechnungswesen sowie die vierteljährliche Berichterstattung über die Lage des Konzerns im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen.

Das Risikomanagementsystem der Bayerische Gewerbebau AG setzt bereits im frühen Stadium ein. Investitionsentscheidungen werden nur dann getroffen, wenn die zu erwartende Rendite und der wirtschaftliche Erfolg als sehr wahrscheinlich eingestuft werden können. Für mögliche Risiken werden dabei in jeder Renditeberechnung entsprechende Vorsorgepositionen eingestellt und im weiteren Lebenslauf der Investition beobachtet, überprüft und bei Bedarf angepasst. Damit identifiziert, bewertet, überwacht und steuert die Bayerische Gewerbebau AG die Risikosituation laufend.

Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem werden fortlaufend an geänderte Erfordernisse angepasst und weiterhin jährlich mit dem Aufsichtsrat analysiert und auf seine Wirksamkeit hin überprüft.

Wesentliche Risiken und Chancen

Die wesentlichen Risiken und Chancen für die Geschäftsentwicklung der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften ergeben sich insbesondere auf vier Feldern: Im Bereich des wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeldes, im Bereich der Immobilien selbst, im Bereich der Finanzierung sowie im betrieblichen und organisatorischen Bereich.

Risiken und Chancen im wirtschaftlichen und marktbezogenen Umfeld

Die allgemeinen Risiken unterliegen der gesamtwirtschaftlichen und steuerpolitischen Entwicklung und können von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden. Allerdings werden sie aufmerksam beobachtet und bei unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigt.

Im vergangenen Jahr 2021 war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung immer noch durch die anhaltende Covid-19-Pandemie und die in diesem Zusammenhang getroffenen Schutzmaßnahmen der Regierungen stark geprägt. Jedoch waren wir dadurch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Erreichung unserer Unternehmensziele nur wenig betroffen. Da wir mit unserem Immobilienportfolio regional wie auch in der Mietflächen- und Mieterstruktur breit aufgestellt sind, sind wir von den Entwicklungen auf einzelnen Vermietungsmärkten nicht existenziell betroffen. Wir besitzen in keinem Bereich ein sogenanntes Klumpen-Risiko. Außerdem beobachten wir mit proaktivem Vermietungsmanagement die Entwicklung sehr genau und gehen rechtzeitig auf unsere Mieter zu, um negativen Auswirkungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Wie an anderer Stelle ausgeführt, waren die Immobilien-Investmentmärkte im abgelaufenen Jahr unterschiedlich von der Corona-Pandemie betroffen. Unsere Gesellschaft steht zur Erreichung der Unternehmensziele weder auf der Verkaufs- noch auf der Einkaufsseite unter einem zeitlichen Druck, so dass wir in diesem Bereich auch im laufenden Geschäftsjahr eher Chancen als Risiken sehen, da wir von sich bietenden Möglichkeiten Gebrauch machen können.

Auch zukünftig können längerfristig wirkende Konjunkturertrübungen ausgelöst durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z.B. nun durch die Folgen des von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen, die Rahmenbedingungen für die Bayerische Gewerbebau AG beeinträchtigen. Damit verbunden können sich künftig auch negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben, die insbesondere durch eine nicht erwartete Entwicklung

im Bereich der Vermietung, eine nicht planmäßig verlaufende Objektbetreuung und Instandhaltung oder durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten verursacht sein würden.

Risiken und Chancen im Bereich der Immobilien

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 zu begegnen. Dies geschieht nicht nur durch die laufende Verfolgung der gesetzlichen und genehmigungsbedingten Anforderungen durch unsere Dienstleister und externe Sachverständigenprüfungen, sondern auch durch eine laufende Verbesserung des technischen Niveaus. In diesem Zusammenhang wird auch der bestehende Versicherungsschutz und dessen Angemessenheit für die Bedürfnisse der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Bei unseren Neubauprojekten, aber auch bei größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Mietnachfrage bei sich ändernden Marktbedingungen zu nennen. Diesen Risiken wird bereits bei der Kalkulation und Investitionsentscheidung und in der Realisierungsphase durch eine laufende enge Projektkontrolle begegnet. Gleichzeitig werden Maßnahmen erarbeitet und getroffen, um Kosteneinsparpotentiale konsequent zu nutzen und zeitnah umzusetzen. Unsere aktuellen Vorhaben laufen zurzeit im Wesentlichen planmäßig sowohl in der Realisierung als auch in der Vermarktung. Größere Risiken sind aufgrund des weit fortgeschrittenen Projektstandes derzeit trotz der aktuellen Lieferschwierigkeiten in der Bauwirtschaft nicht zu erkennen.

Insbesondere bei Mieterwechseln werden häufig grundlegende Modernisierungen durchgeführt und Anpassungen an aktuelle Markterfordernisse vorgenommen. Dabei achten wir auch darauf, das Erscheinungsbild der Immobilie einschließlich der Außenanlagen stets zu verbessern. Somit wird gewährleistet, dass die Immobilien nicht nur dem Stand der Technik entsprechen, sondern auch den Anforderungen der Mieter. Da wir hiermit gute Voraussetzungen für die zukünftige Vermietbarkeit schaffen, vermeiden bzw. reduzieren wir nicht nur die Risiken im Bereich der Vermietung, sondern kreieren gleichzeitig entsprechende Chancen, indem wir unsere Position am Markt verbessern.

Für das laufende Geschäftsjahr sehen wir durchaus noch Risiken im Vermietungsbereich aus der aktuellen Corona-Pandemie sowie aus den durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten wirtschaftlichen Sanktionen gegeben. Es bleibt abzuwarten, inwieweit einzelne unserer Mieter von den Auswirkungen so stark betroffen sind, dass es zu Insolvenzen und in der Folge zu Mietausfällen kommen könnte. Wir sehen diese Risiken im Einzelfall als wahrscheinlich, ihre mögliche Schadenshöhe insgesamt jedoch als gering an.

Risiken und Chancen im Bereich der Finanzierung

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt mit Bankkrediten und angemessenem Eigenkapital. Bei der Finanzierung der Immobilien werden aufgrund des günstigen Zinsniveaus zu einem gewissen Teil auch kurzfristige Bankdarlehen abgeschlossen. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Bei einer Veränderung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen.

Finanzierungsrisiken können sich für die Gesellschaft insbesondere aus einer ungünstigen Zinsentwicklung ergeben. Es ist damit zu rechnen, dass die Europäische Zentralbank (EZB)

angesichts des ansteigenden Inflationsgeschehens ihre expansive Geldpolitik mit einem Leitzins nahe null aufgibt und es zu ersten Zinserhöhungen noch in diesem Jahr kommen wird. Eine Bestandsgefährdung kann durch die erwarteten Zinserhöhungen nicht ausgelöst werden. Gerade für die strategische Umschichtung unseres Immobilienportfolios birgt die aktuell immer noch günstige Zinslandschaft Chancen, von denen wir in der Vergangenheit Gebrauch gemacht haben und die wir auch künftig beobachten werden. Chancen ergeben sich dabei auch daraus, dass uns über das erfahrene Finanzierungsmanagement der Doblinger Gruppe jederzeit umfassender Zugang zu einer großen Anzahl an Finanzierungsinstituten offensteht.

Im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit unterliegt die Bayerische Gewerbebau AG mit ihren Tochtergesellschaften grundsätzlich auch einem Liquiditätsrisiko. Die Liquidität wird laufend überwacht und ist in das monatliche Berichtswesen integriert. Es stehen der Gesellschaft ausreichend liquide Mittel und kurzfristige Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Eine Störung der Liquidität erkennen wir nicht.

Betriebliche und organisatorische Risiken

Die Bayerische Gewerbebau AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wie in den Vorjahren ihre kaufmännischen und technischen Aufgaben über Dienstleistungsverträge mit den Firmen und Fachabteilungen der Doblinger Unternehmensgruppe erledigt. Dies bedeutet, dass im Umgang mit Risiken zunächst das dort auf der Fach- und Prozessebene angesiedelte Risikomanagement greift. In einer zweiten Stufe wird die ordnungsgemäße Erfüllung aller übertragenen Aufgaben durch die Erfolgskontrolle und das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG begleitet. Hierzu finden unter anderem regelmäßige, mindestens wöchentliche Besprechungen zwischen der kaufmännischen Leitung auf Seiten unseres Dienstleisters und dem Vorstand statt.

Auch Risiken im Zusammenhang mit Personalführung und -gewinnung betreffen somit die Bayerische Gewerbebau AG nicht unmittelbar. Auf der anderen Seite hat die Gesellschaft mit dieser Vorgehensweise die Möglichkeit, von einem breiten Spektrum an Fachwissen und langjähriger Expertise eines großen Immobilienkonzerns zu profitieren und so weitere Chancen zu nutzen. Daran ändert im Grundsatz auch der Umstand nichts, dass die Bayerische Gewerbebau AG zur Erledigung Ihrer kaufmännischen Aufgaben mit Beginn des laufenden Jahres 2022 zwei eigene Mitarbeiter einsetzt. Wir sehen hierdurch im Gegenteil eine noch bessere Absicherung und Kontrolle unserer Aufgaben gewährleistet.

Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

Das Risikomanagement der Bayerische Gewerbebau AG und ihrer Tochtergesellschaften erfasst mögliche Risikopositionen, identifiziert Risikoveränderungen und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Gegensteuerung. Um ein frühzeitiges Erkennen potenzieller Risiken und ein rechtzeitiges Einleiten geeigneter Gegenmaßnahmen, aber auch das Erkennen und Ergreifen von Chancen zu ermöglichen, findet ein ständiger enger Wissensaustausch mit allen eingesetzten Fachbereichen auf der Dienstleisterebene sowie eine vertrauensvolle Abstimmung mit dem Aufsichtsrat statt.

Unter Berücksichtigung aller Einzelrisiken sowie eines möglichen kumulativen Effektes hat die Beurteilung des Gesamtrisikos, dem die Bayerische Gewerbebau AG ausgesetzt ist, derzeit keine den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Elemente ergeben. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung sind gegenwärtig und auch für die Zukunft keine die Existenz der Bayerische Gewerbebau AG gefährdenden Einflüsse erkennbar.

2. Prognosebericht

Die Bayerische Gewerbebau AG wird sich mit ihren Tochtergesellschaften auch in den kommenden Jahren ausschließlich auf das Immobiliengeschäft konzentrieren. Der eingeschlagene Weg, den Bestand an Tiefkühlhäusern als ausgesprochene Betreiberimmobilien zu reduzieren und zunehmend klassische Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien zu erwerben oder zu entwickeln sowie auch in Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften zu investieren, wird weiterhin planmäßig und behutsam fortgesetzt.

Für das Jahr 2022 wurde ursprünglich von allen Wirtschaftsforschungsinstituten wieder eine stärkere positive Wirtschaftsdynamik als im abgelaufenen Geschäftsjahr erwartet. Zwischenzeitlich jedoch werden nach und nach sämtliche Prognosen drastisch nach unten revidiert. In erster Linie ausschlaggebend dafür sind der Ausbruch und die Folgen des seit dem 24. Februar 2022 von Russland gegen die Ukraine geführten Krieges mit massiv gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen, zunehmenden Engpässen bei Rohmaterialien und Vorprodukten sowie insgesamt erhöhter wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit. Diesen dämpfenden konjunkturellen Triebkräften stehen auf der anderen Seite volle Auftragsbücher der Industrie und die allmähliche Normalisierung der Corona-Situation mit einem erheblichen Aufholpotenzial beim Konsum gegenüber. Vor diesem Hintergrund liegen jüngste Schätzungen der künftigen konjunkturellen Entwicklung nicht nur weit auseinander, sie sind auch trotz der Aktualisierung noch mit großen Unsicherheiten verbunden. So geht z. B. der Sachverständigenrat („Wirtschaftsweise“) als Beratergremium der Bundesregierung in seinem Frühjahrsgutachten für das laufende Jahr von einem Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) von nur noch 1,8 % aus. Im vergangenen November hatten die Experten noch mit einem Plus von 4,6 % gerechnet. Demgegenüber wird insbesondere in Folge der dramatisch gestiegenen Energiekosten mit einer deutlich schneller ansteigenden Inflationsrate von 6,1 % für das laufende Jahr 2022 gerechnet. Der Anstieg der Verbraucherpreise erreichte im März mit 7,3 % sogar den höchsten Wert seit über 40 Jahren.

Allen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes veröffentlichten Prognosen gemeinsam ist eine hohe Unsicherheit vor allem im Hinblick auf den weiteren Verlauf des russisch-ukrainischen Krieges. Deutschland ist stark von russischen Energieimporten abhängig. Sollte es zu einem Ausfall der russischen Energieimporte kommen, so sehen die Wirtschaftsweisen in Ihrem Gutachten das Risiko, dass „die deutsche Volkswirtschaft in eine tiefere Rezession abrutscht und die Inflation noch stärker zunimmt.“ Daneben bergen die immer noch bestehenden und für den Herbst wieder verstärkt erwarteten Folgen der Corona-Pandemie weitere Risiken für die nationale wirtschaftliche Lage und die für dieses Jahr erwartete Normalisierung des Wirtschaftsgeschehens.

Auch Aussagen zu den für unseren Geschäftsverlauf erwarteten Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 sind insofern derzeit noch mit Unsicherheiten über den weiteren Verlauf des wirtschaftlichen Geschehens behaftet. Auf der Basis heutiger Informationen gehen wir bei unseren Mieterlösen im laufenden Geschäftsjahr jedoch von Forderungsausfällen in nur untergeordneter Größenordnung aus. Insgesamt planen wir für dieses Jahr mit Umsatzerlösen von etwa 7,3 Mio. Euro (Vorjahr 5,8 Mio. Euro). Einen deutlichen Sprung bei den Mieterlösen insbesondere im Geschäftsjahr 2023 erwarten wir durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens in Köln in diesem Jahr.

Um den Bestand und die Fortentwicklung der vorhandenen Immobilien zu sichern und die Zufriedenheit unserer Kunden zu erhalten, werden laufend zeitgemäße Investitionen in die Gebäude getätigt. So ist auch für das laufende Geschäftsjahr 2022 ein Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm von rund 1,9 Mio. Euro (Vorjahr 2,8 Mio. Euro) geplant. Aufgrund der bestehenden Lieferengpässe bei zahlreichen Baumaterialien sowie auch des Arbeitskräftemangels im Baugewerbe kann es hier zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Alle unsere Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den guten Auslastungsgrad bei den Vermietungen in Zukunft zu halten. Wir sehen hier allerdings bei der Nachfrage nach Büroflächen noch eine differenzierte Entwicklung. In den beiden Jahren der Pandemie wurden viele Anmietentscheidungen aufgeschoben und viele Firmen haben sich erstmals intensiv mit ihren Erwartungen und Bedürfnissen hinsichtlich des Büros befasst. Wie sich dabei der Trend zu mehr Home-Office auf der einen und steigende Einstellungsbereitschaft im für die Nachfrage nach Büroflächen wichtigen Dienstleistungssektor auf der anderen Seite auswirken, ist noch nicht abschließend zu erkennen. Wir rechnen jedoch tendenziell mit einem eher rückläufigen Bedarf an Büroflächen.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir ohne Sondereffekte (Verkäufe, steuerliche Effekte) ein Ergebnis in einer Größenordnung von rund 4 bis 5 Mio. Euro. Ziel ist es, mittel- und langfristig auf nachhaltiger Basis ein gutes Ertragsniveau zu gewährleisten und damit auch die Dividenden zu sichern.

Unabhängig von der gegenwärtigen Ausnahmesituation in Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges erwarten wir in der Gesamtentwicklung von Wirtschaft und Gesellschaft auch künftig unvorhergesehene Brüche und Überraschungen. Wir stellen uns darauf und auf weitere Marktveränderungen mit angemessenen wirtschaftlichen Reserven und lösungsorientierten Reaktionen ein. Auch in Zukunft werden wir uns dem Wettbewerb stellen und sind zuversichtlich, auch weiterhin unsere Ziele zu erreichen.

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 meiner pflichtgemäßen und gewissenhaften Prüfung der Geschäftsbeziehungen im Geschäftsjahr 2021 der Bayerische Gewerbebau AG mit der Doblinger Beteiligung GmbH, München, und deren verbundenen Unternehmen kann ich für das Geschäftsjahr 2021 folgende Erklärung abgeben:

Der Vorstand der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat oder vergütet hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Grasbrunn, 26. April 2022

Der Vorstand



Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bayerische Gewerbebau AG, Grasbrunn, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 vom 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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 26. April 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Bömelburg
Wirtschaftsprüfer

Danesitz
Wirtschaftsprüfer