



Sedlmayr

GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2021/22

GESCHÄFTSBERICHT 2021/22

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	32
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	35
Konzernanhang	39
Bestätigungsvermerk Konzern	57
Bericht des Aufsichtsrats	63

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR AG

Bilanz	66
Gewinn- und Verlustrechnung	69
Anlagenspiegel	70
Anhang	72
Bestätigungsvermerk	83

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2021/22	2020/21	2019/20	2021/22	2020/21	2019/20
Umsatz in Mio. €	115,1	113,1	126,5	19,1	19,5	30,7
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	4,7	13,7	7,4	2,3	6,1	7,1
Abschreibungen und Wertminderungen	16,1	-16,2	-16,2	-2,5	-2,6	-3,5
Finanzergebnis in Mio. €	-12,3	-7,9	-10,1	-2,6	-2,3	-2,7
EBITDA in Mio. €	34,4	83,4	78,1	35,4	52,5	52,0
Konzern-/Jahresüberschuss in Mio. €	8,0	45,8	39,7	25,1	40,0	39,5
Umsatzrentabilität in %	7,0	40,5	31,4	131,4	205,1	128,7
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	10,9	62,3	54,1	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2021/22	2020/21	2019/20	2021/22	2020/21	2019/20
Bilanzsumme in Mio. €	1.156,3	1.139,8	1.094,7	684,8	663,1	642,9
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	39,9	48,4	35,1	6,2	11,9	8,0
Langfristiges Vermögen in Mio. €	949,2	913,7	881,6	388,6	385,4	376,0
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	207,1	226,1	213,1	296,3	277,7	266,8
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	4,6	4,0	4,1	1,3	1,4	1,4
Anlageintensität in % (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	82,1	80,2	80,5	56,7	58,1	58,5
Umlaufintensität in % (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	17,9	19,8	19,5	43,3	41,9	41,5
Eigenkapital in Mio. €* Finanzschulden in Mio. €	255,9	292,1	276,0	212,1	219,6	212,1
Deckung der langfristigen Vermögenswerte in % (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen)	76,2	79,8	76,5	108,3	97,6	87,6
Eigenkapitalquote in %	22,1	25,6	25,2	31,0	33,1	33,0

* in der Sedlmayr AG einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

KENNZAHLEN AKTIE

Wertpapierkennnummer	722400
ISIN	DE0007224008

Börse	München m:access/Freiverkehr
	Frankfurt Freiverkehr
	Stuttgart Freiverkehr
	Tradegate

Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	734.293

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2021/22	29,00	–	29,00
2020/21	29,00	15,00	44,00
2019/20	29,00	15,00	44,00
2018/19	29,00	15,00	44,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München

Vorsitzende

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München

Ehrenvorsitzender

Bernhard Soltmann, München

Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle, Hagenheim

Anton Merk, München

Maximilian Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

VORSTAND

Dr. Hermann Brandstetter, Pullach im Isartal

Vorsitzender (seit 01.03.2023)

Martin Schumacher, Taufkirchen

Alexander Adam, München

(seit 01.01.2022)

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT

am Freitag, den 28. April 2023, um 11:00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers,
Nymphenburger Straße 2 in 80335 München,

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2022 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021/22
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021/22
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021/22
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022/23

München, im März 2023

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 22. März 2023.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) eine der größeren Immobiliengesellschaften in Deutschland. Der überwiegend in München historisch gewachsene Immobilienbesitz der Sedlmayr Gruppe wird durch die Immobilien der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in der Region Stuttgart ergänzt. Bestandsobjekte in Berlin und in Leipzig runden das Portfolio ab.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes. Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH werden Projektentwicklungen in München und Berlin realisiert.

Das Geschäftsmodell ist auf ein langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet. Die annähernd ausgewogene Mischung aus ca. 55 % wohnungswirtschaftlich und ca. 45 % gewerblich genutzten Flächen resultiert aus der langjährigen Konzentration auf die Wohnnutzung.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Unser Fokus liegt auf der Schaffung nachhaltigen Wachstums durch Investitionen in den Bestand und die Identifikation und Realisierung von Baurechtsreserven. Ergänzt wird die Bestandshaltung durch das Geschäftsfeld Projektentwicklung. In der Projektentwicklung liegt unser Schwerpunkt auf der Baurechtsschaffung für den eigenen Bestand sowie auf der Veräußerung von Grundstücken nach der Erreichung des Baurechts. Da jedoch insbesondere institutionelle Käufer überwiegend Objekte nur nach Fertigstellung erwerben, gewinnt die Bautätigkeit seit Jahren an Bedeutung.

In München und Stuttgart begünstigt das kontinuierliche Bevölkerungswachstum die hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit auch das dauerhafte Wachstum der Mieterlöse aus der Wohnungsvermietung. Zunehmend wird jedoch die Wohnraumknappheit zum begrenzenden Faktor für die wirtschaftliche Prosperität an beiden Standorten. Und fast alle politischen Parteien haben Absichten zu stärkeren mietpreisdämpfenden Eingriffen in den ohnehin schon stark regulierten Wohnungsmarkt erklärt. Vor diesem Hintergrund gehen wir zukünftig von abnehmenden Möglichkeiten zur Steigerung der Erlöse aus der Wohnungsvermietung aus.

Unsere Wohnungen entsprechen heute weitgehend den gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich der Ausstattung. Dies veranschaulicht die seit vielen Jahren sehr hohe Vermietungsquote unserer Objekte.

Weiterhin zurückhaltend beurteilen wir den Ankauf von reinen Gewerbeobjekten, der nur bei exzellenter Lage des Objekts im Einzelfall und zur Arrondierung des vorhandenen Bestands näher geprüft wird.

Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgen in aller Regel aus dem erwirtschafteten Cash-Flow. Größere Maßnahmen im Bestand sowie Akquisitionen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Aus diesem Grund pflegen wir unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Die Entwicklung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2021/22 wurde durch den Wegfall der durch die Coronapandemie bedingten Einschränkungen positiv beeinflusst. Hier profitierten insbesondere unsere Einzelhandelsmieter und Gastronomiepächter. Die Vermietung von Wohnungen zeigte sich vergleichsweise stabil. Mit Beginn des Ukraine-Kriegs trübte sich der konjunkturelle Ausblick merklich ein und die Inflation erreichte Höchststände, auch wegen sehr hoher Energiepreisteigerungen. Die hieraus resultierende erhebliche Steigerung der Gesamtbelastung der Mieter wird diese vermehrt an ihre finanzielle Belastungsgrenze führen. Unsere Möglichkeiten, zulässige Mietpreiserhöhungen zu realisieren, könnten hierdurch eingeschränkt werden.

KONZERNSTEUERUNG

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns der Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung ab, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwarteten negativen Entwicklungen sicherzustellen.

In wöchentlichen Sitzungen des Vorstands sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche werden aktuelle Themen des Geschäftsverlaufs und Planabweichungen angesprochen und im Bedarfsfall geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich und sinnvoll mit Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Während im Herbst 2021, vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine, von einer kräftigen Erholung der deutschen Wirtschaft mit Zuwachsraten von 4,8% im laufenden Jahr und 1,9% für 2023 gerechnet wurde, hat sich zwischenzeitlich das Blatt gewendet. Im laufenden Jahr wird das Wirtschaftswachstum voraussichtlich 1,4% betragen und für 2023 ist von einer um 0,4% rückläufigen Wirtschaftsleistung auszugehen. Bereits erkennbar ist diese Entwicklung bei den Auftragseingängen einzelner Branchen, die z. B. in der Kfz-Industrie um -9,0% und im Maschinenbau um -8,1% rückläufig sind. Hauptursachen für diese Entwicklung sind die anhaltend hohen Energiepreise. Beispielsweise sank der Gasverbrauch der Industrie seit Jahresbeginn um rd. 20%. Das ist zwar teilweise auf Effizienzgewinne und den Umstieg auf alternative Energieträger zurückzuführen, teilweise liegt die Ursache aber auch in der um über 10% rückläufigen Produktionsleistung der energieintensiven Branchen.

Der Rückgang der Wirtschaftsleistung spiegelt noch nicht das volle Ausmaß der Wirtschaftskrise. Zwar können die Produzenten die gestiegenen Energiekosten größtenteils an die Verbraucher weitergeben, jedoch werden die hohen Energiepreise überwiegend von ausländischen Verkäufern vereinnahmt. Es kommt daher zu realen Einkommensverlusten im Inland, die den Rückgang der Wirtschaftsleistung übersteigen. Bereinigt um diese Realeinkommensverluste, sinkt die reale Kaufkraft in den Jahren 2021 bis 2023 um 3 Prozentpunkte stärker als die Wirtschaftsleistung.

Unmittelbare Folge des Anstiegs der Energiepreise ist die hohe Inflation. Die Inflationsrate hat sich im Oktober 2022 weiter auf 10,4%, dem höchsten Stand seit 1951, erhöht. Dabei wirkte sich die Senkung der Umsatzsteuer auf Erdgas- und Fernwärmelieferungen von 19% auf 7% noch preisdämpfend aus. Überproportional stark stiegen die Preise für Energieträger um 43% und Lebensmittel um 20,3%, einem Höchstwert seit der Wiedervereinigung. Auf Jahressicht wurde zum Geschäftsjahresende für 2022 eine Inflationsrate von 8,4% und für 2023 von 8,8% erwartet.

Im Einzelhandel waren im September Umsatzsteigerungen von 9,9%, trotz des nach Beendigung des Tankrabatts um 15,7% rückläufigen Tankstellenumsatzes, zu verzeichnen. Besonders deutliche Steigerungen verzeichneten neben dem Lebensmitteleinzelhandel auch Textil- und Lederwaren.

Am Arbeitsmarkt sind erste Spuren der schlechten konjunkturellen Aussichten erkennbar. So fällt die Herbstbelegung etwas schwächer aus als gewöhnlich. Zunächst ist aber davon auszugehen, dass sich lediglich der Beschäftigungsaufbau abschwächt und die Unternehmen aufgrund der Engpässe am Arbeitsmarkt versuchen, ihre Beschäftigten zu halten.

Bei der Baukonjunktur zeichnet sich eine Trendwende ab. Im September 2022 lag der Auftragseingang real um 22,6 % und der Umsatz 7,8 % unter dem Wert des Vorjahresmonats. Auffällig ist die mit 10 bis 15 % der Aufträge hohe Stornierungsquote, die vor einem Jahr noch bei rd. 2 % lag. Eine dämpfende Auswirkung der nachlassenden Nachfrage auf die Preisentwicklung, die primär auf steigende Materialpreise zurückzuführen ist, zeichnet sich noch nicht ab. Im 3. Quartal 2022 lagen die Preise für Wohnungsneubau 16,5 % über dem Vorjahreswert.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) stieg von Ende Juli 2022 bis zum Jahresende 2022 von 0 % auf 2,5 % Prozent. Der EZB-Rat geht davon aus, dass die Zinsen weiter angehoben werden. Ein Anstieg um 50 Basispunkte im Dezember wurde von den Märkten bereits vollständig eingepreist. Für die erste Jahreshälfte 2023 werden weitere Zinserhöhungen erwartet. Bei starken Schwankungen lag der Hochpunkt der Terminkurve im Oktober zwischen 2,5 und 3,2%. Während vor einem Jahr die EZB noch die Aufrechterhaltung günstiger Finanzierungsbedingungen priorisierte, liegt der Fokus nun auf der Inflationsbekämpfung. Derzeit zielt die Geldpolitik darauf, die Unterstützung der Nachfrage zu reduzieren, um dem Risiko der Verfestigung von Inflationserwartungen zu begegnen und mittelfristig Preisstabilität gewährleisten zu können. Vor diesem Hintergrund, aber auch aufgrund der restriktiveren Vergabekriterien der Geschäftsbanken, war die Vergabe von Wohnungsbaukrediten merklich rückläufig. Ein deutlicher Anstieg war hingegen bei den Unternehmenskrediten festzustellen, der jedoch nicht auf eine steigende Investitionstätigkeit zurückzuführen war. Vielmehr stiegen die Renditen für Unternehmensanleihen stärker als die Zinsen für Bankkredite, sodass insbesondere große Unternehmen ihre Finanzierung von Wertpapierkrediten zu Buchkrediten verlagerten.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

Der Geldumsatz am Immobilienmarkt erreichte 2021 mit 337 Mrd. € einen historischen Höchstwert, der 14,5 % über dem Vorjahreswert lag. Die Anzahl der Transaktionen war mit 936.600 leicht rückläufig. Überdurchschnittlich entwickelte sich der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern, der um 27,4 % auf 49,3 Mrd. € stieg. Insbesondere Portfolioverkäufe im 2. Halbjahr 2021 trugen zu diesem starken Anstieg bei. Auch der Geldumsatz mit Eigentumswohnungen in den 10 bevölkerungsreichsten Städten stieg um 22,7 %. Allerdings haben sich im Zusammenspiel aus hoher Inflation, steigenden Zinsen und sich eintrübenden Konjunkturaussichten die Rahmenbedingungen für die weitere Marktentwicklung grundlegend verändert. Der Immobilienerwerb für Eigentümer wird durch steigende Finanzierungskosten und sinkende Reallöhne schwieriger. Investoren stellen vor dem Hintergrund der unsicheren Rahmenbedingungen Ankäufe zurück. Nach einem vielfach noch starken Jahresbeginn 2022, der auf Vorzieheffekte aufgrund steigender Bauzinsen

hindeutet, waren ab Mitte des zweiten Quartals 2022 die Transaktionszahlen überwiegend rückläufig. Im 3. Quartal 2022 lag das Umsatzvolumen 50 % unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre. Insgesamt werden für das Jahr 2022 um 7 % rückläufige Umsätze prognostiziert und auch die Zahl der Kauffälle dürfte wieder unter 900.000 sinken.

Das Kapitalmarktumfeld hat sich für Anleger grundlegend gewandelt. Die Rendite für Bundesanleihen mit 10-jähriger Laufzeit kletterte von -0,4 % im Dezember 2021 auf fast 2 % Ende November 2022. Damit schmolz der Renditevorteil von Immobilienanlagen. Außerdem liegen die Finanzierungskosten für erstklassige Immobilien an den Top-Standorten teilweise oberhalb der anfänglichen Mietrendite. Anfängliche Mietrenditen von unter 3 % haben daher für Anleger an Attraktivität eingebüßt. Da sich momentan jedoch die Bereitschaft der Verkäufer, niedrigere Preise zu akzeptieren, noch in Grenzen hält, sinkt das Transaktionsvolumen seit dem 2. Quartal 2022.

Aufgrund der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten hat sich die bereits im 2. Quartal 2022 zu beobachtende Aufwärtstendenz bei den Renditen auch im 3. Quartal fortgesetzt. Für Büroimmobilien sind die Netto-Spitzenrenditen im Q3 um bis zu 30 Basispunkte gestiegen. Die Spitzenrenditen für München liegen bei 2,80 %, für Berlin bei 2,85 % und für Stuttgart bei 3,15 %. Auch in den übrigen Assetklassen ist eine vergleichbare Entwicklung zu beobachten. Für Logistikimmobilien liegen die Spitzenrenditen bei 3,35 %, Fachmarktzentren erzielen bis zu 3,85 %, einzelne Fachmärkte bis zu 4,5 % und Einkaufszentren bis zu 4,8 %.

Im Wohnimmobilienbereich werden ebenfalls steigende Renditen erwartet. Allerdings stehen empirische Daten hier erst mit 9 bis 12 Monaten Verzögerung zur Verfügung. Konkrete Aussagen zum aktuellen Preisniveau sind aufgrund der dynamischen Entwicklung des laufenden Jahres daher noch nicht möglich.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ging die Anzahl der Kaufverträge im 1. Halbjahr 2022 um 17 % und der Geldumsatz um 33 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Dabei ist der Rückgang des Geldumsatzes in erster Linie auf weniger umsatzstarke Verkäufe bei Büro- und Geschäftshäusern zurückzuführen. Bei den Wohnimmobilien wurden im ersten Halbjahr bei einer geringeren Anzahl an Kaufverträgen noch Preissteigerungen festgestellt.

Das enge Wohnungsangebot hat mittlerweile auch Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Nachdem München viele Jahre stark gewachsen ist, hat die Einwohnerzahl von 2019 bis 2021 nur noch um gut 1 % zugenommen. Auf dem Mietwohnungsmarkt in München sind vor dem Hintergrund der niedrigen Leerstandsquote und der immensen Nachfrage die deutschlandweit höchsten Mieten erzielbar. Die Pandemie hatte bislang keine erkennbaren Auswirkungen auf die Dynamik der Mietentwicklung. So liegt die Angebotsmiete bei Erstvermietung im Durchschnitt über alle Teilmärkte mittlerweile bei etwa 21,62 €/m² und hat damit seit 2015 um 25 %

zugelegt. Auch die Angebote für Wiedervermietungen liegen mit 19,62 €/m² auf einem sehr hohen Durchschnittsniveau.

Es ist daher dringend erforderlich, dass weitere Mietwohnungen gebaut werden. Leider wird die von der Landeshauptstadt München angestrebte Zahl von 8.500 neuen Wohneinheiten von Jahr zu Jahr deutlich verfehlt. Aufgrund der Baupreisentwicklung in Verbindung mit dem deutlich eingetrübten Kapitalmarktumfeld ist für die kommenden Jahre eher mit einer sinkenden Neubautätigkeit in München zu rechnen. Auch die für Bauträger gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen der neuen Regelung zur sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt München beeinträchtigen das Neubauvolumen.

Die Mieten in Stuttgart sind im gesamten Stadtgebiet seit 2014 um knapp 40 % gestiegen, sodass Stuttgart mit durchschnittlich knapp unter 16 €/m² eine der teuersten Städte Deutschlands ist. Im Jahr 2021 ist die Aufwärtsentwicklung jedoch ins Stocken geraten. Bezogen auf alle Marktsegmente hat sich die Median-Angebotsmiete leicht rückläufig entwickelt und liegt ca. 3 % unter dem Vorjahreswert. Zurückzuführen ist dies nicht zuletzt auf die durch die Pandemie deutlich geringere Fluktuation im Stadtgebiet, die sich im höherpreisigen Segment am stärksten bemerkbar gemacht hat.

Über den Gesamtmarkt ist die Bestandsmiete in Berlin im Median 2021 auf 13,65 €/m² gestiegen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Zunahme um gut 7 %. Damit verzeichnet Berlin 2021 trotz Coronaumfeld und stagnierender Bevölkerung den stärksten Zuwachs der deutschen Metropolen und bewegt sich auch bezogen auf das absolute Niveau mittlerweile im Mittelfeld der A-Standorte.

Von dem in Folge der Coronapandemie gestiegenen Home-Office-Arbeitsanteil wurden lange in erster Linie Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt erwartet. Mittlerweile wird deutlich, dass der Trend zum Arbeiten im Home-Office auch nachhaltig auf den Einzelhandel wirkt. Wenn weniger Menschen zur Arbeit in die Städte kommen, hat dies Auswirkungen auf den privaten Konsum, der sich näher an den Wohnort verlagert und zunehmend online erfolgt. Sowohl die Verlagerung des privaten Konsums ins Internet, als auch von der Innenstadt hin zu den Wohngebieten am Stadtrand ist mittlerweile empirisch belegt. Der Anteil der Online-Umsätze stieg in den von Pandemieeinschränkung freien Zeiten im Sommer von 17,2 % in 2019 auf 22,3 % in 2020, 23,5 % in 2021 und 24,4 % in 2022.

Kreditkartendaten zeigen für Berlin, München, Hamburg, Stuttgart und Dresden einen sogenannten Donut-Effekt. Danach befinden sich Gebiete mit hoher Konsumintensität zumeist in zentraler Lage, haben eine hohe Bevölkerungsdichte und weisen eine hohe Anzahl an Geschäften und dezidierten Einkaufsstraßen oder Einkaufszentren auf. In München zählen hierzu beispielsweise die

Altstadt, das Gärtnerplatzviertel oder die Maxvorstadt. Insbesondere in diesen vormals umsatzstarken Gebieten brach der Konsum während der Coronabeschränkungen zeitweise um mehr als 60 % ein, während er in umsatzschwachen Gebieten anstieg. Diese Trends weisen eine hohe Persistenz auf: Auch seit der Aufhebung der Coroneinschränkungen liegt der Konsum in ehemals umsatzschwachen Gebieten fast 40 % über dem Vorkrisenniveau, während der Konsum in umsatzstarken Gebieten noch knapp 10 % zurückliegt. Der Zusammenhang dieser Entwicklung wird bei einer Unterscheidung nach Wochentagen noch deutlicher: Während unter der Woche der wohnortnahe Konsum eine steigende Tendenz aufweist und die Innenstädte niedrigere Umsätze berichten, bestehen an Samstagen keine signifikanten Differenzen zum Vorkrisenniveau. Wahrscheinlich führt also die zunehmende Home-Office-Nutzung zu einer Verlagerung des schnellen Feierabendkonsums, auch wenn die Innenstädte ihre Attraktivität als Einkaufsziele an Wochenenden nicht verloren haben.

Die Umsätze auf dem Büromarkt sind stabil und in vielen Märkten ist das Anmietungsgeschehen in den Sommermonaten 2022 weiter gestiegen. In der umsatzstärksten Stadt Deutschlands, Berlin, wurde mit einer Vermietungsleistung von 627.000 m² ein rd. 13 % über dem langjährigen Durchschnitt liegender Umsatz erzielt. Auch in München wurde ein 12 % über dem 10-Jahres-Mittel und fast 35 % über dem Vorjahreswert liegender Vermietungsumsatz von 592.000 m² erzielt. Ein vergleichbares Bild zeigt sich in Hamburg, wo der Umsatzzanstieg im Vorjahresvergleich 29 % beträgt und der Umsatz von 445.000 m² auch 19 % über dem langjährigen Mittel liegt. In Frankfurt wurde mit 362.000 m² ein Wert im langjährigen Mittel und 10 % über dem Vorjahreswert erzielt. Besonders bemerkenswert ist, dass die Anmietungstätigkeit im dritten Quartal trotz der sich eintrübenden Konjunktur leicht stieg.

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Immobilienbestand im Konzern umfasst 306 Objekte bzw. 443 Gebäude. Bei einer leicht gestiegenen vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 480.973 m² (Vj. 474.694 m²) stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2021/22 auf 3.832 Wohnungen (Vj. 3.805) mit einer Wohnfläche von 262.714 m².

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

Der Immobilienbestand in der Sedlmayr Gruppe umfasst 277 Einzelgebäude in 187 Objekten im Berichtsjahr 2021/22. Durch die Fertigstellung des Objekts in der Franziskanerstraße in München stieg die vermietbare Nutzfläche in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2022 auf 329.571 m² (Vj. 325.860 m²).

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMASSNAHMEN

In der Franziskanerstraße haben wir im Frühjahr 2022 den Neubau eines Wohnhauses mit 46 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.560 m² fertiggestellt.

In der Adalbertstraße konnte der Gastronomiebetrieb zum Sommer 2022 nach umfassender Modernisierung wieder aufgenommen werden. Nach jahrzehntelangem Betrieb entsprach die Einheit nicht mehr modernen wirtschaftlichen und technischen Anforderungen.

Im Geschäftsjahr 2021/22 begann die Modernisierung von 6 Etagen unseres Verwaltungsgebäudes in der Marsstraße. Nach jahrzehntelanger Dauernutzung entsprachen die Einheiten nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an „New Work“. Insbesondere die Erfordernisse der Haustechnik und des Brandschutzes sind hierbei herausfordernd. Der Umbau wird voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2022/23 abgeschlossen werden können.

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Neben den vorgenannten Umbau- und Neubaumaßnahmen gab es im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbeflächen. Die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen im Konzern summierten sich einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr auf insgesamt 40 Mio. €. Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Konzern betragen rd. 11,2 Mio. €, entsprechend rd. 23,22 €/m² im Jahr.

GEWERBEFLÄCHEN

Die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe sind bis Ende September 2022 um rd. 171 m² auf 133.419 m² gestiegen (Vj. 133.248 m²). Angesichts der durch den Zugang des Objekts Franziskanerstraße gestiegenen Wohnfläche, liegt der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten Wohn- und Nutzflächen zum Ende des Berichtsjahres bei 40,5 % (Vj. 40,9 %).

Die Praxis- und Büroflächen betragen 60.188 m² (Vj. 60.188 m²), die Einzelhandels- und Ladenflächen betragen 53.051 m² (Vj. 52.992 m²). Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – stiegen auf 20.181 m² (Vj. 20.069 m²).

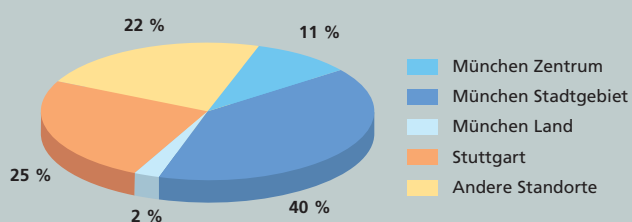
In der Sedlmayr Gruppe nahmen die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum auf rd. 4.808 m² (Vj. 5.495 m²) ab. Davon entfielen 2.200 m² auf ein einfaches gewerbliches Objekt. Diese Neuvermietungen repräsentieren ein Mietvolumen von rd. 600 T€ p. a. Der Leerstand im Segment gewerblich genutzter Flächen war Ende September 2022 weiterhin vernachlässigbar (<1 %).

WOHNUNGEN

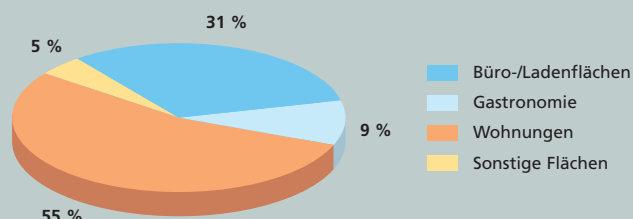
Der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum 2021/22 auf 2.382 (Vj. 2.335) Einheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzfläche stieg auf 162.998 m² (Vj. 159.435 m²), bedingt durch die Fertigstellung der Bauprojekte in Dachau und der Franziskanerstraße und kleinerer Um- und Erweiterungsbauten. Der Flächenanteil der Wohnnutzung in der Sedlmayr Gruppe stieg leicht auf 49,5 % (Vj. 48,9 %).

Nach dem deutlichen Anstieg der Neu- und Wiedervermietungen im Vorjahr, war diese Position im Geschäftsjahr 2021/22 mit 278 leicht rückläufig gegenüber dem Vorjahr (Vj. 290). Hinter diesen Vermietungen steht eine Mietfläche von 17.646 m². Zu dieser verhältnismäßig hohen Zahl, trug auch die Fertigstellung des Anwesens in der Franziskanerstraße in München bei. Das Mietniveau aller Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe veränderte sich auf Jahressicht geringfügig auf durchschnittlich 13,57 €/m² (Vj. 13,53 €/m²) im Monat.

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



Mit Ausnahme von temporären Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten standen im Berichtszeitraum keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer.

GASTSTÄTTEN

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, lagen mit 33.154 m² unwesentlich unter dem Vorjahreswert (Vj. 33.178 m²).

Der Flächenanteil der Gastronomie an den insgesamt vermietbaren Flächen der Sedlmayr Gruppe sank leicht auf 10,1 %.

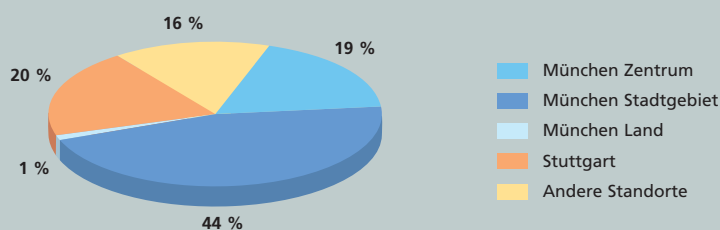
BERLIN

Der Bestand an überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG umfasst zum Ende des Berichtszeitraums 2021/22 unverändert 11 Immobilien mit 316 Wohnungen und rd. 26.400 m². Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 29 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 1.892 m² statt.

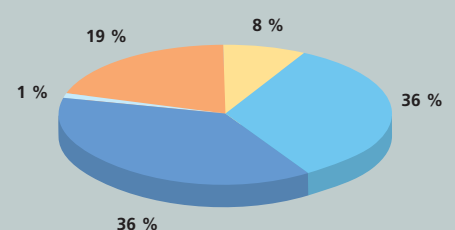
LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ist, nach erfolgter Integration der im Vorjahr erworbenen weiteren Immobilien, Eigentümerin von insgesamt 26 Häusern mit 316 Wohnungen und sonstigen Flächen in Leipzig. Damit beträgt die vermietbare Nutzfläche zum Ende des Geschäftsjahres rd. 22.950 m². Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 40 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 2.681 m² statt.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2022

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.550	61.054
– Schwabing	10	10	9.881	31.888	20.043
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.976	2.442
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.881	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.986	2.676
– Untersending/Ludwig-Vorstadt Isar-Vorstadt	25	46	26.015	49.393	8.607
– Au/Haidhausen/Giesing	21	29	16.374	38.855	5.304
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.193	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.124	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	6	10	26.955	14.003	904
München Land	4	8	13.946	5.124	837
Großraum München	11	18	22.299	10.837	1.854
Sonstiges Bayern	2	5	7.079	3.223	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	–	–	–	–	–
Land- und Forstwirtschaft	7	–	74.296	–	–
Vergebene Erbbaurechte	13	–	57.125	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	13	12	24.018	11.539	3.536
Sedlmayr Gruppe	187	277	518.787	329.571	113.238
Berlin	11	28	8.795	26.401	1.247
Leipzig	26	31	17.952	22.954	660
Dinkelacker Gruppe	82	107	74.423	102.047	34.301
Summe	306	443	619.957	480.973	149.447

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2021/22 in T€	Vermie- tungsgrad in %	Nettomieten 2020/21 in T€
4.115	4.368	19.014	157.831	27.549	100,0	24.843
1.813	1.303	8.730	12.530	4.502	96,1	4.263
2.130	140	37.264	82.949	6.949	100,0	6.740
773	1.718	6.069	11.651	2.066	100,0	2.015
2.242	830	6.239	13.304	1.839	98,5	1.954
3.497	2.145	35.144	41.171	8.295	100,0	8.112
2.918	376	30.258	50.881	7.114	98,4	6.428
1.596	166	2.431	2.460	765	100,0	744
1.349	38	3.354	2.657	1.066	100,0	898
642	8.131	4.325	12.088	1.294	100,0	1.259
1.693	606	1.988	426	868	100,0	866
2.180	0	6.803	24.961	1.698	98,4	1.386
803	112	1.029	1.111	345	100,0	328
–	–	–	52.393	7.100	–	7.100
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	8	4	–	5
–	–	–	182	–	–	–
7.403	249	351	5.025	1.364	100,0	1.368
33.154	20.181	162.998	471.627	72.817	99,3	68.310
–	1.127	24.027	47.399	2.805	100,0	2.653
–	366	21.927	21.595	1.688	99,7	1.566
8.431	1.936	57.379	163.223	18.319	100,0	17.377
41.585	23.610	266.331	703.844	95.630		89.906

PROJEKTENTWICKLUNGEN

München

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH entwickelte im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier zusammen mit der Landeshauptstadt München das gewerblich genutzte Areal der Heide Grund Gesellschaften mit einer Fläche von rd. 93.000 m² zu einem urbanen Gebiet. Mit Veröffentlichung am 27. März 2019 trat der Bebauungsplan für das Gesamtgelände in Kraft. Damit wurde für die Heide Grund Gesellschaften Bau-recht für rd. 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Im Januar 2021 wurde mit dem Abriss der Gebäude, der Kampfmittelsuche und der Beseitigung von belasteten Böden begonnen. Die Bau-genehmigung des ersten Bauabschnitts wurde im August 2022 erteilt und der Baubeginn folgte wenige Tage später. Dieser Bauabschnitt wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 fertiggestellt wer-den. Bauanträge für zwei weitere Bauabschnitte wurden im Frühjahr 2022 gestellt.

Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. ihre Tochtergesellschaft ist, entweder direkt oder über Share Deals, an 15 Objekten beteiligt. Diese Objekte wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 erworben und weisen unterschiedlichste Entwicklungsstadien von unbebauten Grund-stücken ohne Baurecht über vorliegende Baugenehmigungen und laufende Bauprojekte bis hin zu fertiggestellten Objekten auf. Bei der Entwicklung streben wir einen breiten Nutzungsmix an.

DINKELACKER GRUPPE

Die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) befassen sich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Dabei werden sämtliche Objekte von den Mitarbeitern der Dinkel-acker AG kaufmännisch und technisch betreut. Im Berichtszeitraum fanden erneut eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand statt.

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2021/22 lag mit einem Jahresüberschuss von 9.382 T€ über dem Vorjahresergebnis (9.311 T€). Zur Weiterentwicklung des Immobilien-bestandes wurden insgesamt rd. 3,6 Mio. € in zahlreiche Einzelprojekte investiert. Der große Nachfrageüberhang beim Wohnen begünstigt weiter die positive Entwicklung. Im Berichtszeit-raum waren 141 Mietwechsel gegenüber 124 im Vorjahr zu verzeichnen. Zum Ende des Berichts-jahres waren alle Wohnungen vermietet.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung	Veränderung
Vermögensstruktur	T€	T€	T€	%
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	947.007	911.124	35.883	3,9%
Finanzanlagen	2.213	2.586	-373	-14,4%
Umlaufvermögen	206.643	225.697	-19.054	-8,4%
Rechnungsabgrenzungsposten	437	400	37	9,3%
Bilanzsumme	1.156.300	1.139.807	16.493	1,4%

Die Veränderungen in der Vermögensstruktur des Konzerns sind im Wesentlichen auf die Bau- und Investitionstätigkeit zurückzuführen. Dabei stieg der Buchwert der Sachanlagen und der immateriellen Vermögensgegenstände um 35.884 T€.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist zum einen auf die Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften zurückzuführen (42.404 T€). Zum anderen ist dies auf die Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes der Berliner Projektgesellschaften (3.987 T€), für die das Wahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB in Anspruch genommen wurde und daher unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen sind, zurückzuführen. Die Wertberichtigungen wurden aufgrund der in Folge der Änderungen am Immobilien- und Kapitalmarkt gesunkenen Immobilienwerte erforderlich.

	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung	Veränderung
Kapitalstruktur	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	255.857	292.049	-36.192	-12,4%
Rückstellungen	37.620	44.424	-6.804	-15,3%
Verbindlichkeiten	823.788	764.484	59.304	7,8%
Rechnungsabgrenzung	1.787	1.918	-131	-6,8%
Passive latente Steuern	37.248	36.932	316	0,9%
Passiva	1.156.300	1.139.807	16.493	1,4%

In der Kapitalstruktur beschränken sich die wesentlichen Veränderungen auf die Positionen Eigenkapital und Verbindlichkeiten.

Der Rückgang des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Dividende (32.309 T€) zurückzuführen. Des Weiteren spiegelt sich im Eigenkapital der Effekt der Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften sowie deren Beteili-

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

gungsbuchwerte wider. Gestiegene Verbindlichkeiten resultieren aus der Aufnahme von Finanzmitteln zur Finanzierung der Projektentwicklungen und der Bautätigkeit im Bestand. Der Rückgang der Rückstellungen um 6.804 T€ resultiert überwiegend aus geminderten Steuerrückstellungen. Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen aufgrund des Darlehens der Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe von 50.433 T€.

Im Ergebnis lag die Eigenkapitalquote im Konzern mit 22,1 % (Vj. 25,6%) unter dem Niveau des Vorjahres.

Ertragslage	30.9.2022 T€	30.9.2021 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	115.135	113.078	2.057	1,8%
sonstige Erträge	4.736	13.670	-8.934	-65,4%
Gesamtleistung	119.871	126.748	-6.877	-5,4%
Aufwand für bezogene Leistungen	-31.361	-30.729	-632	2,1%
Personalaufwand	-7.920	-8.021	101	-1,3%
sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-62.814	-21.337	-41.477	194,4%
Betriebsergebnis	17.776	66.661	-48.885	-73,3%
Finanzergebnis	-11.808	-7.454	-4.353	58,4%
Ergebnis vor Steuern	5.968	59.206	-53.238	-89,9%
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-6.896	-10.177	3.281	-32,2%
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	8.936	-3.260	12.196	-374,1%
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner	8.008	45.769	-37.761	-82,5%

Während der Umsatz aufgrund steigender Mieterlöse um 1,8% anstieg, lag die Gesamtleistung um 5,4% unter dem Vorjahresniveau. Dies ist auf die Normalisierung der sonstigen Erträge zurückzuführen, die im Vorjahr durch die Auflösung verschiedener Rückstellungen und durch Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagevermögen erhöht waren.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021/22 um 2,1% aufgrund steigender Betriebskosten. Die sonstigen Aufwendungen sind um 41.477 T€ angestiegen. Ursächlich hierfür waren die Wertberichtigungen der Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften sowie die vorstehend erläuterten Abschreibungen der Beteiligungsbuchwerte.

Das Betriebsergebnis fiel, aufgrund der oben beschriebenen Effekte aus der Wertberichtigung um 48.885 T€.

Aufgrund der gestiegenen Verbindlichkeiten war das Finanzergebnis um 4.353 T€ bzw. 58,4 % rückläufig. Unter Berücksichtigung der um 3.281 T€ gesunkenen Steuerzahlungen ergibt sich ein Konzernjahresverlust von 928 T€.

SEDLMAYR AG

Aufgrund der Fertigstellung der Baumaßnahme in der Franziskanerstraße zeigt die Vermögensstruktur der Sedlmayr AG einen Anstieg der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände. Die Anteile an verbundenen Unternehmen haben sich aufgrund der Abschreibungen auf die Beteiligung an der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH München um 280 T€ reduziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen zur Finanzierung des Projektes „Heidemannstraße“ um 19.020 T€ sowie aus dem Guthaben bei Kreditinstituten. Gegenläufig wirkte sich die Wertberichtigung der Forderungen in Höhe von 18.320 T€ gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH aus.

Vermögensstruktur	30.9.2022 T€	30.9.2021 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	74.054	70.613	3.441	4,9 %
Finanzanlagen	314.534	314.814	-280	-0,1 %
Umlaufvermögen	296.071	277.556	18.515	6,7 %
Rechnungsabgrenzungsposten	187	154	32	21,0 %
Bilanzsumme	684.846	663.137	21.709	3,3 %

Die Veränderungen der Kapitalstruktur beschränken sich im Wesentlichen auf das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten. Der Rückgang des Eigenkapitals ist auf die Ausschüttung der Dividende (32.309 T€) zurückzuführen. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich aufgrund des Darlehens der Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe von 50.433 T€ erhöht. Der gegenläufige Effekt zeigt sich in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die um 22.285 T€ auf 280.449 T€ zurückgingen.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Kapitalstruktur	30.9.2022 T€	30.9.2021 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Eigenkapital	192.058	199.312	-7.254	-3,6 %
Rückstellungen, SoPo mit Rücklageanteil	59.825	64.392	-4.567	-7,1 %
Verbindlichkeiten	425.235	389.676	35.559	9,1 %
Passive latente Steuern	7.728	9.757	-2.029	-20,8 %
Passiva	684.846	663.137	21.709	3,3 %

Ertragslage	30.9.2022 T€	30.9.2021 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	19.064	19.463	-399	-2,1 %
sonstige Erträge	2.339	6.128	-3.789	-61,8 %
Gesamtleistung	21.403	25.591	-4.188	-16,4 %
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.083	-9.301	2.218	-23,8 %
Personalaufwand	-5.397	-5.515	118	-2,1 %
sonstige Aufwendungen, Ab- schreibungen, Wertminderungen	-22.919	-4.406	-18.513	420,2 %
Betriebsergebnis	-13.996	6.369	-20.365	-319,7 %
Finanzergebnis	44.228	41.235	2.993	7,3 %
Ergebnis vor Steuern	30.231	47.604	-17.373	-36,5 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-5.176	-7.564	2.387	-31,6 %
Jahresüberschuss der Anteilseigner	25.055	40.040	-14.985	-37,4 %

Der Rückgang der Umsatzerlöse ist auf Änderungen der Konzernstruktur im Vorjahr zurückzuführen, die zur Folge hatte, dass die Erlöse einiger ausgegliederter Immobilien im ersten Quartal des Vorjahres noch von der AG vereinnahmt wurden. Der Rückgang der sonstigen Erträge im Geschäftsjahr 2021/22 ist größtenteils auf geringere Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen zu erklären.

Der Rückgang des Aufwandes für bezogene Leistungen um 2.218 T€ ist auf deutlich geringere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen, die u. a. aus dem geringeren Immobilienbestand resultieren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 18.523 T€ auf 20.378 T€ gestiegen. Grund hierfür waren die oben bereits erwähnten Sachverhalte und die daraus resultierende Wertberichtigung in Höhe von 18.320 T€.

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch die bereits vorstehend erwähnten Änderungen der Konzernstruktur zu erklären. Die nicht mehr durch die Sedlmayr AG erwirtschafteten Ergebnisse führten zu einem Anstieg der Erträge aus Beteiligungen aus der SGI Grundbesitz GmbH & Co. oHG, in welche die ausgegliederten Grundstücke im Vorjahr eingebracht wurden.

Im Ergebnis wurde ein um 17.373 T€ niedrigeres Vorsteuerergebnis erreicht, das infolge von 2.387 T€ niedrigerer Steuern zu einem um 14.985 T€ bzw. 37 % niedrigeren Jahresüberschuss führte.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Im Geschäftsjahr fiel der Cash-Flow der Sedlmayr AG aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 7,5 Mio. € auf 15,8 Mio. € (Vj. 23,3 Mio. €).

Beim Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit saldierten Mittelabflüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen mit Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Sachanlagevermögen und erhaltener Dividenden zu einem Mittelzufluss von 1,2 Mio. € (Vj. -2,4 Mio. €).

Nach Abzug des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich der Finanzmittelbestand in der Sedlmayr AG um 2,2 Mio. € auf 6,4 Mio. €.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzern fiel bei einem deutlich niedrigeren Jahresergebnis überwiegend aufgrund der Veränderungen von Aktiva und Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, auf 23,7 Mio. € (Vj. 58,2 Mio. €).

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit fielen um 30,1 Mio. €, was auf geringere Investitionen in das Sachanlagevermögen und Änderungen des Konsolidierungskreises zurückzuführen ist. Der Cash-Flow für übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, belief sich aufgrund der vorstehend beschriebenen Wertberichtigung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf +20.822 T€ (Vj. -16.711 T€)

Da die Aufnahme von neuen Krediten um 39,6 Mio. € auf 94,5 Mio. € und die Tilgung von Krediten um 25,9 Mio. € auf 39,4 Mio. € stieg, liegt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,1 Mio. € insgesamt 12,9 Mio. € über dem Vorjahreswert. Der Finanzmittelbestand im Konzern lag damit zum 30. September 2022 bei 8,1 Mio. € und somit 2,2 Mio. € über dem Vorjahreswert.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER SEDLMAYR AG UND DES KONZERNS

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr AG und im Konzern stabilisierte sich, da die Einschränkungen des Wirtschaftslebens aufgrund der Coronapandemie entfielen. Negative Auswirkungen resultierten aus den, nach Beginn des Krieges in der Ukraine, sprunghaft gestiegenen Energiekosten. Der deutliche Rückgang des Jahresüberschusses war geprägt durch die Wertentwicklung der Berliner Projektentwicklungen infolge des Umbruchs am Kapital- und Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Wertberichtigungen.

Der Konzern verfügt über ausreichend Liquidität. Die Auswirkungen des für alle Laufzeiten gestiegenen Zinsniveaus auf unsere Projektentwicklungsaktivitäten beobachten wir kontinuierlich.

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind in den Bereichen Geschäftsverlauf sowie Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit dargelegt und erläutert.

MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021/22 stieg der Personalstand in der Sedlmayr AG insgesamt auf 47 (Vj. 42) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon eine in Ausbildung.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr Aktiengesellschaft prüft für sich und ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung, um dadurch weiterhin das profitable Wachstum des Konzerns zu ermöglichen. Wesentliche Quellen sind dabei insbesondere statistische Veröffentlichungen, Marktuntersuchungen und -berichte von unabhängigen Dritten sowie eigene Analysen. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen Risiken unterstützt ein seit langer Zeit eingeführtes Risiko- und Chancenmanagementsystem die internen Prozesse.

ERLÄUTERUNG DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS

Seit der Implementierung des Risikomanagementsystems (RMS) wurde das System zur Identifikation potenzieller Risiken, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sedlmayr Gruppe bestandsgefährdend auswirken könnten, gepflegt und soweit notwendig durch die Überarbeitung des Risikohandbuchs der Sedlmayr Gruppe an neue Gegebenheiten angepasst.

Eine wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die jährlich durchgeführte Risikoinventur, die neben den bereits bekannten potenziell bestandsgefährdenden Risiken auch eine umfassende Neu-Analyse in den relevanten Bereichen wie z. B. Marktrisiken, Finanzmarktrisiken und aus der Wertschöpfungskette (wie z. B. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken) mit einschließt. Die hieraus resultierende Sensibilisierung der verantwortlichen Mitarbeiter – den sogenannten Risk-Ownern – soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt werden.

Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risk-Owner. Die Erkenntnisse der Risikoinventur und der laufenden Risikoüberwachung werden vom Vorstand jährlich dokumentiert. Zudem wird auf allen Hierarchieebenen über die Veränderungen der Risikopositionen und über die Neu-einschätzung der Risikosituationen beraten bzw. berichtet. Dies trifft im gleichen Maße für sich ergebende Chancen zu. So können Branchenentwicklungen frühzeitig erkannt und zeitnahe Reaktionen eingeleitet werden.

AUSGEWÄHLTE EINZELRISIKEN

Mietausfall / Leerstand

Bei Immobilienunternehmen können Mietausfall und Leerstand die langfristige Wertentwicklung stark beeinflussen. Im Bereich Wohnen gab es in der Vergangenheit dabei auch in München zeitversetzt zur Konjunkturentwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Seit dem letzten zyklischen Höhepunkt im Jahr 2002 verminderten sich die Mietpreise bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2005 vorübergehend, um seither kontinuierlich anzusteigen. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen trägt hierzu mehrheitlich das seit Jahren stetige Bevölkerungswachstum in München bei, dem angesichts einer unzureichenden Bautätigkeit unverändert zu den Vorjahren ein unzureichendes Angebot an Wohnungen gegenübersteht.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte vornehmlich im Bereich Büro und Einzelhandel. Die COVID-19-Pandemie hat den bereits seit Jahren erkennbaren Strukturwandel im Einzelhandel beschleunigt. Der Einzelhandel zeigt seither eine gesplante Entwicklung. Während wohnortnahe Lebensmittelversorgung und Fachmärkte positive Auswirkungen erfahren, sind zentrale Innenstädte und Shopping-Center immer noch negativ betroffen. Insbesondere die in den Innenstädten stark vertretenen Textil- und Schuhhandelsbetriebe werden zusätzlich von dem durch die Krise verstärkten Trend zum Online Shopping beeinträchtigt. Im Falle von Nachvermietungen stehen uns keine Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung, um die Auswirkungen der Krise auf die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zu kompensieren. Auf dem Büromarkt zeigt sich eine starke Lageabhängigkeit bei den Auswirkungen der Coronapandemie. Während große dezentrale Standorte durch den Wandel der Anforderungen an Büroflächen erheblich beeinflusst werden, so zeigen sich zentrale und zentrumsnahe Lagen noch unbeeinträchtigt. Auch hier stellen wir signifikant geänderte

Anforderungen fest. Jedoch führen die erforderlichen Investitionen, in erster Linie wegen des begrenzten Angebots in diesen Lagen, auch zu merklich steigenden Mieten.

Wir begegnen diesen Risiken durch anforderungsgerechte Modernisierungen von Mietflächen bei Mieterwechseln. Dabei achten wir auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen. Allgemeinen Mietausfall- und Leerstandsrisiken können wir nur durch den Ansatz der Risikostreuung begegnen. Unsere seit Langem verfolgte Strategie der Fokussierung auf Wohnimmobilien hat sich als richtig erwiesen. Eine fortlaufende Portfolioanalyse, die vorausschauend mögliche standortbezogene Nachfrageveränderungen in den Quartieren frühzeitig erkennt und gegebenenfalls durch eine entsprechende Nutzungsänderung des Objekts gegensteuert, wird dabei das Risiko in Einzelfällen reduzieren.

Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl unserer Mieter auf deren Bonität sowie auf eine gute Branchendurchmischung, um mögliche Mietausfälle durch Insolvenz – auch im privaten Bereich – zu minimieren. Mit Ausnahme der mit der Spaten-Löwenbräu-Gruppe geschlossenen Gewerbemietverträge für die Münchner Brauereistandorte sowie dem Generalpachtvertrag, der das Einzelrisiko des Pachtausfalls einer Gaststätte ausschließt, gibt es keine Mieter mit einem Anteil von mehr als 5 % am gesamten Umsatzvolumen.

Insgesamt beurteilen wir daher das Risiko als gering.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit sind wir Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, die die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeit unseres Konzerns maßgeblich beeinflussen können.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Kreditlinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten. Aufgrund der seit dem letzten Geschäftsjahr stark gestiegenen langfristigen Kreditzinsen finanzieren wir derzeit überwiegend mit kurzfristig variablen Zinssätzen unter Inkaufnahme des damit einhergehenden Zinsänderungsrisikos. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit für unsere langfristig im Bestand gehaltenen Immobilien lag zum Ende des Berichtsjahres 2021/22 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei rund 10 Jahren. Hinsichtlich unserer Bautätigkeit und Projektentwicklungen überprüfen wir fortlaufend die Auswirkungen des aktuellen und vorhersehbaren Kapitalmarktumfeldes und passen unsere Strategie erforderlichenfalls an.

Insgesamt beurteilen wir daher das Risiko als gering.

Rechtliche/Politische Risiken

Nach den Mietrechtsänderungen im Jahr 2013 und der Einführung des Bestellerprinzips im Zusammenhang mit der Nutzung von Maklern bei Wohnungsvermietungen kam es mit dem Mietanpassungsgesetz Anfang 2019 zu einer weiteren Verschärfung im Mietrecht. Außerdem liegen nahezu sämtliche Wohnungen im Bestand der Konzernunternehmen im Geltungsbereich der Mietpreiskontrolle, die Mietsteigerungen bei Neuvermietungen stark einschränkt. Zusätzlich trat im Februar 2020 der Berliner Mietendeckel in Kraft, der ab November 2020 in bestehende Verträge eingriff und einseitig die zulässige Miete drastisch reduzierte. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gesetz im März 2021 für nichtig erklärt. Dennoch zeigt es die auch für die kommenden Jahre zu erwartende Tendenz der Gesetzgebung. Einschränkungen der Möglichkeiten marktüblich erzielbare Mieten in zulässiger Weise zu vereinbaren, werden zunehmen und das realisierbare Wachstum unserer Mieterlöse im Wohnbereich reduzieren.

Auch im Steuerrecht wird zunehmend die Abschaffung immobilienpezifischer Regelungen mit dem Ziel diskutiert, die Besteuerung von Immobilienunternehmen zu erhöhen. Wir müssen auch in diesem Bereich tendenziell mit einer Verschlechterung unserer Rahmenbedingungen rechnen. Weitere Risiken rechtlicher Art im Zusammenhang mit Forderungen Dritter wegen eventueller Verletzung ihrer Rechte, die ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung der Sedlmayr Gruppe darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar. Dies gilt gleichfalls für Rechtsstreitigkeiten, die ausstehende Forderungen betreffen.

Insgesamt beurteilen wir daher das Risiko als gering.

Projektentwicklungsrisiken

Der Bereich Projektentwicklung der Sedlmayr Gruppe wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgeübt und gesteuert. In Übereinstimmung mit unseren Zielen und Kenntnissen werden dabei Projektentwicklungen in Berlin im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert. In München wird das Areal an der Heidemannstraße entwickelt.

Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zur Beurteilung und Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit aller Projekte werden daher kontinuierlich Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Insgesamt beurteilen wir das Risiko, vor dem Hintergrund dynamischen Entwicklung mehrerer wesentlicher Erfolgsfaktoren, derzeit als hoch.

Umweltrisiken

Im Immobilienportfolio der Sedlmayr Gruppe gibt es keine Hinweise auf Umweltrisiken.

Versicherungen

Die Gesellschaften im Konzern haben sich gegen die üblichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, in einem angemessenen Umfang versichert.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich bedient sich die Sedlmayr Gruppe seit Oktober 2005 einer externen EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen Software-Lösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung grundsätzlich begrenzt. Der Dienstleister hat der Gesellschaft zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

Die interne IT-Infrastruktur unterziehen wir fortlaufend einer Überprüfung hinsichtlich eventueller Sicherheitsrisiken und planen die Weiterentwicklung dementsprechend.

Allerdings gehen wir davon aus, dass wir ein potenzielles Ziel von aufwendig umgesetzten Cyber-Angriffen sind. Die kontinuierliche Verbesserung der IT-Sicherheit hat daher für uns eine sehr hohe Priorität.

Zusammenfassend erachten wir das Risiko insgesamt als mittel.

Personalrisiken

Die Sedlmayr Gruppe ist für die Realisierung ihrer Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf ein qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir auch vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter eher als gering, auch wenn das Finden geeigneter Mitarbeiter in einzelnen Bereichen schwieriger geworden ist.

Insgesamt beurteilen wir das Risiko als gering.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat die Sedlmayr AG Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2021/22 und aktuell sind – einschließlich der vorgenannten ausgewählten Einzelrisiken – keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

CHANCENBERICHT

Dass sich aus den beschriebenen Risiken, insbesondere im Bereich des Mietausfalls und des Leerstandes, durch eine generelle Verbesserung der Nachfrage, zum Beispiel durch Zuzug bzw. Zuwanderung oder eine dynamische Konjunktorentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich. Wie beschrieben, gehen wir jedoch aufgrund rechtlicher/politischer Risiken davon aus, dass die Möglichkeiten, von diesen Chancen wirtschaftlich zu profitieren, künftig abnehmen werden.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen bzw. Umnutzungen im Bestand sowie durch das Ausnutzen von Ausbaureserven. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkennntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2021/22 konnten die gesteckten Ziele nicht vollständig erreicht werden. Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung lagen im Konzern um 1,8 % über dem Vorjahreszeitraum. Prognostiziert war ein Wachstum der Mieterlöse um 1 bis 3 %. Aufgrund der im Vorjahr noch nicht vollständig berücksichtigten Ausgliederung ging der Umsatz der Sedlmayr AG erwartungsgemäß um 2,1 % zurück.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf rd. 23,22 €/m². Die Zielgröße von 20 bis 22 €/m² wurde danach geringfügig überschritten. Ursächlich hierfür war das deutlich gestiegene Baukostenniveau. Für die kommenden Jahre passen wir unsere Zielgröße auf 21 bis 25 €/m² an, um dem weiter steigenden Baukostenniveau Rechnung zu tragen.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen konnten aus dem Cash-Flow bedient werden.

Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten resultierte im Wesentlichen aus Projektentwicklungen und Neubautätigkeit.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern der Sedlmayr AG lag im Geschäftsjahr 2021/22 etwa 36,5 % unter dem Vorjahresergebnis. Die Plananforderung wurde damit deutlich verfehlt. Alleinige Ursache für diese Planverfehlung waren die vorstehend erwähnten Wertberichtigungen und Abschreibungen, die Berliner Projektentwicklungsgesellschaften betreffend. Im Konzern ging das Vorsteuerergebnis, ebenfalls aus den genannten Ursachen, um 89,9 % zurück.

AUSBLICK

Im Prognosezeitraum ergeben sich auf Basis des Planungsprozesses folgende Entwicklungen bei den finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr AG und in der Sedlmayr Gruppe:

Aufgrund der weiter unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit potenziellen Auswirkungen auf alle Unternehmensbereiche, erwarten wir im Konzern und der Sedlmayr AG jeweils nur leicht um 2,0 bis 4,0 % höhere Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2022/23.

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir in der Berichtsperiode 2022/23 durchschnittliche Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 21 €/m² und 25 €/m² für den Gesamtbestand.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden neben der Liquidität aus dem laufenden Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln bedient werden.

Wir haben die Einflüsse auf unsere Berliner Projektentwicklungen, die sich aus der Zinswende am Kapitalmarkt sowie den drastischen Baukostensteigerungen ergeben, aus heutiger Sicht angemessen berücksichtigt. Bei den Baukosten gehen wir davon aus, dass diese bereits ihren Höhepunkt überschritten haben und wegen der sinkenden Nachfrage und der stabileren Kalkulationsgrundlagen keine drastischen Steigerungen mehr aufzeigen werden. Die Lage am Investmentmarkt ist stark mit der Kapitalmarktentwicklung verbunden und derzeit als fragil zu beurteilen. Wir gehen davon aus, dass entsprechend vorangegangener Marktzyklen eine Stabilisierung des Marktes eintreten wird, jedoch besteht in der vorliegenden volatilen Situation eine sehr große Prognoseunsicherheit.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Planungsprozesse wird im Geschäftsjahr 2022/23 wieder ein Ergebnis in der Sedlmayr AG erwartet, das nicht mehr als 10 % unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2020/21 liegen wird. Auch auf Konzernebene rechnen wir mit einem solchen Ergebnis.

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen	(1)			
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Sonstige Rechte		21.725		30
Firmenwert		2.907.166		
			2.928.891	
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		839.729.290		821.606
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.132.017		1.298
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		103.217.227		88.189
			944.078.534	911.093
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.565		26
2. Beteiligungen		47.736		388
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(2)	2.107.140		2.037
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.279		11
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	21.250		125
			2.212.970	2.587
			949.220.395	913.710
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(3)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		10.902.885		10.903
2. Andere Vorräte		47.515		39
			10.950.400	10.942
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(4)			
1. Forderungen aus Vermietung		736.097		1.467
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		431.996		102
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		69.456		63
4. Sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –		186.341.702		207.164
			187.579.251	208.796
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			8.113.073	5.959
			206.642.724	225.697
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(10)		437.310	400
			1.156.300.429	1.139.807

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(5)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		122.201.242		115.326
			122.544.216	115.669
IV. Konzernbilanzgewinn				
– davon Konzerngewinnvortrag € 26.417.509 –			34.425.320	65.942
				(20.173)
V. Anteile anderer Gesellschafter				
			18.870.885	30.422
			255.856.748	292.050
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(6)	27.951.416		28.802
2. Steuerrückstellungen	(7)	1.827.165		5.881
3. Sonstige Rückstellungen	(8)	7.841.015		9.741
			37.619.596	44.424
C. Verbindlichkeiten				
	(9)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		515.943.278		521.641
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		240.656.164		229.879
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		526.141		293
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.353.678		4.981
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		33.705		28
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.439.006		1.939
7. Sonstige Verbindlichkeiten		56.836.311		5.723
– davon aus Steuern € 898.252 –				(539)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 7.990 –				(6)
			823.788.283	764.484
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	(10)		1.787.602	1.917
E. Passive latente Steuern				
	(11)		37.248.200	36.932
			1.156.300.429	1.139.807

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2021 BIS 30. SEPTEMBER 2022

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(12)	115.135.232		113.078
2. Bestandsveränderungen			–	–
3. Sonstige betriebliche Erträge	(13)	4.736.364		13.670
		119.871.596		126.748
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(14)	31.361.236		30.729
		88.510.360		96.019
5. Personalaufwand	(15)			
a) Löhne und Gehälter		5.460.205		5.171
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		2.459.758	7.919.963	2.850
– davon für Altersversorgung € 1.633.321 –				(2.076)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(16)	16.132.826		16.226
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	46.681.818		5.111
		70.734.607		29.358
		17.775.753		66.661
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(18)	465.082		471
9. Erträge aus Beteiligungen	(18)	5.463		6
– davon aus verbundenen Unternehmen € 5.621 –				(6)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(18)	–		–
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(18)	3.037.251		3.292
		3.507.796		3.769
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		3.986.537		–
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(18)	11.328.946		11.224
			-11.807.687	-7.455
14. Ergebnis vor Steuern		5.968.066		59.206
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(19)	6.884.341		10.170
16. Ergebnis nach Steuern		-916.275		49.036
17. Sonstige Steuern		11.648		7
18. Konzernjahresüberschuss		-927.923		49.029
19. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		8.935.734		3.260
20. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens		8.007.811		45.769
21. Konzerngewinnvortrag		26.417.509		20.173
22. Konzernbilanzgewinn		34.425.320		65.942

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGENSPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
1. Oktober 2020	19.092	60.925
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Veränderung Buchungskreis	–	–
Einstellung	–	–
Sonstiges	–	–
30. September 2021/1. Oktober 2021	19.092	60.925
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Veränderung Buchungskreis	–	–
Einstellung	–	–
Sonstiges	–	–
30. September 2022	19.092	60.925

KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22

in T€	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 1.10.2021	Zugänge 2021/22	Änderung Konsolidie- rungskreis	Abgänge 2021/22	Umbu- chungen 2021/22
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Firmenwert	–	–	3.007	–	–
2. Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	175	–	–	–	–
	175	–	3.007	–	–
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	1.146.476	10.450	21.891	8.043	10.167
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.678	211	115	82	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	88.189	29.277	–	4.081	-10.167
	1.240.343	39.938	22.006	12.206	–
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25	–	–	–	–
2. Beteiligungen	388	–	-340	–	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.087	465	–	395	–
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	–	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	125	–	–	104	–
	2.636	465	-340	499	–
	1.243.154	40.403	24.673	12.705	–

Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
107.692	60.096	247.805	28.190	275.995
114	45.655	45.769	3.260	49.029
–	-32.309	-32.309	-2.626	-34.935
356	–	356	1.598	1.954
7.500	-7.500	–	–	–
6	–	6	–	6
115.668	65.942	261.627	30.422	292.049
2.876	5.132	8.008	-8.936	-928
–	-32.309	-32.309	-2.617	-34.926
–	-340	-340	–	-340
4.000	-4.000	–	–	–
–	–	–	2	2
122.544	34.425	236.986	18.871	255.857

Stand 30.9.2022	Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.10.2021	Zugänge 2021/22	Änderung Konsolidie- rungskreis	Abgänge 2021/22	Stand 30.9.2022	Stand 30.9.2021	Stand 30.9.2021
3.007	–	100	–	–	100	2.907	–
175	145	8	–	–	153	22	30
3.182	145	108	–	–	253	2.929	30
1.180.941	324.870	15.611	1.907	1.177	341.211	839.729	821.606
5.922	4.380	413	74	77	4.790	1.132	1.298
103.218	–	–	–	–	–	103.218	88.189
1.290.081	329.250	16.024	1.981	1.254	346.001	944.079	911.093
25	–	–	–	–	–	25	25
48	–	–	–	–	–	48	388
2.157	50	–	–	–	50	2.107	2.037
11	–	–	–	–	–	11	11
21	–	–	–	–	–	21	125
2.262	50	–	–	–	50	2.212	2.586
1.295.525	329.445	16.132	1.981	1.254	346.305	949.220	913.709

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2021 BIS 30. SEPTEMBER 2022

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	-927	49.029
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.132	16.224
Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.292	7.931
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.884	10.170
Ertragsteuerzahlungen	-14.312	-5.675
Veränderung der Rückstellungen	-3.186	-1.872
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-475	-2.423
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.155	-1.066
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.196	-14.056
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-67	-110
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.692	58.152
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	–	–
– Sachanlagevermögen	-39.938	-48.381
– Finanzanlagevermögen	–	–
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	20.822	-16.711
	-19.116	-65.092
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	11.427	3.189
– Finanzanlagevermögen	104	1.698
	11.531	4.887
Veränderung Konsolidierungskreis	-23.032	-541
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-30.617	-60.746
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-34.926	-34.935
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	94.500	54.893
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-39.421	-13.551
Gezahlte Zinsen	-11.074	-10.261
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9.079	-3.854
Veränderung der Zahlungsmittel	2.154	-6.448
Finanzmittelbestand 1.10.*	5.959	12.407
Finanzmittelbestand 30.9.*	8.113	5.959

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	40
B. Konsolidierungskreis	40
C. Konsolidierungsgrundsätze	42
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	43
E. Angaben zur Konzernbilanz	44
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	48
G. Sonstige Angaben	51
H. Angaben zu den Organen	52
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	53
J. Anteilsbesitz per 30. September 2022	54
K. Gewinnverwendungsvorschlag	56
L. Nachtragsbericht	56

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2021/22 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit Sitz in München ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der Sedlmayr AG werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100	69.005	21.565
Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG	100	49.727	8.251
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	8.109	-163
“Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.805	6
“Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	8.824	992
“Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	7.858
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	189	165
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-293	182
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	75	-36.975	-46.041
Heide Grund GmbH & Co. KG, München	94,9	19.943	-1.036
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	100	661	-2
Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG	100	74	2.436
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.444	9.542
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.641	5.079
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.914
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	5.997	-737
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.148
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	581	392

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Die neu erworbene KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart wurden erstmalig in den Konzernabschluss mit einbezogen.

Die folgenden tabellarisch aufgeführten Gesellschaften sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen worden:

	Anteil am Kapital* %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	5
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ²⁾ ³⁾	49	3.735	375
Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ²⁾ ³⁾	100	89	3

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb oder mit einem Geschäftsvolumen, dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Beteiligungen an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart (32,9%) sowie die Beteiligung an der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin, bei denen der Sedlmayr Konzern aufgrund eines Anteilsbesitzes größer 50% einen maßgeblichen Einfluss, aber keinen beherrschenden Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für Zwecke des Konzernabschlusses wurden von diesen Gesellschaften Zwischenabschlüsse nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

KONZERNANHANG

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9	9.128	1.414
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{2) 3)}	75,0	-2.643	-1.467

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Auf eine Konsolidierung der über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinter stehenden Grundstücksvermögens der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Rungestraße 28 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin, der SPG Wohnbau GmbH, Berlin und der Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten im Rahmen der Projektentwicklung verzichtet.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einbeziehung der Tochtergesellschaften erfolgt nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Vollkonsolidierung, d. h. sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der konsolidierten Unternehmen werden mit Ausnahme der Posten, die konsolidiert werden, mit dem vollen Betrag in den Konzernabschluss übernommen. Die Anteile fremder Gesellschafter am Eigenkapital der Tochterunternehmen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Innerhalb des Konsolidierungskreises entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge, Zwischengewinne sowie Haftungsverhältnisse werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens geschah auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss.

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt.

Nicht konsolidierte Tochtergesellschaften werden ebenso wie alle übrigen Beteiligungen unter den Finanzanlagen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Wertminderungen, bewertet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der Sedlmayr AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt, sofern nicht nach dem Niederstwertprinzip ein niedrigerer Wert am Bilanzstichtag maßgebend war.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bzw. zum Barwert angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Ausgaben vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Aufwendungen werden.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,78 % (Vj. 1,98 %), eines Anwartschaftstrends

KONZERNANHANG

von 2,5 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.), eines Rententrends von 2,2 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2018 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,03 % (Vj. 1,18 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 2,3 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) berechnet. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Einnahmen vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Ertrag werden.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel, der diesem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist, zu entnehmen.

Der zum Stichtag bilanzierte Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von T€ 2.907 resultiert aus der Erstkonsolidierung der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, und der KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart. Dieser Geschäfts- und Firmenwert wird planmäßig mit einem Wert von T€ 300 abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2021/22 betrug die anteilige Abschreibung T€ 100.

(2) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die **Anteile an assoziierten Unternehmen** werden nach der Equity-Methode bewertet.

(3) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und ein bebautes Grundstück in Potsdam.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Unternehmen, die zum Verkauf bestimmt sind, in Höhe von T€ 164.918 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€ 16.073.

(5) Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2022 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalpiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T€ 172.053 (Vj. 179.011) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. T€ 913 (Vj. 1.209) unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(6) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 831 (Vj. 1.367).

(7) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

KONZERNANHANG

(8) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Instandhaltungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Daneben wurde bei den Rückstellungen für Großreparaturen vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(9) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 485.943 (Vj. T€ 491.641) –	515.943 (521.641)	281.827 (307.895)	126.747 (92.850)	107.369 (120.896)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 240.656 (Vj. T€ 229.879) –	240.656 (229.879)	9.143 (8.319)	36.386 (31.192)	195.127 (190.368)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	526 (293)	526 (293)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.354 (4.981)	5.674 (3.382)	1.266 (952)	414 (647)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34 (28)	34 (28)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	2.439 (1.939)	2.439 (1.939)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	56.836 (5.723)	56.836 (5.723)	– (–)	– (–)
Gesamt	823.788 (764.484)	356.479 (327.579)	164.399 (124.994)	302.910 (311.911)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern in Höhe von T€ 898 enthalten.

(10) Rechnungsabgrenzung

Die **Rechnungsabgrenzungen** sind mit den anteilig abgegrenzten Aus- bzw. Einzahlungsbeträgen angesetzt.

(11) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der **latenten Steuer** wurde bei der Sedlmayr AG ein Steuersatz von 32,98%, bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83% und beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53% zugrunde gelegt. Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden in München mit einem Steuersatz von 17,15% und in Stuttgart mit einem Steuersatz von 14,70% berechnet.

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	2.986	–
Sachanlagevermögen	31	29	37.943	40.342
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	15	14
Pensionsrückstellungen	2.577	2.358	–	–
Sonstige Rückstellungen	430	433	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	708	708	170	170
Steuerliche Verlustvorträge	109	55	–	–
	3.866	3.594	41.114	40.526
Aufrechnung	-3.866	-3.594	-3.866	-3.594
Gesamt	–	–	37.248	36.932

KONZERNANHANG

F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(12) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021/22 um T€ 2.057 auf T€ 115.135 (Vj. T€ 113.078). Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2021/22	2020/21
Mieten aus Wohnungen	39.003	37.221
Mieten aus Gewerbeobjekten	56.627	52.680
Sonstige Erlöse	19.505	23.177
Gesamt	115.135	113.078

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€ 21.527 (Vj. T€ 20.396).

(13) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2021/22	2020/21
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	475	2.423
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	2.128	9.280
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	668	701
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	752	792
Übrige	713	474
Gesamt	4.736	13.670

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T€ 3.271 (Vj. T€ 12.404) periodenfremd.

(14) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2021/22	2020/21
Betriebskosten	16.073	13.344
Instandhaltungsaufwendungen	11.167	13.587
Miet- und Pachtaufwendungen	309	145
Erbbauszinsen	710	703
Grundsteuer	2.520	2.512
Übrige	582	438
Gesamt	31.361	30.729

(15) Personalaufwand

in T€	2021/22	2020/21
Löhne und Gehälter	5.460	5.171
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	827	774
Aufwendungen für Altersversorgung	1.633	2.076
Gesamt	7.920	8.021

Im Jahresdurchschnitt waren 58 (Vj. 54) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2021/22 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 11 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung unterbleibt mit Hinweis auf § 314 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 286 Abs. 4 HGB. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.086 (Vj. T€ 1.227) bezahlt. Die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.710 (Vj. T€ 11.524).

(16) Abschreibungen

Der Posten betrifft **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände, Immobilien und Sachanlagen.

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2021/22	2020/21
Betriebsaufwendungen	201	92
Verwaltungsaufwendungen	2.513	2.433
Vertriebsaufwendungen	54	17
Wertberichtigungen auf Forderungen	43.383	767
Übrige	531	1.802
Gesamt	46.682	5.111

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2021/22 T€ 188.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2021/22 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen T€ 138. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

KONZERNANHANG

(18) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Im Einzelnen setzt sich das Finanz- und Beteiligungsergebnis wie folgt zusammen:

in T€	2021/22	2020/21
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	465	471
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	471	477
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.037	3.292
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.987	–
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.329	-11.223
Finanzergebnis	-12.279	-7.931

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 444 (Vj. T€ 532).

(19) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Aufwand in Höhe von T€ 36 (Vorjahr. Ertrag T€ 440) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 906 (Vorjahr Aufwand T€ 599).

Bei der nachfolgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogenen Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der gesetzliche Steueraufwand in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand übergeleitet.

Der in der Überleitungsrechnung angewendete Steuersatz reflektiert den geltenden inländischen Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von 15,83 % sowie den Gewerbesteuersatz von 17,15 % in München.

in T€	2021/22	2020/21
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.956	59.199
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-1.964	-19.524
Steuersatzunterschiede	8.983	9.409
Steuerfreie Erträge/Verluste	-111	-111
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	1.639	540
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-2	-2
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-15.513	-213
Sonstige Abweichungen	84	-269
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.884	-10.170
Steuerquote in %	115,9%	17,2%

G. SONSTIGE ANGABEN

(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2022	30.9.2021
Leasingverpflichtungen	198	211
Bestellobligo	1.153	4.254

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2025.

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH hat sich mit dem Gesellschaftsvertrag zur Finanzierung des Projektes Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin verpflichtet, die erforderlichen Geldmittel zum Zweck der Begleichung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Rahmen der Projektentwicklung zur Verfügung zu stellen oder Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Rahmen der Projektentwicklung für Rechnungen der Gesellschaft direkt zu begleichen.

H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrenvorsitzender
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, München
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
 - Vorsitzender des Beirats der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
 - Beirat der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG,
München

- Bernhard Soltmann, München
Stellvertretender Vorsitzender

- Michaela Gegerle, Hagenheim

- Anton Merk, München
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Maximilian Soltmann, München
Geschäftsführender Gesellschafter
Urbanform Projektentwicklungs-GmbH
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Karola Teuber-Derya, Germering

Vorstand

- Dr. Hermann Brandstetter (Pullach im Isartal)
Vorsitzender (seit 01.03.2023)
- Martin Schumacher, Taufkirchen
- Alexander Adam, München (seit 01.01.2022)

I. INANSPRUCHNAHME VON §§ 264 ABS. 3, 264B HGB

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München, die “Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München, die Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, München und die Heide Grund GmbH & Co. KG, München, wird von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart wird ebenfalls von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

KONZERNANHANG

J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2022

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen – Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –			
1 “SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München”	100,0	69.005	21.565
2 “Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München”	100,0	8.109	-163
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.805	6
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	8.251
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	100,0	8.824	992
6 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	7.858
7 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	189	165
8 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	-293	182
9 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.444	9.542
10 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	99,3	12.641	5.079
11 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	64.444	3.914
12 KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	5.997	-737
13 KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	15	-3
14 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	728	1.148
15 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	581	392

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
16 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München		75,0	-36.975	-46.041
17 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	3)	94,9	19.943	-1.036
18 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	3)	100,0	661	-2
19 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München		100,0	74	2.436

II. Verbundene Unternehmen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –

1 “SGI Grundbesitz GmbH, München”	1)	100,0	30	5
2 Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	2) 6)	100,0	89	3

III. Assoziierte Unternehmen

1 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	4) 6)	32,9	9.128	1.414
2 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungs- gesellschaft mbH, Berlin	5) 6)	75,0	-2.643	-1.467

IV. Beteiligungen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –

1 “Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden”	3) 6)	49,0	3.735	375
--	-------	------	-------	-----

1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

2) über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH

3) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

4) über Dinkelacker AG

5) über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

6) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

K. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München zum 30. September 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr AG erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021/22 in Höhe von € 21.528.383,86 eine Dividende von € 29,00 je dividendenberechtigter Stückaktie – insgesamt somit € 21.294.497,00 – auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von € 233.886,86 auf neue Rechnung vorzutragen.

L. NACHTRAGSBERICHT

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2021/22 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 17. März 2023

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter Alexander Adam Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und des Konzerns (Konzernlagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 30. September 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht sowie die nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Konzernabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
 - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

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 20. März 2023

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

gez. Patzak
Wirtschaftsprüferin

AUFSICHTSRATSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2021/22 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

- Im Berichtszeitraum haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Zu den regelmäßigen Themen der Sitzungen gehörten neben der laufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:
- In der Sitzung vom 3. Dezember 2021 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021/22 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 28. Januar 2022 genehmigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2021 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2021 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 29. April 2022 im Anschluss an die Hauptversammlung berichtete der Vorstand zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/21. Ausführlich wurden die Projektentwicklungsmaßnahmen in Berlin beraten.
- In der Sitzung am 15. Juli 2022 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Außerdem wurden die Auswirkungen der Änderungen des Zinsumfeldes auf die Sedlmayr AG erörtert.

AUFSICHTSRATSBERICHT

- Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin und insbesondere die Verkaufsbemühungen, ein Teilportfolio der Berliner Projektentwicklungen betreffend, berichtet.
- In der Sitzung am 9. Dezember 2022 wurde der Geschäftsverlauf des Jahres 2021/22 anhand Gewinn- und Verlustrechnung des Sedlmayr Teilkonzerns, im Vergleich zu Vorjahres- und Planwerte, erläutert. Darüberhinaus wurde die Plan-GuV für das Geschäftsjahr 2022/23 vorgestellt. Ausführlich wurden die Auswirkungen geänderten Zinsen auf die Sedlmayr AG und die Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung „Heidemannstraße“ diskutiert. Ein weiterer Diskussionspunkt war der Informationsstand bezüglich der Projektentwicklungen in Berlin.

Jahres- und Konzernabschluss 2021/22

Der zum 30. September 2022 für das Geschäftsjahr 2021/22 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Einzelgesellschaft und den Konzern wurde von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratsitzung zur Verfügung und hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Gesellschaft und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 4.000.000,00 zu, die der Vorstand in Übereinstimmung mit § 21 Abs. 2 der Satzung vorgenommen hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG zum 30. September 2022. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2021/22 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im März 2023

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner
Vorsitzende

BILANZ DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	(3)			
Sonstige Rechte			6.387	15
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	(4)	72.649.311		60.064
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		545.876		667
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		852.615		9.867
			74.047.802	70.598
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(5)	314.534.474		314.814
			314.534.474	314.814
			388.588.663	385.427
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(6)			
1. Forderungen aus Vermietung		49.658		238
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		44.126		75
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		287.632.124		271.417
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.957.396		1.626
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			289.683.304	273.356
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			6.387.210	4.200
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			186.662	154
			684.845.839	663.137

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		90.170.380		86.170
			90.513.354	86.513
IV. Bilanzgewinn			21.528.385	32.782
– davon Gewinnvortrag € 473.315 –				(242)
			192.058.066	199.312
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		40.106.038	40.587
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	15.092.128		15.470
2. Steuerrückstellungen	(11)	777.286		3.593
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	3.849.468		4.742
			19.718.882	23.805
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		280.449.252		302.735
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		39.757.763		30.666
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		62.593		109
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.202.071		2.561
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		50.050.359		51.821
6. Sonstige Verbindlichkeiten		52.713.315		1.784
– davon aus Steuern € 691.748 –				(451)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 19.756 –				(19)
			425.235.353	389.676
E. Passive latente Steuern	(14)		7.727.500	9.757
			684.845.839	663.137

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2021 BIS 30. SEPTEMBER 2022

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		19.063.668	19.463
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		2.338.928	6.128
			21.402.596	25.591
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		7.083.282	9.301
			14.319.314	16.290
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		4.136.728		3.739
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 612.485 –		1.259.916	5.396.644	1.776 (1.180)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		2.540.634	2.550
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		20.378.198	1.855
			28.315.476	9.921
			-13.996.162	6.369
7. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 48.840.849 –		46.840.849		41.706 (41.706)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		5.463		1.831
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		348		0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen € 2.345.477 –	(21)	2.346.105		1.893 (1.893)
			49.192.765	45.430
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 374.066 –	(21)	4.685.135		4.195 (359)
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		279.999		0
			44.227.631	41.235
13. Ergebnis vor Steuern			30.231.469	47.604
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		5.170.035	7.558
15. Ergebnis nach Steuern			25.061.434	40.046
16. Sonstige Steuern			6.365	6
17. Jahresüberschuss			25.055.069	40.040
18. Gewinnvortrag			473.316	242
19. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-4.000.000	-7.500
20. Bilanzgewinn			21.528.385	32.782

ANLAGENSPIEGEL · ANHANG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22

in T€	Stand 1.10.2021	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 30.9.2022
		Zugänge 2021/22	Abgänge 2021/22	Umbuchungen 2021/22	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	138	–	–	–	138
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche					
Rechte und Bauten einschließlich der					
Bauten auf fremden Grundstücken	140.691	5.828	1.319	9.192	154.392
2. Andere Anlagen, Betriebs- und					
Geschäftsausstattung					
Geschäftsausstattung	4.303	181	–	–	4.484
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen					
im Bau	9.868	177	–	-9.192	853
	154.862	6.186	1.319	–	159.729
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen					
	314.814	–	–	–	314.814
	314.814	–	–	–	314.814
	469.814	6.186	1.319	–	474.681

Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 1.10.2021	Zugänge 2021/22	Abgänge 2021/22	Stand 30.9.2022	Stand 30.9.2022	Stand 30.9.2021
123	8	–	131	7	15
80.628	2.230	1.115	81.743	72.649	60.063
3.636	302	–	3.938	546	667
–	–	–	–	853	9.868
84.264	2.532	1.115	85.681	74.048	70.598
–	280	–	280	314.534	314.814
–	–	–	–	314.534	314.814
84.387	2.820	1.115	86.092	388.589	385.427

ANHANG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021/22

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) ist für das Geschäftsjahr 2021/22 nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

Bei der Sedlmayr AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der SGI Grundbesitz GmbH.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert, bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung. Soweit die Gründe für eine Wertminderung entfallen, erfolgt eine Zuschreibung bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechend den Nominalwerten.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Der in der Sedlmayr AG ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes anhand des Durchschnittes der letzten 10 Jahre von 1,78 % (Vj. 1,98 %), eines Anwartschaftstrends von 2,5 % p. a. (Vj. 2,4 %), eines Rententrends von 2,2 % p. a. (Vj. 1,5 %) und der Richttafeln 2018 G der Heubeck GmbH ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Sie sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen nach § 253 Abs. 1 HGB passiviert.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

Die Realisierung der Umsatzerlöse erfolgt gemäß den zugrunde liegenden vertraglichen und sonstigen Vereinbarungen in dem Zeitpunkt, in dem die vertraglich vereinbarte Leistung erbracht wird.

Erhaltene Gewinne oder auszugleichende Verluste werden bei den Tochterunternehmen, deren Abschlussstichtag mit der Gesellschaft übereinstimmt, im Rahmen einer phasengleichen Gewinnvereinnahmung bereits in der Berichtsperiode erfasst, sofern ein Ergebnisabführungsvertrag vorliegt und das Ergebnis des Tochterunternehmens zweifelsfrei beziffert werden kann. Die Erfassung erfolgt auch dann, wenn der Jahresabschluss des Tochterunternehmens noch nicht festgestellt ist.

ANHANG

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel, der diesem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist, zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** ist entgeltlich erworbene EDV-Software ausgewiesen.

(4) Sachanlagevermögen

Das **Sachanlagevermögen** umfasst Grundstücke, Bauten, Einbauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr AG betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen. Die Aktivierungen bei anderen **Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung.

In den **geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau** sind in erster Linie Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

(5) Finanzanlagevermögen

Hinsichtlich der Finanzanlagen wird auf die Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB verwiesen.

UMLAUFVERMÖGEN

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen in Höhe von T€ 50 (Vj. T€ 238) insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 287.632 (Vj. T€ 271.417) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsfällen i. H. v. 350 T€ (Vj. T€ 150) und eine Überzahlung aus der Gewerbesteuer 2021 und 2022 i. H. v. 1.573 T€ (Vj. T€ 1.320).

EIGENKAPITAL

(7) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 30. September 2022 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26 Euro je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26 Euro je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2021/22 einen Betrag von 4.000 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 40.106 T€ handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

RÜCKSTELLUNGEN

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 570 T€ (Vj. T€ 866).

ANHANG

(11) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer.

(12) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, Jahresabschlusskosten sowie Rückstellungen für Großreparaturen und Instandhaltungen für Wirtschafts- und Wohngebäude, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Bei den Rückstellungen für Großreparaturen in Höhe von T€ 538 (Vj. T€ 538) wurde vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(13) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamtbetrag 30.9.2022 (30.9.2021)	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€ 250.449; Vj. T€ 272.735)	280.449 (302.735)	111.560 (177.535)	73.232 (33.690)	95.657 (91.510)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 39.758; Vj. T€ 30.666)	39.758 (30.666)	1.224 (808)	6.925 (3.360)	31.609 (26.498)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63 (109)	63 (109)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.202 (2.561)	734 (976)	1.055 (938)	413 (647)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	50.050 (51.821)	50.050 (51.821)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	52.713 (1.784)	52.713 (1.784)	– (–)	– (–)
Gesamt	425.235 (389.676)	216.344 (233.033)	81.212 (37.988)	127.679 (118.655)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind noch nicht fällige Steuern enthalten.

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2022 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuern. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr AG als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien AG ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

in T€	30.09.2021	Veränderung	30.09.2022
Aktive Steuerlatenzen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	–	71
Sachanlagen	507	-33	474
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.957	609	3.566
Sonstige Rückstellungen	1.435	-42	1.393
Sonstige Verbindlichkeiten	2.147	–	2.147
Zwischensumme	7.117	534	7.651
Passive Steuerlatenzen			
Sachanlagen	55.922	-5.937	49.985
Finanzanlagen	476	–	476
Sonstige Vermögensgegenstände	4.150	-10	4.140
Zwischensumme	60.548	-5.947	54.601
Summe Temporäre Differenzen	53.431	6.481	46.950
Passive latente Steuern	9.758	-2.030	7.728

ANHANG

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2021/22	2020/21
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	8.256	8.584
Mieten aus gewerblichen Objekten	6.237	6.186
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	261	226
Sonstige Erlöse	2.858	2.932
	17.612	17.928
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	545	569
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	907	966
Gesamt	19.064	19.463

Die **Umsatzerlöse** werden ausschließlich im Inland erzielt.

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2021/22	2020/21
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	472	2.800
der Auflösung von Rückstellungen	882	2.284
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	138	333
Übrige Erträge	366	230
Gesamt	2.339	6.128

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungerstattungen berücksichtigt.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** in Höhe von T€ 7.083 (Vj. T€ 9.301) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 47 (Vj. 43) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung unterbleibt mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.086 (Vj. T€ 1.227) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.710 (Vj. T€ 11.524).

(19) Abschreibungen

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2021/22 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€ 1.401 (Vj. T€ 1.401) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen Steuermehrbelastungen aufgrund der Übertragung der § 6b EStG-Rücklage und der damit verbundenen geringeren Abschreibungen verteilt sich entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände auf einen langen Zeitraum.

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 20.378 (Vj. T€ 1.855) beinhalten neben Pkw-Kosten, übrigen Betriebsaufwendungen und Verwaltungskosten in erster Linie Abschreibungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 18.320. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2021/22 T€ 188 (Vj. T€ 188).

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€ 4.685 (Vj. T€ 4.195) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€ 2.915 (Vj. T€ 2.236) und den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€ 306 (Vj. T€ 368). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von T€ 2.346 (Vj. T€ 1.893).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind T€ 2.030 Ertrag (Vj. T€ 1.811 Aufwand) aus einem Ertrag aus latenten Steuern und T€ 101 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T€ 498) zurückzuführen.

ANHANG

(23) Kapitalflussrechnung

T €	2021/22	2020/21
Jahresergebnis	25.055	40.040
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.820	2.550
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.339	2.303
Sonstige Beteiligungserträge Dinkelacker AG	-6.732	-6.732
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-1.577	-1.665
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-473	-2.800
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108	275
sowie anderer Aktiva		
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-201	-11.730
sowie anderer Passiva		
Ertragsteueraufwand/-ertrag	5.170	7.558
Ertragsteuerzahlungen	-10.269	-5.980
Einbringungs- bzw. Ausgliederungsvorgänge	–	-4
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.759	23.334
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen	-6.186	-11.944
– Finanzanlagevermögen	–	–
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	678	2.800
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	–	–
Erhaltene Dividenden	6.732	6.732
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	1.224	-2.412
Auszahlung Dividende	-32.309	-32.309
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	65.000	35.900
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-28.126	-6.690
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-3.348	-3.183
Einzahlung/Auszahlung (–) aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-16.013	-18.333
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.796	-24.615
Veränderung der Zahlungsmittel	2.187	-3.693
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.200	7.893
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*	6.387	4.200

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung vom 10. Juni 2022 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€ 15.000 und vom 24. Mai 2022 über T€ 26.500 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund ihrer Kapital- und Liquiditätsausstattung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Außerdem hat die Sedlmayr AG noch Patronatserklärungen und Bürgschaften für die SPG & Co. Berlin GmbH zugunsten der Deutschen Bank AG in Höhe von T€ 37.373 abgegeben.

Die Sedlmayr AG haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der “Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2022 T€ 5.391. Die Gesellschaft ist aufgrund seiner Kapitalausstattung in der Lage das Darlehen am Fälligkeitstag zurückzuführen. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

T€	30.9.2022	30.9.2021
Leasingverpflichtungen	198	211
Bestellobligo	1.153	4.254

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2025.

(26) Organe

Die Angabe zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 52/53.

ANHANG

(27) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/-Freiverkehr ist § 20 AktG anzuwenden.

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hielt die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das gezeichnete Kapital der Sedlmayr AG, mit 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(28) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021/22 in Höhe von € 21.528.384,86 zur Ausschüttung einer Dividende von € 29,00 je Dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

(29) Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2021/22 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 17. März 2023

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Martin Schumacher

Alexander Adam

BESTÄTIGUNGSVERMERK DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR AG

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 30. September 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht sowie die nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir ver-

pflichtet, 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 20. März 2023

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

gez. Patzak
Wirtschaftsprüferin

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

Bestandsimmobilien	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
Dinkelacker Gruppe	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
EBITDA	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
Ergebnis je Aktie	Konzernergebnis nach Ertragsteuern, bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien
Sedlmayr Gruppe	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr AG, ohne die Dinkelacker Gruppe und die Projektentwicklungsgesellschaften



Sedlmayr Grund und Immobilien AG
München

Marsstraße 46–48, 80335 München
Telefon (0 89) 51 22 - 0, Telefax (0 89) 51 22 25 20
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-ag.de
Homepage: www.sedlmayr-ag.de

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz