



NIETHAMMER, POSEWANG  
& PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT • STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bestätigungsvermerk

IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023  
und Konzernlagebericht

Beno Holding AG  
München

NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



		31.12.2023	31.12.2022
	Notes	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagevermögen	12.1.	1.269	6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.2.	84.008	79.950
Latente Steueransprüche	7.2.	188	170
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	12.3.	2.071	2.043
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>87.536</b>	<b>82.169</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.3.	538	798
Liquide Mittel	10.	4.878	6.699
Ertragsteuerforderungen	11.1.	65	41
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	11.2.	395	196
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.1.	691	311
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.567</b>	<b>8.045</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>94.103</b>	<b>90.214</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	17.	3.387	3.387
Kapitalrücklage	18.	2.360	2.298
Sonstige Rücklagen	19.	3.324	3.324
Konzernbilanzgewinn	20.	16.213	10.920
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		25.284	19.929
Nicht beherrschende Anteile	22.	666	729
<b>Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile</b>		<b>25.950</b>	<b>20.658</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.	34.230	34.069
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	14.	23.050	23.044
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.2.	4.926	4.351
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	16.3.	462	2.594
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>62.668</b>	<b>64.058</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.	2.734	2.670
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.	338	512
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	16.1.	64	49
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	16.2.	1.737	1.680
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.1.	612	587
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.485</b>	<b>5.498</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>94.103</b>	<b>90.214</b>



	Notes	2023 TEUR	2022 TEUR
Umsatzerlöse	1.	9.701	8.931
Sonstige betriebliche Erträge		283	274
Materialaufwand	2.	-3.601	-4.359
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.383</b>	<b>4.846</b>
Personalaufwand	3.	-791	-439
Abschreibungen auf Sachanlagen	12.1.	-8	-2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.	-842	-1.241
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.	3.540	2.800
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>8.282</b>	<b>5.964</b>
Finanzerträge	6.	244	205
Finanzaufwendungen	6.	-2.518	-2.565
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.274</b>	<b>-2.360</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>6.008</b>	<b>3.604</b>
Ertragsteuern	7.	-625	-724
<b>Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>		<b>5.383</b>	<b>2.880</b>
zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens		5.293	2.759
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	8.	90	121
		<b>5.383</b>	<b>2.880</b>

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklagen TEUR	Sonstige Rücklagen TEUR	Sonstiges Ergebnis TEUR	Konzernbilanzgewinn TEUR	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital TEUR	nicht beherrschende Anteile TEUR	Eigenkapital TEUR
<b>Stand 31.12.2020</b>	3.089	2.510	3.340	0	6.030	14.969	687	15.656
Kapitalerhöhungen	298	-298	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	2.132	2.131	-12	2.119
Neuaufnahme Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	99	99
Gewährung Stock Options	0	27	0	0	0	27	0	27
<b>Stand 31.12.2021</b>	3.387	2.239	3.340	0	8.161	17.126	774	17.900
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	2.759	2.759	122	2.881
Erwerb Anteile von nicht beherrschenden Anteilseignern ohne Statusänderung	0	0	-16	0	0	-16	-166	-182
Gewährung Stock Options	0	60	0	0	0	60	0	60
<b>Stand 31.12.2022</b>	3.387	2.298	3.324	0	10.920	19.929	729	20.659
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	5.293	5.293	90	5.383
Gewinnausschüttung an nicht beherrschende Anteilseigner	0	0	0	0	0	0	-153	-153
Zuführung zu den gesetzlichen Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0	0	0	0
Gewährung Stock Options	0	62	0	0	0	62	0	62
<b>Stand 31.12.2023</b>	3.387	2.360	3.324	0	16.213	25.284	666	25.950



	Notes	2023 TEUR	2022 TEUR
Konzernjahresergebnis		5.383	2.880
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	7.	626	724
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	6.	-244	-205
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	6.	2.518	2.565
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	12.1.	8	1
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.	-3.540	-2.800
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-249	-478
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-265	-386
Erhaltene Zinsen		88	53
Bezahlte Zinsen		-2.390	-2.218
Erhaltene Steuern		27	29
Bezahlte Steuern		-92	-252
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1.870</b>	<b>-87</b>
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		0	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-518	-6.235
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte		0	-10
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		0	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-1.271	-7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.789</b>	<b>-6.252</b>
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung von Anteilseignern		0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		2.911	7.120
Einzahlungen aus der Aufnahme von Anleihen		0	10.000
Auszahlungen aus statuswährendem Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		0	-182
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen		0	-7.658
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-4.698	-2.425
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.787</b>	<b>6.855</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>-1.706</b>	<b>516</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		0	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		6.097	5.581
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	9.	<b>4.391</b>	<b>6.097</b>

## BENO Holding AG, München

### Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

#### Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften .....	4
Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden .....	5
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	6
Konsolidierungskreis und Stichtag .....	6
Unternehmens- und Immobilienerwerbe bzw. -zusammenschlüsse .....	7
Konsolidierungsgrundsätze .....	7
Fremdwährungen .....	8
Schätzungen und Annahmen .....	8
Ermessensentscheidungen .....	10
Sachanlagevermögen .....	11
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	11
Finanzielle Vermögenswerte .....	11
Liquide Mittel .....	13
Anteilsbasierte Vergütung .....	13
Rückstellungen .....	13
Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten .....	14
Grundsätze der Ertragsrealisierung .....	14
Ertragsteuern.....	15
Erläuterungen zum Konzernabschluss .....	17
1. Umsatzerlöse .....	17
2. Materialaufwand.....	17
3. Personalaufwand .....	17
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	18
5. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien .....	18
6. Finanzergebnis.....	19
7. Ertragsteuern .....	21
7.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz .....	21
7.2 Latente Steuern .....	23
8. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis.....	24
9. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....	24
10. Liquide Mittel .....	24
11. Kurzfristige Vermögenswerte .....	24

11.1.	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen .....	24
11.2	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte .....	25
11.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	25
12.	Langfristige Vermögenswerte.....	25
12.1.	Sachanlagevermögen .....	25
12.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	25
12.3	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte .....	31
13.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	31
14.	Wandelschuldverschreibung und Anleihen .....	31
15.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig).....	32
16.	Sonstige Verbindlichkeiten .....	32
16.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten .....	32
16.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	33
16.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	33
17.	Gezeichnetes Kapital .....	34
18.	Kapitalrücklage .....	36
18.1.	Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente.....	36
18.2.	Leistungen an Vorstände und Mitarbeiter .....	38
19.	Sonstige Rücklagen .....	38
20.	Konzernbilanzgewinn .....	39
21.	Nettofinanzverschuldung .....	39
22.	Nicht beherrschende Anteile .....	40
23.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen .....	40
24.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7 .....	41
25.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	47
26.	Sonstige Angaben .....	48
	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	48
	Unternehmensbeziehungen und Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist .....	50
	Mitarbeiter .....	50
	Vorstand des Mutterunternehmens .....	50
	Aufsichtsrat des Mutterunternehmens .....	50
	Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat .....	50
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....	51
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB .....	51
	Angaben gemäß IAS 10.17 .....	52



## **Allgemeine Hinweise**

Die BENO Holding AG (im Folgenden auch: BENO) ist eine Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211157 eingetragen und hat ihren Sitz in München (vormals: Starnberg), Brienner Str. 7, Deutschland.

Die BENO ist mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften ein Immobilienunternehmen, das sich seit dem Jahr 2014 vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen konzentriert. Der Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Die Geschäftstätigkeit der BENO beschränkt sich dabei auf Ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen. Zum 31. Dezember 2023 ist die BENO Immobilien-Gruppe Eigentümerin von dreizehn (Vorjahr: dreizehn) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften („der BENO-Konzern“) zum 31. Dezember 2023 ist im Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, aufgestellt worden. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2023 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG wird in Euro aufgestellt. Die Beträge sind auf tausend Euro (TEUR) bzw. Mio. EUR gerundet angegeben.

Das Geschäftsjahr aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

## Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2023 in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS sowie gültigen IFRIC- bzw. SIC-Interpretationen. Aus den vom IASB verabschiedeten Änderungen bei bestehenden Standards sowie neuen Standards, die erst nach dem 31. Dezember 2023 anzuwenden sind, erwartet die Geschäftsführung keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.

Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2023 angewendet:

- **Änderung an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IFRS Practice Statement 2 - Angaben der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschluss**  
Die Änderungen konkretisieren, in welchem Umfang Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im IFRS-Anhang zu erläutern sind. Während die Angabepflicht bislang sämtliche bedeutende (significant) Methoden umfasste, ist künftig nur auf wesentliche (material) Methoden einzugehen.
- **Änderung IAS 8 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler“ – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen**  
Über die Änderungen wird erstmals eine Definition des Begriffs einer „rechnungslegungsbezogenen Schätzung“ (accounting estimate) eingeführt, um Änderungen von Rechnungslegungsmethoden besser von Schätzungsänderungen abgrenzen zu können. Eine Abgrenzung zu Bilanzierungsmethoden ist entscheidend, da IAS 8 unterschiedliche Folgen für die Änderung von Schätzungen und Rechnungslegungsmethoden vorsieht. Während Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden retrospektiv abgebildet werden müssen, hat eine Änderung von Schätzungen prospektiv zu erfolgen.
- **Änderung IAS 12 „Ertragsteuern“ – Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion und Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln.**  
Die Änderungen betreffen die bilanzielle Behandlung von latenten Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen, also z. B. bei der Einbuchung von Leasingverhältnissen oder dem Einbezug von Stilllegungsverpflichtungen in die Erstbewertung eines Vermögenswerts. Bei diesen Transaktionen, durch die beim berichterstattenden Unternehmen gleichzeitig sowohl abzugsfähige, als auch zu versteuernde temporäre Differenzen entstehen, sind latente Steuern beim erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld anzusetzen (Rückausnahme zu den Ansatz-Ausnahmen in IAS 12.15 b) und IAS 12.24). Ferner wurde eine vorübergehende Erleichterung bei der Bilanzierung von latenten Steuern eingeführt, die sich infolge der geplanten Umsetzung der internationalen Steuerreform der OECD ergeben.

- IFRS 17 „Versicherungsverträge“ und Änderung IFRS 17 „Versicherungsverträge“ – Neuer Standard und Änderung zur erstmaligen Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen.

Das IASB hat am 18. Mai 2017 den IFRS 17 veröffentlicht, der IFRS 4 ersetzt. Der Standard soll durch eine konsistente und prinzipienbasierte Bilanzierung relevante Informationen für Adressaten offenlegen und eine einheitliche Darstellung und Bewertung von Versicherungsverträgen gewährleisten. Durch Änderungen und Klarstellungen an IFRS 17 soll die Implementierung, insbesondere hinsichtlich von gleichzeitig anzuwendenden Regelungen des IFRS 9 erleichtert werden.

Aus der erstmaligen Anwendung der geänderten Standards bzw. Interpretationen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen für den Konzernabschluss ergeben.

### **Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden**

Auf die freiwillige, vorzeitige Anwendung von folgenden, zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, wurde vollständig verzichtet. Nachfolgend die zukünftig anzuwendenden Standards und Interpretationen:

- Änderung IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig; Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen)
- Änderung IAS 7 und IFRS 7 „Kapitalflussrechnung“ und „Finanzinstrumente“ – Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen)
- Änderung IFRS 16 „Leasing“ – Leasingverbindlichkeiten bei Sale-and-lease-back Transaktionen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen)
- Änderungen IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Mangel an Umtauschbarkeit (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen; EU-Endorsement ausstehend)
- IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ – Der neue Standard wird IAS 1 ersetzen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen; EU-Endorsement ausstehend)

Der Vorstand erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **Konsolidierungskreis und Stichtag**

In den Konzernabschluss sind neben der BENO Holding AG die folgenden Tochterunternehmen einbezogen worden:

- BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA, München, 100,00 %
- BENO Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- SK Immobilien GmbH, München, 94,00 %,
- BENO Objekte Berg GmbH & Co. KG (vormals Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG), München, 100,00 %,
- Möckmühl Objekt GmbH, München, 100,00 %,
- Nottuln Objekt GmbH, München, 89,90 %,
- Kempen Objekt GmbH, München, 100,00 %,
- Hellweg Objekt GmbH, München, 89,90 %,
- Kranich Real Estate B.V., Overveen, Niederlande, 94,90 %,
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00 %,
- HC Immobilien GmbH, München, 100,00 %,
- BENO Objekt Gernsheim GmbH & Co. KG, München, 100,00 %
- CIRA GmbH, München, 100,00%,
- BENO Contract GmbH, München, 100,00 %
- BENO Energy GmbH, München, 100,00 %
- BENO Energy Dortmund I GmbH, München, 100,00 %
- Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Geretsried KG, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Sonnenbühl KG, München, 88,00 %,
- AOG Altstadt Objekt GmbH, München, 88,00 %.

Bilanzstichtag bei allen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist der 31. Dezember. Die Stimmrechte entsprechenden den Kapitalanteilen.

### **Folgendes Tochterunternehmen wurde nicht in den Konzernabschluss einbezogen:**

- BENO Bozen S.r.l., Bozen, Italien, 100,00%,

Das Unternehmen wurde im Geschäftsjahr 2022 gegründet. Aufgrund geringer Geschäftstätigkeit und unwesentlicher Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wurde auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

## **Unternehmens- und Immobilienerwerbe bzw. -zusammenschlüsse**

### SK Immobilien GmbH

Die BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA hat mit Vertrag vom 26. April 2022 (URNr. 1182/2022 des Notars Dr. Wachter in München) 6% (= EUR 16.000,00) der Geschäftsanteile der SK Immobilien GmbH mit Sitz in München erworben.

Der Erwerb der Geschäftsanteile ändert nichts an der bestehenden Beherrschung i.S.d IFRS 10.5ff. („statuswahrender Erwerb“). Gemäß IFRS 10 B96 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst wurden und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten Gegenleistung wurden unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

### BENO Objekt Gernsheim GmbH & Co. KG

Die BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA hat mit Vereinbarung vom 7. März 2022 100 % (= EUR 10.000,00) der Kommanditanteile der BENO Objekt Gernsheim GmbH & Co. KG mit Sitz in München von der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH erworben.

Der Erwerb der Geschäftsanteile ändert nichts an der bestehenden Beherrschung i.S.d IFRS 10.5ff. („statuswahrender Erwerb“). Gemäß IFRS 10 B96 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst wurden und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten Gegenleistung wurden unmittelbar im Eigenkapital erfasst.

### BENO GmbH & Co. Objekt Bamberg KG

Durch Gesellschafterbeschluss vom 18. Dezember 2023 sind sämtliche Aktiva und Passiva auf die alleinige Kommanditistin BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA durch Anwachsung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen.

Alle oben genannten Transaktionen betreffen Gesellschaften, die nicht die Voraussetzungen für einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse erfüllen.

## **Konsolidierungsgrundsätze**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse bzw. Teilkonzernabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung nach IFRS 3 vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“)

der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbsstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die BENO Holding AG die tatsächliche Kontrolle der Gesellschaft übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs- („Control“-) Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird. Die im Geschäftsjahr 2021 erworbene Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH verfügte nicht über einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung (Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden) wurde daher – analog zu den anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe – als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander aufgerechnet.

Gewinne und Verluste aus den konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden eliminiert. Konzerninterne Umsatzerlöse wie auch andere konzerninterne Erträge wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, als sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder ausgleicht.

### **Fremdwährungen**

Die funktionale Währung des Konzerns ist der Euro. Geschäftsvorfälle in Fremdwährung kamen im Geschäftsjahr und im Vorjahr nicht vor. Der Konzernabschluss enthält deshalb keine Umrechnungsdifferenzen.

### **Schätzungen und Annahmen**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### **Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2023 einzeln von einem externen Gutachter ermittelt.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift BENO auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Für die zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bestand von BENO werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus, Leerstandsdaten, sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze können die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflussen. Außerdem sind die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und die damit verbundenen Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Energiekrise, Lieferengpässe, Inflation) auf die Bewertung der zum Wertermittlungsstichtag als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurzeit schwer abschätzbar. Derzeit sind daher verlässlichen Daten über die Marktentwicklungen kaum verfügbar. Ein ggf. eingetretener Werteeinfluss ist somit in der Wertermittlung nicht enthalten. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Immobilienmärkte sind die Dauer und der Umfang der gesamtgesellschaftlichen Einschränkungen und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen auf nationaler, aber auch europäischer und internationaler Ebene. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf aktuellen Marktdaten (insbesondere auf ausgewertete marktübliche Konditionen bei Mietverhältnissen). Der Marktwert wurde mit den vorliegenden Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente werden hier nicht berücksichtigt.

Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von BENO wesentlich beeinflussen. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2023 beträgt TEUR 84.008 (Vorjahr: TEUR 79.950). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 12.2.

### **Finanzverbindlichkeiten**

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 21.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Der Konzern verwendet Zinssatzswaps zur Steuerung von Zinsrisiken. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist und als Schulden angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designiert sind, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Sicherungsbeziehungen im Sinne von IFRS 9 bestehen nicht.

### **Aktive latente Steuern**

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu realisieren.

Der Buchwert des latenten Steueranspruchs zum 31. Dezember 2023 beträgt TEUR 188 (Vorjahr: TEUR 170). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 7.2.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, sowie die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen.

### **Ermessensentscheidungen**

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management folgende Ermessensentscheidungen, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, getroffen. Diese stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- BENO bewertet als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die

Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

### **Sachanlagevermögen**

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Abschreibungen werden nach der linearen Methode über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (in der Regel drei bis zehn Jahre) vorgenommen. Übersteigt der Buchwert eines Vermögensgegenstandes seinen erzielbaren Betrag, werden Wertminderungen erfasst.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bezeichnet man Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (einschließlich Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und solchen Zwecken dienen sollen). Ebenfalls zu den „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gehören Nutzungsrechte an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte). „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folgebewertung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

BENO bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und damit verbundene Finanzverbindlichkeiten als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, aber der Eigentumsübergang später erfolgt. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Eine von BENO als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Form eines Nutzungsrechts an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) wird gemäß IFRS 16 bilanziert.

### **Finanzielle Vermögenswerte**

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem BENO Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert

übertragen wird und BENO weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen zurückbehält. Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei BENO dem Modell „Halten“ gem. IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat BENO das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Derzeit hält die BENO aus Konzernsicht keine solche Eigenkapitalinstrumente.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected-Credit-Loss-Model) bestimmt. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden.

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

- Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat.
- Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei homogenen Debitorenportfolien): anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat.
- Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): bei Vorliegen objektiver Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien), sowie den Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat BENO sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

### **Liquide Mittel**

Unter den liquiden Mitteln werden kurzfristige Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt jeweils zum Nennwert. Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes.

### **Anteilsbasierte Vergütung**

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit wurden den Vorständen des Konzerns sowie einem Mitarbeiter anteilsbasierte Vergütungen in Form von Eigenkapitalinstrumenten gewährt (sog. Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente).

Die Kosten für diese Transaktionen werden unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt bewertet, zu dem die Gewährung erfolgt. Diese Kosten werden, zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals (andere Kapitalrücklagen), über den Zeitraum, in dem die Dienst- und gegebenenfalls die Leistungsbedingungen erfüllt werden (Erdienungszeitraum), in den Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer erfasst.

Die gewährten anteilsbasierten Vergütungen beinhalten marktabhängige Leistungsbedingungen (Mindeststeigerung des Aktienkurses) sowie Dienstzeitbedingungen (Mindestzeitraum der fortgesetzten Tätigkeit). Marktabhängige Leistungsbedingungen werden im beizulegenden Zeitwert zum Gewährungszeitpunkt berücksichtigt. Dienstzeitbedingungen werden im beizulegenden Zeitwert nicht berücksichtigt. Sie werden in der Schätzung bezüglich der Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die mit Ablauf des Erdienungszeitraums unverfallbar werden, erfasst.

Für Vergütungsvereinbarungen, die nicht mit Ablauf des Erdienungszeitraums unverfallbar werden, da Dienstzeitbedingungen nicht erfüllt wurden, wird kein Aufwand erfasst. Bereits erfasste Aufwendungen werden in diesem Fall ertragswirksam eliminiert. Sollten die Vergütungsvereinbarungen aufgrund Nichterreichen der Marktbedingung nicht ausübbar bleiben, erfolgt keine Korrektur der bereits erfassten Aufwendungen.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptionen wird bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie (verwässert) als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt.

### **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 sowie im Vorjahr sind keine Rückstellungen gebildet. Sie werden dann gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Gegenwärtige Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit belastenden Verträgen entstehen, sind als Rückstellung zu erfassen und zu bewerten. Das Bestehen eines belastenden Vertrages wird angenommen, wenn der Konzern Vertragspartner eines Vertrags ist, von dem erwartet wird, dass die

unvermeidbaren Aufwendungen zur Erfüllung des Vertrages den aus diesem Vertrag erwachsenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

Rückstellungen für die erwarteten Aufwendungen aus Gewährleistungsverpflichtungen gemäß nationalem Kaufvertragsrecht werden zum Verkaufszeitpunkt der betreffenden Immobilie nach der besten Einschätzung der Geschäftsführung hinsichtlich der zur Erfüllung der Verpflichtung des Konzerns notwendigen Ausgaben angesetzt.

### **Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten**

BENO erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern und aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Verbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit Nutzungsrechten stehen, werden zum Barwert der zum Bereitstellungszeitpunkt noch nicht geleisteten Zahlungen bewertet. Die Leasingzahlungen werden zu dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz abgezinst, sofern sich dieser ohne Weiteres bestimmen lässt. Lässt sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen, ist der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers heranzuziehen. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

### **Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente**

Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

### **Grundsätze der Ertragsrealisierung**

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrundeliegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

Bei BENO werden für alle bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten auch die korrespondierenden Erlöse im Jahr der Leistungserbringung erfasst. Der Ausweis erfolgt unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von BENO, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht und weil BENO vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat BENO zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Bei Immobilienverkäufen erfolgt die Gewinnrealisierung, sobald die Verfügungsgewalt auf den Käufer übergeht, im Regelfall bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten

(„Kontrollübertragung“). Für verbleibende Restverpflichtungen wird eine Rückstellung für das wahrscheinliche Risiko erfasst.

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung erfasst. Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

## **Ertragsteuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwandes und der latenten Steuern dar.

### *Laufende Steuern*

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeit des Konzerns für die laufenden Steuern wird auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

### *Latente Steuern*

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in den Handelsbilanzen und den Steuerbilanzen der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie aufgrund von Konsolidierungsvorgängen gebildet.

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei zu versteuernden, temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der zeitliche Verlauf der Auflösung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft gesteuert werden, und es ist wahrscheinlich, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht auflösen wird.

Für alle abzugsfähigen, temporären Differenzen wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das

die abzugsfähige Differenz verwendet werden kann, es sei denn, der latente Steueranspruch erwächst aus

- dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Bei steuerlich abzugsfähigen, temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit auflösen wird und dass das zu versteuernde Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann.

Aktive latente Steuern für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste werden in dem Umfang aktiviert, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Ergebnisse zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze verwendet, die zum Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind.

Eine Verrechnung latenter Steueransprüche und latenter Steuerschulden wird nur vorgenommen, wenn

- ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden besteht und
- die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden oder für unterschiedliche Steuersubjekte, die beabsichtigen, in jeder zukünftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. Steueransprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

## Erläuterungen zum Konzernabschluss

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und verteilen sich folgendermaßen:

	2023			2022		
	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt
<b>Weinsberg</b>	1.094	1.192	2.286	1.080	891	1.971
<b>Fröndenberg</b>	472	230	702	408	691	1.099
<b>Grünhain-Beierfeld</b>	537	42	579	526	53	579
<b>Nottuln</b>	294	86	380	285	33	318
<b>Kempen</b>	280	55	335	280	43	323
<b>Witten</b>	387	174	561	351	152	503
<b>Möckmühl</b>	340	3	343	120	39	159
<b>Dortmund</b>						
<b>Planetenfeldstr.</b>	884	135	1.019	1.029	126	1.155
<b>Dortmund Fränk.</b>						
<b>Friedhof</b>	264	95	359	264	52	316
<b>Spaichingen</b>	1.354	132	1.486	1.256	125	1.381
<b>Stellplätze Altstadt</b>	26	0	26	26	0	26
<b>Altstadt</b>	386	101	487	382	45	427
<b>Geretsried</b>	529	43	572	529	32	561
<b>Gernsheim</b>	530	36	566	88	25	113
	<b>7.377</b>	<b>2.324</b>	<b>9.701</b>	<b>6.624</b>	<b>2.307</b>	<b>8.931</b>

Im BENO-Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge.

### 2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Instandhaltungen	1.285	1.309
Übrige Grundstücksaufwendungen	1.460	1.490
Energiekosten	856	1.560
	<u>3.601</u>	<u>4.359</u>

### 3. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen entfallen mit TEUR 651 (Vorjahr: TEUR 345) auf Löhne und Gehälter und mit TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 34) auf soziale Abgaben sowie mit TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 60) auf anteilsbasierte Vergütungen. Zu Letzteren wird auf Punkt 18.2. verwiesen.

#### 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	276	368
Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung	11	68
Abschluss- und Prüfungskosten	256	248
Forderungsverluste	15	46
Verwaltungskosten	267	453
Übriges	17	59
	<u>842</u>	<u>1.242</u>

#### 5. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Gewinne/Verluste aus der Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren aus folgenden Objekten:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	85	-20
Gewerbeimmobilie in Nottuln	810	190
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	1.550	-420
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	1.960	20
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-10	390
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-360	-90
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-77	-476
Gewerbeimmobilie in Witten	-80	50
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Planetenfeldstraße	-170	380
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Fränkischer Friedhof	-55	-10
Gewerbeimmobilie in Altstadt	41	1.010
Gewerbeimmobilie in Geretsried	-120	395
Gewerbeimmobilie in Gernsheim	-30	1.385
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	-4
	<u>3.540</u>	<u>2.800</u>

## 6. Finanzergebnis

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2023
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Langfrist. Vermögenswerte	244	0	0	0	0	<b>244</b>
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-2.471	0	0	0	<b>-2.471</b>
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	-47	0	<b>-47</b>
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>244</b>	<b>-2.471</b>	<b>0</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	<b>-2.274</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	244	-2.471	0	-47	0	<b>-2.274</b>
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	<b>0</b>

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2022
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Langfrist. Vermögenswerte	203	0	0	2	0	<b>205</b>
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-2.565	0	0	0	<b>-2.565</b>
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>203</b>	<b>-2.565</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-2.360</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	203	-2.565	0	2	0	<b>-2.360</b>
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	<b>0</b>

## 7. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Laufende Steuern	68	119
Latente Steuern	557	605
	<u>625</u>	<u>724</u>

### 7.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2023 %	2022 %
Gesetzlicher Steuersatz	30,0	30,0
Tatsächlicher Steuersatz	10,4	20,1

Der durchschnittliche erwartete Gesamtsteuersatz beträgt 30,0 % (Vorjahr: 30,0 %). Der gesetzliche Steuersatz beinhaltet pauschaliert die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (15,8 %, Vorjahr: 15,8 %) und die Gewerbesteuer 14,2 %, (Vorjahr: 14,2 %).

Gemäß IAS 12.81 ist eine Erläuterung der Beziehung zwischen dem Steueraufwand (Steuerertrag) und dem bilanziellen Ergebnis vor Steuern anzugeben. In der Überleitungsrechnung wird der Steueraufwand (Steuerertrag) mit dem Steueraufwand (Steuerertrag) verglichen, der sich bei Verwendung des anzuwendenden Steuersatzes auf das ausgewiesene Gesamtergebnis vor Steuern fiktiv ergeben hätte.

Überleitungsrechnung nach IAS 12.81

	2023 TEUR	2022 TEUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<u>6.008</u>	<u>3.604</u>
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	30.0 %	30.0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	-1.802	-1.082
Auswirkungen steuerfreie Erträge	746	597
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	0	0
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	428	-211
Auswirkungen periodenfremder Steueraufwendungen/-erträge	0	0
Auswirkung temporärer Differenzen, für die keine latente Steuern angesetzt worden sind	0	-17
Sonstiges	<u>3</u>	<u>-11</u>
Summe Ertragsteuern	<u><u>-625</u></u>	<u><u>-724</u></u>
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<u>10,40 %</u>	<u>20,09 %</u>

Die Differenz zwischen dem Steuersatz des Mutterunternehmens und dem tatsächlichen Steuersatz des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen steuerlicher Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, sowie aus steuerfreien Erträgen aufgrund des sog. „Vermietungs- und Verpachtungsprivilegs“ im Gewerbesteuerrecht.

## 7.2 Latente Steuern

Die latenten Steuern beziehen sich zu den jeweiligen Bilanzstichtagen auf folgende Sachverhalte:

	31.12.2022 TEUR	Ergebnis- wirksam erfasst TEUR	31.12.2023 TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	170	29	199
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4.389	-583	-4.972
– Bewertung von sonstigen Vermögenswerten	37	-17	20
– Bewertung von Verbindlichkeiten	1	14	15
	<u>-4.181</u>	<u>-557</u>	<u>-4.738</u>
 <i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	170	18	188
– latente Steuerschulden	-4.351	-575	-4.926
	<u>-4.181</u>	<u>-557</u>	<u>-4.738</u>

Die dargestellten Bilanzansätze enthalten immer dann einen Kürzungsbetrag, wenn es nicht hinreichend sicher erscheint, dass die darin enthaltenen Steuervorteile tatsächlich genutzt werden können. Zur Beurteilung werden die geplanten zu versteuernden Einkünfte der nächsten maximal zwei Jahre herangezogen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.088 (Vorjahr: TEUR 6.688) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 805 (Vorjahr: TEUR 1.058) betragen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.544 (Vorjahr: TEUR 12.776) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 1.652 (Vorjahr: TEUR 1.559) betragen.

Sämtliche steuerlichen Verlustvorträge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

## 8. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis

Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis betreffen die Minderheitsgesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	6	47
Nottuln Objekt GmbH	39	-32
Hellweg Objekt GmbH	6	6
Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH	39	100
	<u>90</u>	<u>121</u>

## 9. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Liquide Mittel	4.878	6.699
Kontokorrentverbindlichkeiten	-33	-148
	<u>4.845</u>	<u>6.551</u>
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-454	-454
	<u>4.391</u>	<u>6.097</u>

## 10. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 49) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar. Weitere TEUR 405 (Vorjahr: TEUR 405) sind treuhänderisch gebunden.

## 11. Kurzfristige Vermögenswerte

### 11.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen enthalten unter anderem Umsatzsteuerforderungen, Steuererstattungsansprüche und Vorauszahlungen.

## **11.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen, kurzfristigen, finanziellen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 137) eine Zinsforderung gegen die Frener & Reifer Holding AG, München, eigene von der BENO Holding AG ausgegebene Anleihen in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 50), eine Forderung gegen die BENO Bozen S.r.l. in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr TEUR 0) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 8).

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Vermögenswerten wird auf Abschnitt 24 „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ unter Abschnitt 26 verwiesen.

## **11.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen vor allem Forderungen aus Miete und Mietnebenkosten. Die Forderungen entstehen generell zum Monatsanfang und sind kurzfristiger Natur. Vertragsvermögenswerte Betriebskosten (Saldo aus erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen) werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Aufgrund der (Folge-) Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten muss ein Impairment-Test vorgenommen werden. Die Forderungen fallen in den Anwendungsbereich der Ermittlung erwarteter Kreditverluste (expected credit losses). Der Konzern schätzt das Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als niedrig ein. Zum Bilanzstichtag waren die Wertberichtigungen unwesentlich. Der überwiegende Teil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses bezahlt.

## **12. Langfristige Vermögenswerte**

### **12.1. Sachanlagevermögen**

Die Entwicklung der Sachanlagen in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 ist im Anlagegitter (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt. Die Zugänge betreffen insbesondere Anzahlungen für eine PV-Anlage. Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 2) werden wie bisher planmäßig nach der linearen Methode unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsdauer vorgenommen.

### **12.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Zu den „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Nutzungsrechte aus bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) im Sinne des IFRS 16 klassifiziert, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Die aktivierten Nutzungsrechte beinhalten ausschließlich Erbbaurechte an einem Grundstück. Das Erbbaurecht hat eine Nutzungsdauer von 91 Jahren.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2023 TEUR	2022 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	79.950	70.915
Zugänge aus Immobilienerwerben	518	6.235
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	0	0
Abgänge	0	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	3.540	2.800
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<b>84.008</b>	<b>79.950</b>

Bei den „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ handelt es sich um zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebaute Grundstücke in Weinsberg und Fröndenberg, ein mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen und Garagenreihenanlagen bebautes Grundstück in Grünhain-Beierfeld, drei im Geschäftsjahr 2013 erworbene, mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute, Grundstücke in Nottuln, Kempen und Witten, zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute Grundstücke in Dortmund sowie mit einem Verwaltungsgebäude sowie einer Werkhalle bebauten Grundstück in Möckmühl-Züttlingen. Das Grundstück in Spaichingen besteht aus einem Verwaltungsgebäude sowie aus einem Produktions- und Lagergebäude. Das in 2019 neu hinzugekommene Grundstück in Dortmund besteht aus einem Verwaltungs- und einem Produktionsgebäude. Das Grundstück in Altstadt besteht aus einer Produktionshalle mit Bürogebäude sowie einer in 2023 neu hinzugekommenen Optionsfläche. Das Grundstück in Geretsried ist mit Produktionshallen, einem Bürogebäude und Nebengebäuden bebaut. Das in 2022 neu hinzugekommene Grundstück in Gernsheim besteht aus einer Produktionshalle mit Büroflächen, aus zwei Lagerhallen und einer Werkhalle.

Auf der Grundlage des IAS 40 wurde das Modell der beizulegenden Zeitwerte gewählt.

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2022 und zum 31. Dezember 2023 ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die gemäß der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 basieren auf der auf den jeweiligen Bilanzstichtag bezogenen Bewertung von Herrn Diplom-Betriebswirt Dietmar Spiess, Dortmund, der unabhängiger und von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist und der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht. Herr Dietmar Spiess ist seit 1998 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und seit dem Jahre 2000 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel

und in der Stadt Herten sowie Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s) und verfügt über eine angemessene Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien in den relevanten Lagen. Acht Grundstücksbewertungen zum 31. Dezember 2023 erfolgten durch die CBRE GmbH. CBRE ist ein weltweit tätiger Immobiliendienstleister, der bei der internationalen Immobilienbewertung marktführend ist mit Spezialisierung auf Wohn- und Gewerbeimmobilien aus allen Sektoren. Die Bewertungsexperten von CBRE decken das gesamte Spektrum der Immobilienmärkte mit den jeweiligen Branchen in den unterschiedlichen Regionen ab. Sie sind von internationalen Akkreditierungsstellen für Bewertungen und lokalen Bewertungsbehörden anerkannt.

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustande des Grundstücks unter Berücksichtigung aller Beurteilungsmerkmale sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist hierbei der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Für die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien kann nach § 6 der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ („Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“) in der Fassung vom 14. Juli 2021 in Deutschland der Ertragswert herangezogen werden. Die Bewertungen des Immobiliengutachters basieren deshalb auf dem Ertragswertverfahren. Dieses Vorgehen entspricht auch den IFRS.

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden zum 31. Dezember 2023 nachfolgend dargestellte Annahmen getroffen. Die Mieten orientieren sich an den Mieten, die nachhaltig realisiert werden können. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Weinsberg für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,44 bis EUR/m<sup>2</sup> 6,89) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,37 und EUR/m<sup>2</sup> 5,96). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 6,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,28 und EUR/m<sup>2</sup> 4,60) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 12,15 % bzw. 12,23 % (Vorjahr: 16,38 % bzw. 23,09 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 5,95 % bzw. 6,0 % (Vorjahr: 7,5 %) und mit unterschiedlichen Vielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 17 Jahren (Vorjahr: 27 Jahre) bzw. 21 Jahren (Vorjahr: 32 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 3,75 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 und EUR/m<sup>2</sup> 4,30 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,00 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungs-

kosten wurden Abschläge in Höhe von 25,97 % (Vorjahr: 26,20 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,35 % (Vorjahr: 8,25 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,8058 (Vorjahr: 10,9973) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 29 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 4,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,74) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 13,29 % (Vorjahr: 21,81 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % (Vorjahr: 6,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 12,1978 (Vorjahr: 13,460) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren (Vorjahr: 33 Jahre) korrespondiert.

In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 16,66 % (Vorjahr: 15,73 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,20 % (Vorjahr: 6,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 14,840 (Vorjahr: 14,360) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 42 Jahren (Vorjahr: 43 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Witten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 42,88 % bzw. 19,05 % (Vorjahr: 36,74 % bzw. 19,32 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,75 % (Vorjahr: 7,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 11,06 (Vorjahr: 10,62) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 21 Jahren (Vorjahr: 22 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten am Standort in Dortmund (Planententfeldstraße) wurden durch den Gutachter geschätzt. Sie betragen für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 5,00 und EUR/m<sup>2</sup> 6,50 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,16 und EUR/m<sup>2</sup> 28,64). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,19 % (Vorjahr: 14,44 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % (Vorjahr: 7,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,84 (Vorjahr: 11,06) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 21 Jahren (Vorjahr: 22 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten am Standort in Möckmühl-Züttlingen wurden durch den Gutachter geschätzt. Sie betragen EUR 122.640,00 p.a. (Vorjahr: EUR 122.640,00 p.a.). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 10,32 % (Vorjahr: 10,32 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,20 % (Vorjahr: 6,20 %) und mit

einem Vervielfältiger in Höhe von 14,0427 (Vorjahr: 14,1645) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 34 Jahren (Vorjahr 35 Jahre) korrespondiert. Zudem wurden Leerstandskosten von TEUR 152 (Vorjahr TEUR 85) und ein weiterer Wertabschlag von TEUR 500 (Vorjahr TEUR 500) vorgenommen.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Spaichingen EUR 92.550,79 p.m. (Vorjahr: EUR 92.550,79 p.m.). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 21,55 % (Vorjahr: 20,15 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,21 (Vorjahr: 13,41) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 27 Jahren (Vorjahr: 28 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Dortmund Fränkischer Friedhof für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 6,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 6,00) und für die Produktionshalle EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 18,34 % (Vorjahr: 17,24%) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00%) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,59 (Vorjahr: 15,65) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 47 Jahren (Vorjahr: 48 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Altenstadt für die Produktionshalle EUR/m<sup>2</sup> 5,25 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für den Bürotrakt EUR/m<sup>2</sup> 8,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 8,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 10,43 % (Vorjahr: 10,60 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 5,85 % (Vorjahr: 5,65 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 14,6202 (Vorjahr: 15,1137) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich 34 Jahren (Vorjahr: 35 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Geretsried für die Produktionshalle EUR/m<sup>2</sup> 5,25 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für den Bürotrakt EUR/m<sup>2</sup> 8,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 8,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 10,45 % (Vorjahr: 10,63 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 5,40 % (Vorjahr: 5,20 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,2773 (Vorjahr: 13,8157) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 25 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Gernsheim für die Produktions- und Lagerhalle EUR/m<sup>2</sup> 6,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,70) und für den Bürotrakt EUR/m<sup>2</sup> 8,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 8,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 9,91 % (Vorjahr: 10,13 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 5,20 % (Vorjahr: 5,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 14,8095 (Vorjahr: 15,3724) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich 29 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) korrespondiert.

Die Summe aus Boden- und Gebäudeertragswert ergibt den jeweiligen Ertragswert der vorhandenen Renditeliegenschaft. Eine Erhöhung oder Verminderung der wesentlichen Inputfaktoren Liegenschaftszins und Marktmiete um 10 % bzw. Bodenrichtwerte um 5 % würde sich wie folgt auf den beizulegenden Zeitwert auswirken:

- Liegenschaftszins: TEUR -5.248 (Vorjahr: TEUR -3.366) / TEUR +5.654 (Vorjahr: TEUR +3.462)
- Marktmieten: TEUR +7.230 (Vorjahr: TEUR +8.006) / TEUR -7.503 (Vorjahr: TEUR -8.021)
- Bodenrichtwerte: TEUR 479 (Vorjahr: TEUR 142) / TEUR -338 (Vorjahr: TEUR -172)

Der Konzern hatte im Vorjahr das Eigentum an sämtlichen – mit Ausnahme des als Nutzungsrecht bilanzierten Erbbaurechts – als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr TEUR 9.701 und im Vorjahr TEUR 8.931. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 2.324 (Vorjahr: TEUR 2.307) sowie Erlöse aus Mietentschädigungen von TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 0). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.601 und im Vorjahr TEUR 4.359.

Die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über Mietzeiträume zwischen einem und neun Jahren. Sämtliche Mietverträge beinhalten Mietverlängerungsoptionen, die der Mieter entsprechend ausüben kann. Den Mietern werden keine Optionen gewährt, die Immobilien am Ende der Vertragslaufzeit zu erwerben. Die Mietverträge, die der BENO-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Im Berichtsjahr erzielte der BENO-Konzern, aus diesen Operating-Leasingverhältnissen Nettokaltmieten in Höhe von TEUR 7.037 (Vorjahr: TEUR 6.624).

Die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmiete) aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	6.003	6.805
1 bis 5 Jahre	16.149	18.471
Mehr als 5 Jahre	5.291	8.611
	<u>27.443</u>	<u>33.887</u>

### 12.3 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen, langfristigen, finanziellen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 1.057 (Vorjahr: TEUR 1.057) eine Darlehensforderung gegen die Frener & Reifer Holding AG, München, in Höhe von TEUR 1.004 (Vorjahr TEUR 976) Unternehmensanleihen der Frener & Reifer Holding AG, München, sowie Anteile an einem in 2022 gegründeten Tochterunternehmen, das nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurde, in Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10).

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Vermögenswerten wird auf Abschnitt 24 „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ verwiesen.

### 13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 338 (Vorjahr: TEUR 512) vor allem die laufenden Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen (Saldo aus erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen) werden unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

### 14. Wandelschuldverschreibung und Anleihen

#### Anleihe 2020

Zur Refinanzierung und Ablösung der Wandelanleihe aus 2014 hat das Mutterunternehmen im Jahr 2020 eine neue Anleihe ausgegeben. Das Gesamtvolumen dieser Anleihe beläuft sich zum 31.12.2023 auf TEUR 13.390. Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 30.000.000 jederzeit auszugeben. Die BENO Holding Anleihe ist ein Wertpapier, das von der Emittentin mit einer festen Laufzeit von sieben Jahren und einer festen Verzinsung (5,3 % p. a.) begeben wird. Der Erwerber hat gegenüber der Emittentin einen Anspruch auf eine halbjährlich feste Zinszahlung für die Laufzeit auf den Nennbetrag der Anleihe. Die Zinsen werden nachträglich bezahlt. Am Ende der Laufzeit (November 2027) wird die Anleihe zu 100 % des Nennbetrages zurückgezahlt.



### **Anleihe 2022 BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA**

Die BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA hat in 2022 eine Anleihe in Form einer Inhaberschuldverschreibung ausgegeben. Das Gesamtvolumen dieser Anleihe beläuft sich zum 31.12.2023 auf TEUR 10.000. Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 20.000.000 jederzeit auszugeben. Die Anleihe ist ein Wertpapier, das von der Emittentin mit einer festen Laufzeit von dreißig Jahren und einer festen Verzinsung (4,75 % p. a.) begeben wurde. Der Erwerber hat gegenüber der Emittentin einen Anspruch auf eine halbjährlich feste Zinszahlung für die Laufzeit auf den Nennbetrag der Anleihe. Die Zinsen werden nachträglich bezahlt. Am Ende der Laufzeit (Februar 2052) wird die Anleihe zu 100 % des Nennbetrages zurückgezahlt.

### **Nahestehende Personen, die die Anleihen 2020 und 2022 gezeichnet haben**

Nahestehende Personen und Unternehmen halten Anleihen 2020 in Höhe von TEUR 1.200 und Anleihen 2022 in Höhe von TEUR 0. Hieraus resultieren Zinsen in Höhe von TEUR 64.

### **15. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)**

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich im Wesentlichen um Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilien. Hinsichtlich der Besicherung verweisen wir auf Abschnitt 22. „Sicherheitsleistungen und Verpfändungen“ sowie hinsichtlich der Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen auf den gleichnamigen Unterabschnitt im Abschnitt 24. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“.

Die Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	2.734	2.670
1 bis 5 Jahre	13.073	10.482
Mehr als 5 Jahre	21.157	23.587
	<u>36.964</u>	<u>36.739</u>

### **16. Sonstige Verbindlichkeiten**

#### **16.1. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem Umsatzsteuer.

Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen vor allem Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

## 16.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Nicht beherrschende Anteile MS Real Estate GmbH & Co. KG	719	725
H2 Immobilienobjekte GmbH	153	0
MS Industrie AG und deren Tochterunternehmen	206	147
Abgrenzungen	574	573
Sonstige	25	25
Verkäuferdarlehen Geretsried (kurzfristiger Teil)	50	200
Leasingverbindlichkeiten	10	10
	<u>1.737</u>	<u>1.680</u>

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 24. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die in Abschnitt 26 enthaltenen „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

## 16.3. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Darlehen MS Ultraschall Technologie GmbH	0	2.127
Verkäuferdarlehen Geretsried (langfristiger Teil)	0	50
Leasingverbindlichkeiten	406	408
Nicht sicherungsdesignierte Derivate	47	0
Sonstiges	9	9
	<u>462</u>	<u>2.594</u>

Die nicht sicherungsdesignierte Derivate betreffen den negativen Marktwert aus einem Zinssatzswap.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 24. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die in Abschnitt 26 enthaltenen „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

## 17. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der BENO Holding AG hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2023	31.12.2022
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1. Januar	3.387	3.387
Kapitalerhöhungen	<u>0</u>	<u>0</u>
31. Dezember	<u>3.387</u>	<u>3.387</u>

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug ursprünglich EUR 50.000,00 und ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu je EUR 1,00.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. November 2018 wurde das Grundkapital um 2.770 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 auf EUR 52.770,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete EUR 181,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. April 2019 wurde das Grundkapital um 19.570 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 auf EUR 72.340,00 erhöht. Die MS Industrie AG hat 15.640 Aktien gegen Einbringung von 179.100 Geschäftsanteilen zum Nennbetrag von je EUR 1,00 an der BENO Immobilien GmbH gezeichnet. Die H2 Immobilienobjekte GmbH hat 3.930 Aktien gegen Einbringung von 45.000 Geschäftsanteilen zum Nennbetrag von je EUR 1,00 an der BENO Immobilien GmbH gezeichnet.

Durch Beschluss des Vorstandes mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 20. Mai 2019 wurde das Grundkapital um 2.130 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 auf EUR 74.470,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete EUR 189,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 3. Juli 2019 wurde das Grundkapital um 19.120 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 auf EUR 93.520,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete EUR 189,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die ordentliche Hauptversammlung der BENO Holding AG, Starnberg, vom 06. Juli 2020 hat beschlossen, das satzungsmäßige Grundkapital der Gesellschaft nach den Vorschriften des Aktiengesetzes über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gemäß §§ 207 ff. von EUR 93.590,00 um EUR 2.994.880,00 auf EUR 3.088.470,00 durch Umwandlung eines Betrages in Höhe von EUR 2.994.880,00 der Kapitalrücklage in Grundkapital zu erhöhen.

Der Beschluss über die Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und die entsprechenden Satzungsänderungen wurden am 08. Juli 2020 in das Handelsregister der Gesellschaft eingetragen.

Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt durch Ausgabe von 2.994.880 auf den Inhaber lautenden Stückaktien, die an die Aktionäre der Gesellschaft im Verhältnis 1:32 ausgegeben werden. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 9. April 2014 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von EUR 25.000,00 geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie der Inhaber von Wandelschuldverschreibungen von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen. Wir verweisen auf die Ausführungen zur Wandelschuldverschreibung.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juli 2017 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) in Höhe von EUR 25.000,00 geschaffen. Das genehmigte Kapital vom 3. Juli 2017 (Genehmigtes Kapital 2017/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 3.750,00, das bis zum 6. Juni 2023 befristet war. Mit Beschluss vom 6. Juli 2020 wurde das genehmigte Kapital 2017 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital (2020/I) geschaffen, sowie das bedingte Kapital 2014 angepasst (EUR 825.000,00). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2020 wurde das genehmigte Kapital 2020/I aufgehoben.

Aus dem bedingten Kapital 2014 wurden 298.320 Bezugsaktien für die gewandelten Schuldverschreibungen ausgegeben. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 30. April 2021 wurde das Grundkapital um 298.320 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00 auf EUR 3.386.790,00 erhöht.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. September 2020 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 16. September 2025 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 1.544.235,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2020/II).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. September 2020 um 308.847,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). Der Vorstand wird ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. September 2025 einmalig oder mehrmals bis zu insgesamt 308.847 Optionen (Bezugsrechte i.S.v. § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG; „Aktienoptionen 2020“) an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands der BENO Holding AG sowie an derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer gegenwärtig oder zukünftig verbundener Unternehmen der BENO Holding AG i.S.d. § 15 ff. AktG (gemeinsam „Bezugsberechtigte“) auszugeben, die die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen berechtigen, neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der BENO Holding AG zu erwerben. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten zur Ausgestaltung des Aktienoptionsplans 2020 zu bestimmen. Sofern der Vorstand selbst betroffen ist, wird der Aufsichtsrat allein ermächtigt. Dementsprechend erfolgt die bilanzielle Erfassung jeweils nach individuellem Angebot und Annahmeerklärung der Berechtigten ab dem Geschäftsjahr 2021.

## 18. Kapitalrücklage

Die Entwicklung der Kapitalrücklage wird im Folgenden dargestellt:

	2023 TEUR	2022 TEUR
1. Januar	2.298	2.238
Sach- und Barkapitalerhöhungen	0	0
Grundkapitalerhöhung	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	62	60
31. Dezember	<u>2.360</u>	<u>2.298</u>

Im Einzelabschluss der BENO Holding AG wird eine Kapitalrücklage von TEUR 1.960 (Vorjahr: TEUR 1.960) ausgewiesen, die Differenz lässt sich auf die nach IFRS umgegliederte Wandelschuldverschreibung und die anteilsbasierte Vergütung zurückführen.

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Einzelabschluss BENO Holding AG	1.960	1.960
Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung	75	75
Wandlung der Wandelschuldverschreibung	176	176
Anteilsbasierte Vergütung	149	87
Konzernabschluss BENO Holding AG	<u>2.360</u>	<u>2.298</u>

### 18.1. Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat von seiner Ermächtigung durch die Hauptversammlung Gebrauch gemacht und den Aktionsoptionsplan 2020 eingerichtet. Der Aktienoptionsplan 2020 sieht eine anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich in Stammaktien der BENO Holding AG vor. Das Grundkapital der Gesellschaft wurde zu diesem Zwecke bereits von der Hauptversammlung bedingt erhöht. Ein Barausgleich ist nach freiem Ermessen der Gesellschaft möglich. In der Vergangenheit hat die Gesellschaft keine Vergütungstransaktion mit Barausgleich durchgeführt. Daher erfolgt die Bilanzierung als Plan mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente.

Für die Verpflichtung aus dem Aktienoptionsprogramm wird die nach IFRS 2 vorgeschriebene Bewertung für anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum beizulegenden Zeitwert durchgeführt. Die Schätzung des bei Gewährung beizulegenden Zeitwertes erfolgt mit Hilfe der finanzmathematischen Methode nach Black/Scholes unter Berücksichtigung der Bedingungen. Die dazugehörigen Aufwendungen werden als Leistungen an Arbeitnehmer erfolgswirksam erfasst und bilanzseitig als Zugang zur Kapitalrücklage verbucht.

Die Aktienoptionsbedingungen enthalten einen sechsjährigen Ausübungszeitraum im Anschluss an einen vierjährigen Wartezeitraum. In Summe beträgt die Gesamtlaufzeit 10 Jahre. Scheidet der Begünstigte innerhalb dieser Zeiträume aus Gründen, die er zu vertreten hat, aus seinem Dienst- bzw. Arbeitsverhältnis mit der BENO Holding AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen aus, verfallen sämtliche Aktienoptionen, die der Begünstigte innehat.

Der Ausübungspreis der Aktienoptionen entspricht dem Verkehrswert einer Aktie am Ausgabetag. Der Verkehrswert wird mit dem Mittelwert des letzten Börsenkurses an der Börse München der letzten dreißig Börsenhandelstage vor dem Ausgabetag festgesetzt, mindestens jedoch EUR 1,00. Die Aktienoptionen werden ausübbar, wenn der Kurs der Aktie seit dem Ausgabetag um mindestens 20% gegenüber dem Ausübungspreis gestiegen ist. Der Kurs der Aktie wird als Mittelwert des letzten Börsenkurses an der Börse München an den 10 Börsenhandelstagen vor dem Ende des vorherigen Kalenderjahres ermittelt.

Details des Aktienoptionsplans 2020:

	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Ausübungskurs</b>
zu Beginn der Periode ausstehende Optionen	135.539	7,08
in der Berichtsperiode gewährte Optionen		
in der Berichtsperiode verwirkte Optionen		
in der Berichtsperiode ausgeübte Optionen		
in der Berichtsperiode verfallene Optionen		
am Ende der Berichtsperiode ausstehende Optionen	135.539	7,08
am Ende der Berichtsperiode ausübbar Optionen		

Die Bandbreite der Ausübungspreise bei den am Ende des Geschäftsjahres ausstehenden Optionen liegt zwischen EUR 6,85 und EUR 7,50. Der gewichtete Durchschnitt der vertraglichen Restlaufzeit beträgt 7,6 Jahre.

Folgende Parameter wurden für die Schätzung des bei Gewährung beizulegenden Zeitwertes im finanzmathematischen Verfahren nach Black/Scholes unter Berücksichtigung der Optionsbedingungen verwendet:

beizulegender Zeitwert der Optionen bei Gewährung*	EUR 2,29
Verkehrswert der Aktie bei Gewährung*	EUR 7,08
Ausübungspreis*	EUR 7,08
Erwartete Volatilität*	35,97 %
Erwartete Laufzeit	5 Jahre
Erwartete Dividende	0,0 %
Laufzeitäquivalenter risikoloser Zinssatz	-0,65 % bis +0,89 %

*\*Bei diesen Angaben handelt es sich um gewichtete Durchschnitte*

Die erwartete Volatilität wurde auf Basis der historischen Volatilität seit Börsengang der Gesellschaft ermittelt. Die erwartete Laufzeit wurde aus anerkannten Studienergebnissen zum allgemeinen Verhalten von Optionsinhaber abgeleitet und berücksichtigt die empirische Beobachtung von tendenziell frühen Ausübungszeitpunkten. Der laufzeitäquivalente risikolose Zinssatz wurde basierend auf Bundesanleihen nach der Svensson-Methode bestimmt.

Dienst- und marktunabhängige Bedingungen wurden bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwertes der Optionen nicht berücksichtigt.

## **18.2. Leistungen an Vorstände und Mitarbeiter**

Aus ausgegebenen anteilsbasierten Vergütungen wurde in der Berichtsperiode ein Aufwand von TEUR 58 (im Vorjahr TEUR 58) an Vorstände und TEUR 4 (im Vorjahr TEUR 2) an Mitarbeiter erfasst.

## **19. Sonstige Rücklagen**

Die sonstigen Rücklagen betragen TEUR 3.324 (Vorjahr: TEUR 3.324). Die Transaktionen betrafen die in den Vorjahren getätigten statuswahrenden Veräußerungen von Anteilen an Objektgesellschaften, der statuswahrende Erwerb von Anteilen an Objektgesellschaften sowie die statuswahrende Sacheinlage von Anteilen an der BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA im Jahr 2022.

## 20. Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
1. Januar	10.920	8.161
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens)	5.293	2.759
31. Dezember	<u>16.213</u>	<u>10.920</u>

## 21. Nettofinanzverschuldung

	Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit					
	Aktiva	kurzfristige Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2022</b>	<b>6.699</b>	<b>2.670</b>	<b>34.069</b>	<b>1.680</b>	<b>25.638</b>	<b>57.358</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.821	-2.670	2.895	9	-2.188	-133
Umgliederungen (Fristigkeiten)		2.734	-2.734	0	0	0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen				48	62	110
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2023</b>	<b>4.878</b>	<b>2.734</b>	<b>34.230</b>	<b>1.737</b>	<b>23.512</b>	<b>57.335</b>

### Nettofinanzverschuldung

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  
finanzielle Verbindlichkeiten  
./. Liquide Mittel  
= **Nettofinanzverschuldung**

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.964	36.739
finanzielle Verbindlichkeiten	25.249	27.318
./. Liquide Mittel	-4.878	-6.699
<b>= Nettofinanzverschuldung</b>	<b>57.335</b>	<b>57.358</b>

Zur Verfügungsbeschränkung von Liquidem Mitteln verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 9 und Abschnitt 10.

## 22. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital betreffen die Gesellschafter der folgenden Tochterunternehmen:

	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR
Kranich Real Estate B.V.	350	497
Hellweg Objekt GmbH	34	28
Nottuln Objekt GmbH	54	15
Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH	228	189
	<u>666</u>	<u>729</u>

## 23. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 30.403 (Vorjahr: TEUR 32.633) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 51.787 (Vorjahr: TEUR 51.787) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 678) besichert.

Die Verbindlichkeiten aus den Anleihen sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag werden TEUR 405 (Vorjahr: TEUR 405) auf einem (Vorjahr: einem) zugunsten der Anleiheschuldnerin durch Treuhänder gehaltene Treuhandkonten durch die Anleiheschuldnerin hinterlegt.

## 24. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

Die Finanzinstrumente innerhalb des Konzerns werden in die nachfolgend dargestellten Bewertungskategorien nach IFRS 9 gegliedert.

### Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2023, in TEUR	Buchwerte kurzfristig			Buchwerte langfristig	
	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Beizulegende Zeitwerte
Sonstige langfristige Vermögenswerte (aac)	-	-	-	2.071	1.964
nicht sicherungs- designierte Derivate (fvtpl)	-	-	-	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	538	-	-	-	538
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)	-	395	-	-	395
Zahlungsmittel (aac)	-	-	4.878	-	4.878
	<u>538</u>	<u>395</u>	<u>4.878</u>	<u>2.071</u>	<u>7.775</u>

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien: aac = Financial assets measured at amortised costs  
fvtpl = at fair value through profit or loss

31. Dezember 2022, in TEUR	Buchwerte kurzfristig			Buchwerte langfristig	
	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Beizulegende Zeitwerte
Sonstige langfristige Vermögenswerte (aac)	-	-	-	2.043	1.918
nicht sicherungs- designierte Derivate (fvtpl)	-	-	-	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	798	-	-	-	798
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)	-	196	-	-	196
Zahlungsmittel (aac)	-	-	6.699	-	6.699
	<u>798</u>	<u>196</u>	<u>6.699</u>	<u>2.043</u>	<u>9.611</u>

Bei allen, bis auf eine Ausnahme, zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten sowie Zahlungsmitteln bestehen nach Einschätzung der Geschäftsführung keine wesentlichen Unterschiede zwischen Buchwerten und Zeitwerten. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente. Lediglich die Anleihe der Frener & Reifer Holding AG, München, hat einen abweichenden Zeitwert. Dieser wurde mit dem Kurswert am Bilanzstichtag ermittelt (Stufe 1-Bewertung).

### Finanzielle Verbindlichkeiten

31. Dezember 2023, in TEUR	Buchwerte kurzfristig			Buchwerte langfristig			Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Anleihen	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet							
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	2.734	-	-	34.230	-	-	34.478
– Anleihen (flac)	-	-	-	-	23.050	-	23.050
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	338	-	-	-	-	338
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	1.737	-	-	415	391
Zum beizulegenden Zeitwert bewertet							
– nicht sicherungsdesignierte Derivate (fvtpl)						47	47
	<u>2.734</u>	<u>338</u>	<u>1.737</u>	<u>34.230</u>	<u>23.050</u>	<u>462</u>	<u>58.304</u>

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien: flac = Financial liabilities measured at amortised costs  
fvtpl = at fair value through profit or loss

31. Dezember 2022, in TEUR	Buchwerte kurzfristig			Buchwerte langfristig			Beizu- legende Zeitwerte
	Kurz- fristige Verbind- lichkeiten gegen- über Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Leis- tungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	Langfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Anleihen	Sonstige langfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet – Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	2.670	-	-	34.069	-	-	34.288
– Anleihen (flac)	-	-	-	-	23.044	-	23.044
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	512	-	-	-	-	512
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	1.680	-	-	2.594	4.274
Zum beizulegen- den Zeitwert bewertet							
– nicht sicherungs- designierte Derivate (fvtpl)			-			-	-
	<u>2.670</u>	<u>512</u>	<u>1.680</u>	<u>34.069</u>	<u>23.044</u>	<u>2.594</u>	<u>62.118</u>

#### *Bewertung der in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Finanzinstrumente*

Die nachstehende Tabelle stellt die Finanzinstrumente dar, deren Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen wird. Diese sind unterteilt in Stufe 1 bis Stufe 3, je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- Stufe 2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d.h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d.h. abgeleitet aus Preisen).
- Stufe 3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Parameter, Annahmen).

## Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

### Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Aus Wertberichtigungen	Aus Abgang	2023	2022
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	210	0	0	0	210	205
Liquide Mittel	34	0	0	0	34	0

### Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Sonstiges	Aus Abgang	2023	2022
Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten						
Anschaffungskosten	2.470	0	0	0	2.470	2.565
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1	47	0	0	48	0
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>-2.226</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.274</b>	<b>-2.360</b>
davon erfolgswirksam	-2.226	-47	0	0	-2.274	-2.360
davon erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0

## Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

### a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Finanzierung der Immobilien vor allem durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgt. Für den überwiegenden Teil der Bankdarlehen (TEUR 30.061; Vorjahr: TEUR 33.569) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen. Die BENO Energy Dortmund I GmbH hat für die Absicherung der variablen Verzinsung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten derivative Finanzinstrumente (Zinssatzswap) mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 1,45 erworben. Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinssatzswaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR -47. Der beizulegende negative Zeitwert der Zinssatzswaps beträgt zum Bilanzstichtag TEUR -47.

### b) Bonitäts- und Kreditrisiken

Das Kredit- oder Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Vertragspartner des Konzerns seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Hieraus resultieren zum einen die Gefahr von bonitätsbedingten Wertminderungen bei Finanzinstrumenten und zum anderen die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen.

Die Konzernrichtlinien sehen vor, dass Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern und, falls angemessen, unter Gestellung von Sicherheiten eingegangen werden, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit der Kunden verwendet der Konzern unter anderem Kreditratings von unabhängigen Ratingagenturen sowie andere verfügbare Finanzinformationen und eigene Handelsaufzeichnungen.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten erhöhte Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Risikokonzentrationen in Bezug auf Kredit- oder Ausfallrisiken können sich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben, da im Geschäftsjahr 2023 ca. 71,8 % (Vorjahr: 72,3 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltmiete) des BENO Immobilien-Konzerns auf acht (Vorjahr: acht) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese acht Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 in Summe TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 442). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	129	135
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	10	3
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	0	0
Wertaufholungen	-67	-9
Stand zum Ende des Jahres	<u>72</u>	<u>129</u>

Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 129 (Vorjahr: TEUR 70) überfällig:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
bis 180 Tage	122	30
180 bis 360 Tage	0	28
über 360 Tage	7	12
	<u>129</u>	<u>70</u>

Die bis 180 Tage überfälligen Forderungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses nicht bezahlt.

Der Konzern schätzt das Ausfallrisiko der nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte als niedrig ein. Das maximale Ausfallrisiko sämtlicher finanzieller Vermögenswerte ist durch die Höhe der Buchwerte begrenzt.

#### c) Liquiditätsrisiken

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt grundsätzlich für alle operativen Konzernunternehmen bei der BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA sowie bei der Insofinance Real Estate Holding GmbH. Da der Kapitaldienst dort

hauptsächlich aus dem operativen Cashflow geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Mieteinzahlungen oder Mietausfällen negative Folgen haben.

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch Zahlungsmittelbestände in angemessener Höhe und Kreditlinien bei Banken sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Zahlungsströme und der Abstimmung der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Aus den folgenden Tabellen sind die – nach Fristigkeiten gegliederten – vertraglich vereinbarten undiskontierten Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten des BENO Immobilien-Konzerns ersichtlich:

	Buchwert 31.12.2023 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.964	3.867	16.712	24.202
Anleihen	23.050	1.185	17.360	20.509
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338	338	0	0
Leasingverbindlichkeiten	416	10	40	850
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.736	1.889	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	47	4	17	49
	<b>62.551</b>	<b>7.293</b>	<b>34.129</b>	<b>45.610</b>

	Buchwert 31.12.2022 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.739	5.505	15.882	28.166
Wandelanleihe	23.044	1.185	18.070	20.984
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	512	512	0	0
Leasingverbindlichkeiten	418	10	40	860
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.856	3.936	0	0
<b>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	0	0	0	0
	<b>64.569</b>	<b>11.148</b>	<b>33.992</b>	<b>50.010</b>

## 25. Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber 2022 unverändert.

Die BENO Holding AG verfügt über ein solides Finanzprofil. Das Kapitalmanagement schließt sowohl Eigenkapital als auch Finanzverbindlichkeiten ein. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements der BENO Holding AG ist es, die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten zu optimieren. Ferner wird ein ausgewogener Mix aus Eigen- und Fremdkapital angestrebt. Zur langfristigen Sicherung des Wachstums wird in Ausnahmefällen, etwa zur Finanzierung von Akquisitionen, auch der Einsatz einer Kapitalerhöhung in Erwägung gezogen.

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Eigenkapital und Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	25.950	20.658
Bilanzsumme	94.103	90.214
Eigenkapitalquote	27,6 %	22,9 %

Die BENO Holding AG unterliegt keinen satzungsmäßigen oder anderen extern auferlegten Kapitalerfordernissen.

Die finanzielle Flexibilität zu sichern hat höchste Priorität in der Finanzierungsstrategie des Konzerns. Diese Flexibilität wird erreicht durch eine breite Auswahl von Finanzierungsinstrumenten und durch eine hohe Diversifikation der Investoren. Das Fälligkeitsprofil in der BENO-Gruppe weist eine breite Streuung der Fälligkeiten mit einem hohen Anteil von mittel- und langfristigen Finanzierungen auf. Bei der Auswahl der Finanzierungsinstrumente werden Marktkapazität, Investorendiversifikation, Flexibilität, Kreditauflagen und das bestehende Fälligkeitsprofil berücksichtigt.

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur jährlich. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2023 lag mit 27,6 % (Vorjahr: 22,9 %) über der Zielbandbreite. Der Anstieg der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf das im Vergleich zum Vorjahr höhere Konzerngesamtergebnis zurückzuführen.

## **26. Sonstige Angaben**

### **Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Laufe des Jahres gingen Unternehmen des Konzerns Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen ein. Über die an anderer Stelle dieses Berichts gemachten Angaben und Darstellungen hinaus stellen sich diese Transaktionen wie folgt dar:

#### a) Geschäftsbeziehungen mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand hat für erbrachte Leistungen im Geschäftsjahr TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 3) erhalten, die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der BENO Holding AG erhielten eine Vergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18), die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst ist.

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

b) Geschäftsbeziehungen mit den Gesellschaftern/Aktionären GCI Management Consulting GmbH sowie H2 Immobilienobjekte GmbH

**GCI Management Consulting GmbH**

Zwischen dem Konzern und der GCI Management Consulting GmbH, München, wurden neben den bereits an anderer Stelle in diesem Anhang dargestellten Transaktionen folgende Transaktionen getätigt:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	76	67

Gegenüber der GCI Management Consulting GmbH bestehen zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

**H2 Immobilienobjekte GmbH**

Zwischen dem Konzern und der H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf, wurden neben den bereits an anderer Stelle in diesem Anhang dargestellten Transaktionen folgende weitere Transaktionen getätigt:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Zinsaufwendungen	0	2

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus Gewinnausschüttungen in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 0). Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden marktüblich verzinst.

c) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu den übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen ausschließlich Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber einem von einem Geschäftsführer beherrschten Unternehmen und resultieren aus Darlehen, laufenden Verrechnungen sowie ausstehende Salden aus Vorjahren.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 120). In den Zinserträgen sind gegenüber diesen Personen und Unternehmen Erträge in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) enthalten.



## **Unternehmensbeziehungen und Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist**

Folgende Unternehmen halten mehr als 25% des Aktienkapitals:

Firmenname / Sitz	Grundkapital	
	EUR	%
MuM Industriebeteiligungen GmbH, Wuppertal	1.338.798,00	39,53

Das Kapital ist voll einbezahlt.

### **Mitarbeiter**

Der Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 5,0 Mitarbeiter (Vorjahr: 1,5).

### **Vorstand des Mutterunternehmens**

Dem Vorstand der BENO Holding AG gehörten im Berichtszeitraum folgende Herren an:

- Florian Renner, Gräfelting
- Michael Bussmann, München

Der Vorstand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### **Aufsichtsrat des Mutterunternehmens**

Dem Aufsichtsrat der BENO Holding AG gehörten im Berichtszeitraum folgende Herren an:

- Dr. Martin Kapitza, München
- Dr. Andreas Aufschnaiter, München
- Christian Dreyer, Salzburg

Zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Herr Dr. Martin Kapitza, zu seinem stellvertretendem Vorsitzenden Herr Dr. Andreas Aufschnaiter gewählt.

### **Bezüge von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die Gesamtbezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 224.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 18.

## **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Auswirkungen des Nahost-Konfliktes sind ebenso wie die weiterhin bestehenden Auswirkungen aus dem Ukraine-Konflikt derzeit nicht abschätzbar, aber aufgrund nicht vorhandener Beziehungen zu Kunden und Lieferanten in den Regionen zumindest nicht direkt ableitbar. Die Konflikte mit den Folgen der hohen Inflation und dem Zinsanstieg wirken sich vor allem auf der Refinanzierungsseite auch auf das Geschäft der BENO Holding AG aus. Insbesondere auf der kurzfristigen Ebene ist es unverändert nicht einfach, Kontokorrentkredite und/oder Überbrückungskredite aufzunehmen. Die BENO Holding AG und ihre Objektgesellschaften sind aber in der Lage, das bestehende, stabile Geschäftsmodell weiter fortzuführen und auszubauen. Auch die Eigenkapitaldecke sollte bei der BENO Holding AG und ihren Objektgesellschaften ausreichen, um konjunkturelle Dellen zu überwinden und gegebenenfalls ausgleichen zu können.

## **Eventualschulden**

Im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG wurde mit dem Veräußerer eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Diese sieht eine nachträgliche Kaufpreiszahlung für Fälle vor, in denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Kommanditanteile oder das Grundstück der MS Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wird. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Hinweise vor, dass eine entsprechende Transaktion geplant oder beabsichtigt ist. Die finanzielle Auswirkung betrüge TEUR 2.033 (Vorjahr: TEUR 2.303).

## **Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB**

Zum Bilanzstichtag existierten im Konzern, mit Ausnahme der oben erwähnten Sicherheitsleistungen und Verpfändungen keine nicht in der Konzernbilanz enthaltenen, wesentlichen Geschäfte, deren Angabe für die Beurteilung der Finanzlage der BENO-Gruppe notwendig ist.

## **Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB**

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 75) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.



**Angaben gemäß IAS 10.17**

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 30. Juni 2024.

München, den 30. Juni 2024

BENO Holding AG

Der Vorstand

Michael Busmann

Florian Renner



## Entwicklung des Sachanlagevermögens 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen				Buchwerte	
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Planmäßige Zugänge	Abgänge	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Sachanlagevermögen</b>										
Technische Anlagen und Maschinen	0	1.239	0	1.239	0	0	0	0	1.239	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9	32	0	41	3	8	0	11	30	6
	<u>9</u>	<u>1.271</u>	<u>0</u>	<u>1.280</u>	<u>3</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>11</u>	<u>1.269</u>	<u>6</u>

## Entwicklung der Sachanlagevermögens 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen und				Buchwerte	
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	01.01.2022	Planmäßige Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Sachanlagevermögen</b>										
	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>64</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>67</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

# BENO Holding AG, München

## Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen des Konzerns</b> .....	2
<b>2. Wirtschaftsbericht</b> .....	2
<b>2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</b> .....	2
<b>2.c. Lage des Konzerns</b> .....	4
<b>Ertragslage</b> .....	4
<b>Finanzlage</b> .....	6
<b>Vermögenslage</b> .....	7
<b>Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen     einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b> .....	8
<b>Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des     Konzerns</b> .....	9
<b>3. Berichterstattung über Finanzinstrumente</b> .....	9
<b>4. Chancen- und Risikobericht</b> .....	9
<b>5. Prognosebericht</b> .....	10

## 1. Grundlagen des Konzerns

Die BENO Holding AG („BENO“) ist ein auf betriebsnotwendige Immobilien spezialisierter Asset Manager und Bestandshalter.

Durch diese Kombination kann das Unternehmen stets aus der Brille eines Eigentümers agieren. Der konsequent verfolgte Ansatz „Kauf, transformieren & (er)halten“ (buy, transform & hold) bildet die Grundlage für ein langfristig attraktives, zukunftsfähiges und rentables Immobilieninvestment.

Als Pionier in der Entwicklung und Implementierung effizienter Methoden, geht BENO weit über die Rolle eines traditionellen Asset Managers und Bestandshalters hinaus. Durch die enge Zusammenarbeit mit Technologiepartnern in der neuen Disziplin „Digitaler Zwilling“ treibt BENO aktiv die Forschung und das Experimentieren mit innovativen Lösungen voran. Assets under management (AUM) belaufen sich per 31.12.2023 auf 13 deutsche Standorte mit rund 36 Mietern und einer Nutzfläche von rund 158.000 m<sup>2</sup>. Der Verkehrswert der Immobilien beläuft sich auf rund 84 Mio. EUR. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den ihrer Ansicht nach Rahmen des aktiven Portfoliomanagements der BENO-Gruppe gehören auch wirtschaftlich sinnvolle Verkäufe von Betriebsimmobilien aus dem bestehenden Portfolio zur Unternehmensstrategie.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Gesamtjahr 2023 gemäß vorläufiger Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ („Destatis“) vom Januar 2024 mit einem preis- und kalenderbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts („BIP“) von +1,5 % (gegenüber Vorjahresanstieg in 2022 in Höhe von +1,9 %), trotz anhaltender Liefer- und Materialengpässe und weiterhin hohen Energiepreisen als Folgen des Kriegs in der Ukraine sowie nachlassenden, aber immer noch präsenten Pandemiesituationen gut behauptet, wobei die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau insgesamt weiter übertreffen konnte. Im Vergleich zum Jahr 2020, dem letzten, zurückliegenden Jahr vor Beginn der Covid-19-Pandemie, war das Bruttoinlandsprodukt in 2023 um +1,2 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten weiterhin von den Nachholeffekten nach dem Wegfall der Covid-19-Schutzmaßnahmen. Besonders stark zulegen konnten erneut die sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+5,8 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten weiterhin von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen und sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,8 %). Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen leicht zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Covid-19-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,4 %). Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Covid-19-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem weiteren Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,1 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsten auch die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich leicht zunahm (+0,4 %). (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilungen 020/24, vom 13. Januar 2024 und 037/24, vom 30. Januar 2024).

Verglichen mit 2022 lag die Zahl der Insolvenzen bei Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten im vergangenen Jahr um rund +20 % höher. Den stärksten Anstieg an Insolvenzfällen musste im vergangenen Jahr erneut das Baugewerbe mit einem Anstieg von +16,5 % erleben. Auch im verarbeitenden Gewerbe war der prozentuale Anstieg mit +14,7 % sehr hoch. Die meisten Insolvenzen gab es allerdings wie im Vorjahr im Dienstleistungssektor, der Anstieg betrug rund 22 %. Im Handel hingegen war die Zahl der Insolvenzen leicht rückläufig. (Quelle: Creditreform) Durch die restriktive Geldpolitik der EZB werden sich die Finanzierungskosten für viele Unternehmen weiter erhöhen, während die Erträge aufgrund der aktuellen Krisen unter Druck geraten dürften. Beim Insolvenzgeschehen könnte sich also nach Jahren der rückläufigen Insolvenzen eine Trendumkehr abzeichnen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 020/24 und 037/24)

Die Zentralbanken in westlichen Industriestaaten haben im vergangenen Jahr ein enormes Tempo bei Zinserhöhungen an den Tag gelegt, um die starke Inflation einzudämmen. So hat die amerikanische Federal Reserve Bank die Leitzinsen von 4,5 % zum Jahresende 2022 auf nunmehr 5,25 % angehoben – und weitere Zinsschritte in Aussicht gestellt. Auch die Europäische Zentralbank hat ihren geldpolitischen Kurs beibehalten und die Zinsen weiter angehoben. Hier stiegen die Zinsen von 2,5 % auf nunmehr 3,75 %. Mit der Zinswende hat die EZB den Verfall des Euros gegenüber dem US-Dollar gestoppt und somit die importierte Inflation über den Wechselkursmechanismus begrenzt. Auch im aktuellen Jahr gehen Ökonomen weiter von steigenden Leitzinsen aus. In den USA wird frühestens ab dem vierten Quartal mit leichten Zinssenkungen gerechnet, für die EZB werden diese nicht vor 2025 erwartet (Quelle: Roland Berger, „Die deutsche Konjunktur 2024“, 15. Februar 2024).

Im Jahr 2023 mussten in Deutschland zahlreiche Bauträger und Projektentwickler Insolvenz anmelden. Dies lag an steigenden Zinsen, hohen Rohstoffkosten und einem Mangel an Fachkräften. Prominente Insolvenzen betrafen Firmen wie Gerch und Project Immobilien Gruppe, wobei die Insolvenzen im Bausektor um 35,7 % im Vergleich zum Vorjahr anstiegen. (Quelle: Handelsblatt, „Baukonzerne in der Krise – Insolvenzen nehmen zu“ und Frankfurter Allgemeine Zeitung, „Große Baukonzerne vor dem Aus – Insolvenzen im Baugewerbe 2023“)

Zeitgleich waren Immobilienbestandshalter, deren Mieterträge im Regelfall im gewerblichen Segment durch indexierte Mieten weitestgehend inflationsgeschützt sind, weniger von Insolvenzen betroffen als Bauträger und Projektentwickler.

## **2.b. Geschäftsverlauf**

Im Jahr 2023 wurde auf Niveau des Vorjahres in Instandhaltung, Modernisierung und Umbauarbeiten investiert. Die Aufwendungen für Instandhaltungen lagen mit TEUR 1.285 auf Vorjahresniveau (Vorjahr: TEUR 1.309). Davon konnten 28,75 % somit TEUR 383 an die Mieter weiterberechnet werden.

Die vermietbare Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt unverändert zum Vorjahr rund 158.175 m<sup>2</sup>. Die jährliche, vertragliche Nettokaltmiete der Immobilien der BENO-Gruppe liegt zum Abschlussstichtag bei Mio. EUR 7,20 - verteilt auf über 36 vorwiegend mittelständische Mieter an dreizehn Standorten.

Verhandlungserfolge bei scheidenden Mietern in zwei Portfolioobjekten brachten der BENO Holding AG einerseits zusätzliche Erlöse in Höhe von insgesamt TEUR 840 ein. Andererseits konnte zeitnah mit Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen begonnen werden, die zum Teil sehr schnelle Neuvermietungen möglich machten.

Im Jahr 2022 wurde die BENO Immobilien GmbH in die BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA formgewechselt und damit der Grundstein für eine zusätzliche, institutionell geeignete Investmentebene gelegt. Die anhaltende Prüfung von Abläufen und Strukturen brachte auch

personelle Veränderungen mit sich, die auch in der Dienstleisterbesetzung und durch einen Wechsel der Geschäftsführung vollzogen wurde. Zum anderen wurde der begonnene Aufbau von Inhousekompetenzen fortgesetzt, drei Neueinstellungen wurden vorgenommen.

Aufgrund des Auf- und Umbaus des Teams stiegen die Personalkosten auf TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 439) an. Trotz der höheren Personalkosten wird erwartet, dass Effizienz, Umsetzungsgeschwindigkeit und Kontrolle der Abläufe verbessert wird, was insgesamt zu einer kosteneffizienteren Unternehmensführung und zu einer möglichen Vergrößerung des bearbeitbaren Portfolios führen soll. Insbesondere die Ausgaben an externe Dienstleister sollen mit dieser Maßnahme langfristig signifikant verringert werden.

## 2.c. Lage des Konzerns

### Ertragslage

Hierunter werden die wesentlichen Kennzahlen der Ertragslage unseres Konzerns gegenüber dem Vorjahr dargestellt und erläutert.

	1.1. bis 31.12.2023		1.1. bis 31.12.2022		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokalmmiete	7.037	72,5	6.624	74,2	413	6,2
-Nebenkosten	2.664	27,5	2.307	25,8	357	15,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>9.701</b>	<b>100,0</b>	<b>8.931</b>	<b>100,0</b>	<b>770</b>	<b>8,6</b>
Sonstige betriebliche Erträge	283	2,9	274	3,1	9	3,3
Materialaufwand	-3.601	-37,1	-4.359	-48,8	758	-17,4
<b>Rohergebnis</b>	<b>6.383</b>	<b>65,8</b>	<b>4.846</b>	<b>54,3</b>	<b>1.537</b>	<b>31,7</b>
Personalaufwand	-791	-8,1	-439	-4,9	-352	80,2
Abschreibungen	-8	-0,1	-2	-0,0	-6	>100,0
sonstige Aufwendungen	-842	-8,7	-1.241	-13,9	399	-32,2
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.540	36,5	2.800	31,4	740	26,4
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>8.282</b>	<b>85,4</b>	<b>5.964</b>	<b>66,8</b>	<b>2.318</b>	<b>38,9</b>
Finanzergebnis	-2.274	-23,5	-2.360	-26,4	86	-3,6
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>6.008</b>	<b>61,9</b>	<b>3.604</b>	<b>40,4</b>	<b>2.404</b>	<b>66,7</b>
Ertragsteuern	-625	-6,4	-724	-8,1	99	-13,7
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>5.383</b>	<b>55,5</b>	<b>2.880</b>	<b>32,2</b>	<b>2.503</b>	<b>86,9</b>
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	90	0,9	121	1,4	31	-25,6
<b>Konzernergebnis nach Anteile anderer Gesellschafter (EAT)</b>	<b>5.293</b>	<b>54,6</b>	<b>2.759</b>	<b>30,9</b>	<b>2.534</b>	<b>91,8</b>

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 9.701 (Vorjahr: TEUR 8.931). Sie sind im Berichtszeitraum um 8,6 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.383 (Vorjahr: TEUR 4.846) und hat sich damit signifikant verbessert. Der Rückgang der Materialaufwendungen betrug 17,4 % und führte damit zu dieser Verbesserung des Rohergebnisses.

Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten um TEUR 704 im Vergleich zum Vorjahr reduzierten, blieben die sonstigen Materialaufwendungen um TEUR 30 und die Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 24 unter den Vorjahreszahlen. Im Ergebnis reduzierte sich die Materialquote von 48,8 % auf 37,1 %.

Die sonstigen Aufwendungen sind ebenfalls zurückgegangen (TEUR 399). Die Personalaufwendungen sind um TEUR 351 angestiegen.

Die Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen die Gewinne (+) / Verluste (-), die durch die Änderung der jeweiligen Zeitwerte der Renditeimmobilien, sowie des Nutzungsrechts (Erbbaurecht) entstehen.

Diese Gewinne (+) / Verluste (-) verteilen sich wie folgt auf die Objekte:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	85	-20
Gewerbeimmobilie in Nottuln	810	190
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	1.550	-420
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	1.960	20
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-10	390
Gewerbeimmobilie in Witten	-80	50
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-360	-90
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-77	-476
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Planetenfeld Straße	-170	380
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Fränkischer Friedhof	-55	-10
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	-4
Gewerbeimmobilie in Gernsheim	-30	1.385
Gewerbeimmobilie in Altstadt	41	1.010
Gewerbeimmobilie in Geretsried	-120	395
	<u>3.540</u>	<u>2.800</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das EBIT in Höhe von TEUR 8.282 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 5.964) verbessert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 85,4 % (Vorjahr: 66,8 %). Die Vorjahresprognose einer steigenden EBIT-Marge bei steigendem EBIT konnte somit erreicht werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 86 verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 205) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 2.518 (Vorjahr: TEUR 2.565) enthalten.

Die Finanzerträge resultieren vor allem aus der Anlage der existierenden Barmittel sowie Darlehensgewährungen.

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der laufenden Verzinsung der zur Finanzierung von Immobilienbestandsobjekten bei Kreditinstituten aufgenommenen Tilgungsdarlehen sowie aus der Verzinsung der Anleihen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR 6.008 (Vorjahr: TEUR 3.604) und das Konzernjahresergebnis (EAT) beträgt TEUR 5.383 (Vorjahr: TEUR 2.880).

Damit hat sich die Vorjahresprognose einer EBT- bzw. EAT-Steigerung bestätigt.

## Finanzlage

	2023 TEUR	2022 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.870	-87
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.789	-6.252
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.787	6.855
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.706</b>	<b>516</b>

Aufgrund der negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit sind die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds insgesamt negativ und betragen TEUR -1.706 (Vorjahr: positiv TEUR 516).

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist mit EUR 1.870 positiv. Dies ergibt sich zum einen aus höheren Mieteinnahmen, da erstmals die ganzjährigen Erträge des im Jahr 2022 erworbenen Objekts in Gernsheim berücksichtigt wurden. Zum anderen wurden Sonderzahlungen aus beendeten Mietverhältnissen vereinbart, die sich ebenfalls positiv auf Cashflow und Jahresergebnis ausgewirkt haben. Signifikant geringere Materialkosten des Geschäftsjahrs im Vergleich zum Vorjahr haben zusätzlich zum dem deutlich positiven betrieblichen Cashflow beigetragen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist mit TEUR 1.789 negativ (Vorjahr: negativ TEUR 6.252). Er resultiert aus dem Erwerb einer Optionsfläche in Altstadt und Investitionen in eine PV-Anlage.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert in 2023 im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Bankdarlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 4.698. Dem Gegenüber stand die Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von TEUR 2.911. Im Vorjahr lässt sich der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen auf die Aufnahme von Bankdarlehen und der Begebung von Anleihen in Höhe von TEUR 17.120 sowie auf der anderen Seite der planmäßigen Tilgung von Bankdarlehen und Anleihen in Höhe von TEUR 10.083 zurückführen.

Zum 31. Dezember 2023 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von TEUR 5.485 (Vorjahr: TEUR 5.498) unterschreiten die kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 6.567 (Vorjahr: TEUR 8.045) um TEUR 1.082 (Vorjahr TEUR 2.547). Wir gehen zudem davon aus, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber "Minderheitsgesellschaftern" (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 719 (Vorjahr: TEUR 725) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden und nur insoweit zu bedienen sind, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet bleibt. Aufgrund unserer Liquiditätsplanung gehen wir unverändert davon aus, dass sämtliche bestehenden sowie fälligen Verbindlichkeiten in 2024

bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.878 (Vorjahr: TEUR 6.699). Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 454 (Vorjahr: TEUR 454) in ihrer Verfügung beschränkt.

## Vermögenslage

Aus der folgenden Darstellung sind die wesentlichen Veränderungen der Vermögenslage des Konzerns ersichtlich:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
Latente Steueransprüche	188	0,2	170	0,2	18	10,6
Übrige langfristige Vermögenswerte	87.348	92,8	81.999	90,9	5.349	6,5
kurzfristige Vermögenswerte	6.567	7,0	8.045	8,9	-1.478	-18,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>94.103</b>	<b>100,0</b>	<b>90.214</b>	<b>100,0</b>	<b>3.889</b>	<b>4,3</b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile	25.950	27,6	20.658	22,9	5.292	25,6
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	23.050	24,5	23.044	25,6	6	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.964	39,3	36.739	40,7	225	0,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	4.926	5,2	4.351	4,8	575	13,2
Übriges Fremdkapital	3.213	3,4	5.422	6,0	-2.209	-40,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>94.103</b>	<b>100,0</b>	<b>90.214</b>	<b>100,0</b>	<b>3.889</b>	<b>4,3</b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr deutlich angestiegen. Sie betragen in Relation zur Bilanzsumme rund 92,8 % (Vorjahr: 90,9 %). Die Hauptgründe für den Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegen neben dem positiven Wertbeitrag der Zeitwertbewertung aufgrund zielgerichteter Investitionen in wert- und lebensdauerverbessernde Maßnahmen, Neubewertung und im Erwerb einer Optionsfläche am Standort Altenstadt sowie dem Bau einer 2-Megawatt-PV-Anlage am Standort Dortmund Planetenfeldstraße.

Unter der Position Wandelschuldverschreibung und Anleihen sind die in 2021 neu ausgegebene Anleihe der BENO Holding AG und die in 2022 neu ausgegebene Anleihe der BENO Light Industrial GmbH & Co. KGaA erfasst.

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 1.478 beruht im Wesentlichen auf dem Rückgang der liquiden Mittel. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei gesteigerter Bilanzsumme auf 7,0 % (Vorjahr: 8,9 %) gesunken.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 5.292 gegenüber dem 31. Dezember 2022 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2022 deutlich angestiegen und beträgt bei einer gestiegenen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 27,6 % (31. Dezember 2022: 22,9 %).

Der Nettoverschuldungsgrad (hier definiert als: Nettobankverbindlichkeiten/Eigenkapital) ist absolut gesehen im Konzern gesunken. Bei höheren Nettobankverbindlichkeiten und höherem Eigenkapital hat sich der Wert von 1,46 in 2022 auf 1,24 in 2023 vermindert. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 4.698 (Vorjahr: TEUR 2.425) die Tilgung von Bankdarlehen.

Die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 betragen TEUR 666 (Vorjahr: TEUR 729). Die zum 31. Dezember 2023 bestehenden Anteile anderer Gesellschafter setzen sich zusammen aus der Kranich Real Estate B.V. in Höhe von TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 497), der Hellweg Objekt GmbH in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 28), der Nottuln Objekt GmbH in Höhe von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 15) und der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH von TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 189). Bei der Kranich Real Estate B.V. erfolgte eine Gewinnausschüttung, die in Höhe von TEUR 153 auf die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner entfiel.

### **Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilienpezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Der BENO-Konzern wird mittels diverser kombinierter Ergebnis- und Bilanzkennzahlen geführt, insbesondere:

- Nett Jahresmiete einschließlich Nebenkosten im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt das Verhältnis zum 31. Dezember 2023: 26,2 % (Vorjahr: 24,3 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt das Verhältnis zum 31. Dezember 2023: 11,5 % (Vorjahr: 10,7 %).
- Die Eigenkapitalquote des Konzerns: 28 % (Vorjahr: 23%)
- Der Verschuldungsgrad des gehaltenen Immobilienportfolios auf Basis besicherter Darlehen (sog. Senior loans) im Verhältnis zum ermittelten Marktwert des Portfolios. Hier beträgt das Verhältnis zum 31. Dezember 2023: 43 %. Diese Kennzahl ist auch als Loan-to-value (LTV) bekannt. (Vorjahr: 48%)

Zudem erfolgt die Führung mittels diverser immobilienpezifischer Kennzahlen, insbesondere:

- Leerstand im Immobilienportfolio in Prozent: 3% (Vorjahr: 3%)
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2023: EUR 3,9 (Vorjahr: EUR 3,7).
- Durchschnittlicher Wert des Immobilienportfolios pro m<sup>2</sup> Nutzfläche: EUR 528 (Vorjahr: EUR 503)
- Durchschnittlicher Wert des Immobilienportfolios aufgeteilt nach Wert der aufstehenden Gebäude sowie des Grundstücks:

Grundstück      Mio EUR 23,74 (pro m<sup>2</sup> EUR 75,12)

Gebäude          Mio EUR 60,55 (pro m<sup>2</sup> EUR 379,20)

- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WALT“ (Weighted Average Lease Term): Diese beträgt zum 31. Dezember 2023: 5,2 Jahre (Vorjahr: 5,8 Jahre).
- Im Geschäftsjahr beträgt der Kapitaldeckungsgrad (sog. DSCR = Debt Service Cover Ratio) 2,18 (EBITDA/Kapitaldienst)

### **Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Das Geschäftsjahr 2023 ist unverändert geprägt durch die Konzentration auf den Kernbereich „Industrielle Bestandsobjekte“ mit idealerweise rund 80-90 % Produktions- und 10-20 % Bürofläche bei attraktivem Rendite-/Risikoverhältnis

Die Finanzlage kann Ende des Jahres 2023 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2024 unverändert als geordnet bezeichnet werden. Sämtliche Tochterunternehmen können ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nachkommen.

Der Vorstand geht in seiner Planung für das Jahr 2024 weiterhin von einer vergleichbaren Umsatz- und Ertragslage wie in den Vorjahren 2023 und 2022 aus.

### **3. Berichterstattung über Finanzinstrumente**

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement in Bezug auf Finanzinstrumente obliegt dem Vorstand der BENO Holding AG als Holding der Unternehmensgruppe. Dagegen liegt die operative Verantwortung, also die Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Dokumentation der Risiken, die Kommunikation in erster Linie der im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung der Tochter- und Enkelunternehmen. Wesentliche Änderungen der Risikosituation sind umgehend an die Geschäftsführung und den Vorstand zu melden.

In Bezug auf die vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten ist insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Zinsänderungsrisiko gegeben. Auch wenn für den überwiegenden Teil der Immobilienfinanzierungen feste Zinsen vereinbart sind, sind auch einige Bankverbindlichkeiten in der BENO-Gruppe mit einer variablen Verzinsung ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern unterliegen im Regelfall keinem Zinsänderungsrisiko, da überwiegend Festzinsen vereinbart sind.

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt auch für die BENO Holding AG. Da der Kapitaldienst dort hauptsächlich aus den Mietumsatzerlösen geleistet wird, können zukünftige Ausfälle bei Mieteingängen negative Folgen haben.

### **4. Chancen- und Risikobericht**

Obwohl der Konzern in seiner derzeitigen Ausgestaltung in der Vergangenheit erfolgreich am Markt agieren konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Profitabilität zukünftig nicht unerheblichen Schwankungen unterliegt. Die Erträge und die Liquidität des Konzerns können aufgrund folgender, nicht abschließend aufgezählter Faktoren schwanken: Finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter, Änderungen in der Finanzierungslandschaft, Änderungen in der für das Geschäft des Konzerns relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen bspw. durch ESG bedingte Gesetze, Richtlinien oder Rechtsprechung, Änderung der Strategie des Konzerns,

Veränderungen bei für die Unternehmensgruppe relevanten Beschaffungspreise bspw. den Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und Baukosten, sowie allgemeine wirtschaftliche Faktoren.

Wesentlicher Teil des Risikomanagements der BENO Holding AG als Holding ist das Beteiligungscontrolling. Hierzu ist ein monatliches, finanzwirtschaftliches Berichtswesen mit betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Objektgesellschaften eingerichtet, das bei Bedarf um kurzfristige Berichte ergänzt wird. Über einen regelmäßigen Austausch mit den Ankermietern je Objektgesellschaft werden diese zudem gegenseitig über aktuelle und geplante, operative und strategische Entwicklungen unterrichtet.

Die BENO Holding AG überprüft vor jedem Investment sowie regelmäßig die in den Betriebsimmobilien operativ tätigen Unternehmen, das heißt die zukünftigen Mieter, auf deren nachhaltige Zahlungsfähigkeit im Rahmen einer eingeschränkten Due Diligence sowie einem Bonitätsabgleich über eine Ratingagentur. Dabei werden gesamtwirtschaftliche, branchen- und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, um insbesondere Mietausfalls- sowie Leerstands-Risiken zu minimieren und nachhaltige Miet-Cashflows zu gewährleisten.

Insbesondere aber vor dem Hintergrund der schwachen Konjunktur im Allgemeinen sowie in einzelnen Branchen wie beispielsweise Automotive wächst die Wahrscheinlichkeit des Ausfalls von einzelnen Mietzahlungen bis hin zur Insolvenz einzelner Mieter. Neuvermietungen gehen regelmäßig mit gesonderten Ausgaben für die Wiederherrichtung von Mietflächen sowie den Transaktionskosten für die Suche nach Mietern einher.

Das Refinanzierungsrisiko für Kredite, deren Zinsbindung ausläuft, ist bei weiter steigenden Zinsen nicht auszuschließen. Dies wird abgemindert durch verhältnismäßig hohe Tilgungsraten bei typischen Light-Industrial-Krediten, die den Spielraum für den absoluten Zinsaufwand bei einzelnen Neuvaluierungen erhöhen. Positiv ist hier hervorzuheben, dass die durchschnittliche Bewertung des BENO-Bestands mit rd.10,7-fachen der Jahresnettomiete noch unterhalb der typischerweise angebotenen Kauffaktoren liegt.

Die geschilderten Faktoren können in Verbindung mit den Vermarktungsrisiken der Immobilien in ein bestandgefährdendes Risiko münden, konkrete Anhaltspunkte für eine Bestandsgefährdung liegen aber nicht vor. Besondere Umweltrisiken im Hinblick auf ihre Bestandsobjekte sind der BENO Holding AG nicht bekannt.

## **5. Prognosebericht**

Der nachfolgende Ausblick bezieht sich entsprechend der konzerninternen Steuerung auf den Prognosezeitraum bis Ende 2024. Er berücksichtigt die zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden Erkenntnisse, die einen Einfluss auf den Geschäftsverlauf haben könnten.

Die globale, die europäische und insbesondere die deutsche Gesamtwirtschaftslage ist durch vielfältige Einflussgrößen wie politische Entscheidungen, politische Stabilität, die Neuordnung globaler Lieferketten, Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken, Umweltfaktoren, Energiepreisen und vielem mehr stark beeinflusst. Insbesondere die Jahre 2021 bis aktuell 2024 waren und sind durch große Volatilität in einzelnen Gesellschafts- und Wirtschaftsbereichen geprägt.

In diesem Gesamtgefüge agieren die Unternehmen der deutschen Wirtschaft, von denen in Teil zu den Mietern der BENO-Gruppe gehört. Einzelne Tendenzen, wie z.B. die erwartete gesteigerte Lagerhaltung aufgrund unzuverlässiger internationaler Lieferketten sprechen für eine gesteigerte Nachfrage nach Lager- und Industrieflächen. Ebenfalls die gestiegenen Baukosten für Neubauten sprechen für eine gesteigerte Nachfrage nach im Verhältnis günstigen Mietflächen, wie sie die BENO-Gruppe im Bestand hat. Objekte in Ballungsräumen mit starker heimischer

Wirtschaft gepaart mit einem logistikähnlichen Zuschnitt wiesen gute Grundeigenschaften für eine hohe Drittverwendungsfähigkeit auf. Diese Faktoren stehen insgesamt für eine weiterhin positive Entwicklung des Geschäftsmodells der BENO-Gruppe.

Die beschriebene Volatilität einzelner Wirtschaftsbereiche und die erkennbare Neuordnung der Wirtschaft am Standort Deutschland birgt neben den angeführten Chancen auch Risiken, die sich durch den Ausfall einzelner Mieter im BENO-Portfolio bemerkbar machen können. Ebenso stellen gesteigerte Anforderungen an ESG-Konformität und ein schwer kalkulierbares Zinsumfeld neue Bedingungen an Mieter wie auch an die BENO-Gruppe selbst.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen positiven aber gleichfalls auch negativen Einflussgrößen betreibt die BENO-Gruppe ein zunehmend aktiveres Portfolio-Management, wozu neben Zukäufen und dem gezielten Investieren im Bestand auch Objektverkäufe gehören. Bestandsinvestitionen werden vor allem dort getätigt, wo sich im Zusammenhang mit Mieterwünschen längere Restnutzungsdauern und damit werterhöhende Effekte ergeben sowie im Zusammenhang mit ESG-relevanten Effekten wie bei rentierlichen Investments in Photovoltaikanlagen.

Die BENO Holding AG erwartet Stand heute, bis auf die dargestellten Risiken, keine weiteren absehbaren negativen Folgen und wird in den nächsten Jahren sein Immobilienportfolio im Bereich Industrieimmobilien in der Anlagekategorie „Light Industrial Real Estate“ mit Mittelstandbezug verstärkt ausbauen und auch im Bestand optimieren und transformieren.

München, den 31. Juli 2024

BENO Holding AG

Der Vorstand

Michael Bußmann

Florian Renner

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Beno Holding AG, München:

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Konzernabschluss der Beno Holding AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Beno Holding AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im

Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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.

### **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen und Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 zugrundeliegenden 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.

Hamburg, den 07. August 2024

NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Bernd Dankowski  
Wirtschaftsprüfer

Holger Martens  
Wirtschaftsprüfer