
Geschäfts- bericht 2022/2023



Sedlmayr

GRUND UND IMMOBILIEN

Inhalt

Vorwort	Seite 5
Highlights	Seite 6
Daten und Fakten	Seite 18
Kennzahlen	Seite 24
Organe	Seite 26
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	Seite 27

JAHRESABSCHLUSS SEDLMAYR KONZERN

Zusammengefasster Lagebericht	Seite 30
Konzernbilanz	Seite 50
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 52
Konzernkapitalflussrechnung	Seite 53
Konzerneigenkapitalspiegel	Seite 54
Konzernanlagenspiegel	Seite 56
Konzernanhang	Seite 58
Anteilsbesitz	Seite 68
Bestätigungsvermerk	Seite 70
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 74

JAHRESABSCHLUSS SEDLMAYR AG

Bilanz	Seite 78
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	Seite 80
Anlagenspiegel	Seite 82
Anteilsbesitz	Seite 84
Anhang	Seite 86
Bestätigungsvermerk	Seite 94



**„Es sind weniger die Projekte,
die uns auszeichnen. Was uns
auszeichnet, ist das Engagement
unserer Mitarbeiter. Unsere
Partner und Mieter haben immer
einen Ansprechpartner.“**

Dr. Jobst Kayser-Eichberg,
zuletzt Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrates der
Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Brauen und bauen. Zwei Welten, zwei Künste, eine Werteheimat.

Vor über 200 Jahren standen Qualität und Anspruch im Mittelpunkt unseres Handelns, als es um das Brauwesen ging. Heute gehören wir zu den großen Immobilienunternehmen in Deutschland. Die Werte haben sich nie geändert. Ob Unternehmen, Gastronomiebetriebe oder Bewohner – wir wollen, dass sich alle in unseren Mietobjekten wohlfühlen. Und der Erfolg gibt uns Recht, konnten wir doch auch in den vergangenen anspruchsvollen Jahren weiterhin Wachstum verzeichnen.

2023 war aber auch ein Jahr der Trauer. So mussten wir uns von Dr. Jobst Kayser-Eichberg verabschieden. Seine Erfolge bleiben. Das Bewusstsein, dass Erfolg und Verantwortung untrennbare Werte sind. Das ist die Haltung, die uns beim Brauen und Bauen groß gemacht hat – und die Sedlmayr AG mit ihren Tochtergesellschaften in die Zukunft führen wird.

Ihr



Dr. Hermann Brandstetter,
Vorsitzender



Hülle dicht – und weiter! Heidepark, Neufreimann



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Das erlebt München nicht oft – im Norden der Landeshauptstadt entsteht bis 2030 ein neues großes Stadtviertel. Auf dem Gelände der ehemaligen Bayernkaserne wächst das urbane Quartier „Neufreimann“ mit vielen verschiedenen Nutzungen, neuen Plätzen und urbanem Grün.

Unser Projekt Heidepark ist Teil dieser Entwicklung. Auf diesem Areal sollen ca. 1.100 Wohnungen, zwei Kitas und Gewerbeflächen auf vier Baufeldern entstehen. Das südliche Baufeld „Heide 1“ schreitet zügig voran. So konnte der Rohbau für die 253 Wohnungen in nur zwölf

Monaten termingerecht und budgetkonform fertiggestellt werden. Rechtzeitig vor der kalten Jahreszeit erreichten wir den wichtigen Projektmeilenstein „Hülle dicht“, so dass die Folgegewerke pünktlich ihre Arbeit aufnehmen konnten. Auch der Ausschreibungs- und Vergabeprozess erfolgte plangemäß.

Die Fertigstellung von „Heide 1“ ist für das erste Halbjahr 2025 geplant. So kommen wir gemeinsam mit dem Architekturbüro Max Dudler unserem Ziel in Neufreimann immer näher: Lebensraum schaffen – urban, grün und hochwertig.







Neue Vielfalt für Freimann Zahlen und Meilensteine



253 WOHNUNGEN

IM 1. BAUABSCHNITT

4

BAUFELDER

2

KITAS

1.100

WOHNUNGEN INSGESAMT

10 HA

ENTWICKLUNGSFLÄCHE

2,7 HA

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

0,63 HA

GEWERBEFLÄCHEN



2022



25.10.2022
 Betonage letzter
 Abschnitt Bodenplatte

12.12.2022
 Einbringung
 erster Treppen



11.01.2023
 Fertigstellung
 Kellerdecke



02.05.2023
 Start
 Sanitär UG



27.06.2023
 Start
 Trockenbau



13.07.2023
 Einbau der
 ersten Fenster



30.08.2023
 Abbau des
 letzten Krans



2023

Auf die Tradition! Re-Opening St. Emmeramsmühle



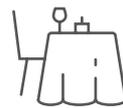
Neustart für 199 Jahre Bierkultur – im Norden des Englischen Gartens steht die historische St. Emmeramsmühle. Bereits im 14. Jahrhundert wurde an dieser Stelle eine Mühle urkundlich erwähnt. Seit 1825 existiert die Konzession zum Bierausschank und damit ein Wirtshaus, das bis heute zum Verweilen und Genießen in einzigartiger Lage am Isarkanal in Oberföhring einlädt. Das Gasthaus befindet sich im Besitz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und wurde 2021 generalsaniert.



Seit Januar 2024 hat das denkmalgeschützte Gasthausjuwel neue Pächter. Nach knapp einjähriger Schließung übernahmen Julian Kinner und Michael Schottenhamel das Traditionslokal mit 150 Restaurant- und 500 Biergarten-sitzplätzen unter alten Kastanienbäumen – und damit keine Unbekannten in der Münchner Gastronomieszene.



199 JAHRE
BIERKULTUR



150
RESTAURANTPLÄTZE



2021
GENERALSANIERUNG



500
BIERGARTENPLÄTZE



2024
NEUERÖFFNUNG



313 JAHRE
ALTE ST. EMMERAMSMÜHLE

Zurück ins Büro! Revitalisierung Marsstraße 46



Alte neue Arbeitswelt – mitten im Herzen Münchens bietet die Marsstraße 46 Büroflächen auf sechs Etagen. Nach rd. 50 Jahren intensiver Nutzung entschied sich die Sedlmayr AG für eine umfassende Modernisierung mit einem Investitionsvolumen von 10,2 Mio. €, die im Frühjahr 2024 abgeschlossen wird.

Gelungen ist die Schaffung moderner Büroflächen mit flexiblen Grundrissen, Kühlung und zeitgemäßer Medienanbindung. Neben der Modernisierung der Empfangshalle gehörten insbesondere die zeitgemäße energetische Ertüchtigung der Fassade, die Erfüllung der brandschutztechnischen Erfordernisse sowie die Anbindung an den 2. Rettungsweg zur Revitalisierung dieses Gebäudes.

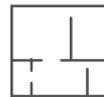
All dies waren wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche, marktgerechte Neuvermietung der Flächen auf den Etagen 1 bis 6 der Marsstraße 46. Eine Büroadresse, die für die Sedlmayr Gruppe gestern, heute und morgen von hohem Wert ist.



FRÜHJAHR 2024

GESAMTFERTIGSTELLUNG

3.165 M²



BRUTTOGESCHOSS-
FLÄCHE



1.-6.

ETAGE



6

BÜROEINHEITEN



10,2 MIO. €

GESAMTINVESTITION



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Regional führt! Hofbrauhaus Berchtesgaden



Braukunst auf höchstem Niveau – das Hofbrauhaus Berchtesgaden verbindet traditionelle Handwerkskunst mit Leidenschaft, um Bierspezialitäten zu kreieren, die in jeder Flasche das Herz der Alpen einfangen. 1610 erstmals urkundlich erwähnt, steht es seit 1645 für gelebte Brautradition mit starker regionaler Verwurzelung. So erfreut sich die renommierte Brauerei nicht nur großer Beliebtheit, sondern gehört als Marke zur lebendigen Identität Berchtesgadens. Hier ist jeder Schluck ein Stück bayerische Heimat.

Bier von höchster Qualität geht im Hofbrauhaus Berchtesgaden stets einher mit gesellschaftlicher Verantwortung. Das Engagement für die Umwelt reicht bis ins Jahr 1923 zurück. Heute produziert das eigene Wasserkraftwerk nicht nur die Energie, die der Betrieb benötigt, sondern speist 50% des erzeugten Stroms in das regionale Stromnetz ein. Für uns als Sedlmayr Gruppe ein erneuter Beweis dafür, dass Erfolg und Verantwortung untrennbare Werte sind.

Nach dem Tod Dr. Jobst Kayser-Eichbergs wurde das Hofbrauhaus Berchtesgaden im Herbst 2023 zu 100% in den Sedlmayr Konzern übernommen. Josef Stangassinger bleibt weiterhin unser Geschäftsführer vor Ort in Berchtesgaden.



BRAUTRADITION

SEIT 1645



34

MITARBEITER



25.000 HL

BIER/JAHR



KERNABSATZREGION



50 KM UM

BERCHTESGADEN



80:20

GASTRONOMIE:HANDEL



100 %

EIGENSTROM

Unsere Standorte



Daten und Fakten Sedlmayr Konzern



99 MITARBEITER

54 DER SEDLMAYR AG

11 DER DINKELACKER AG

34 DER HOFBRAUHAUS

BERCHTESGADEN GMBH



3.869

WOHNUNGEN



303

OBJEKTE



441

GEBÄUDE



ÜBER 170 JAHRE

ERFAHRUNG IM

IMMOBILIENBEREICH



126 MIO. €

UMSATZ



480.569 M² VERMIETBARE

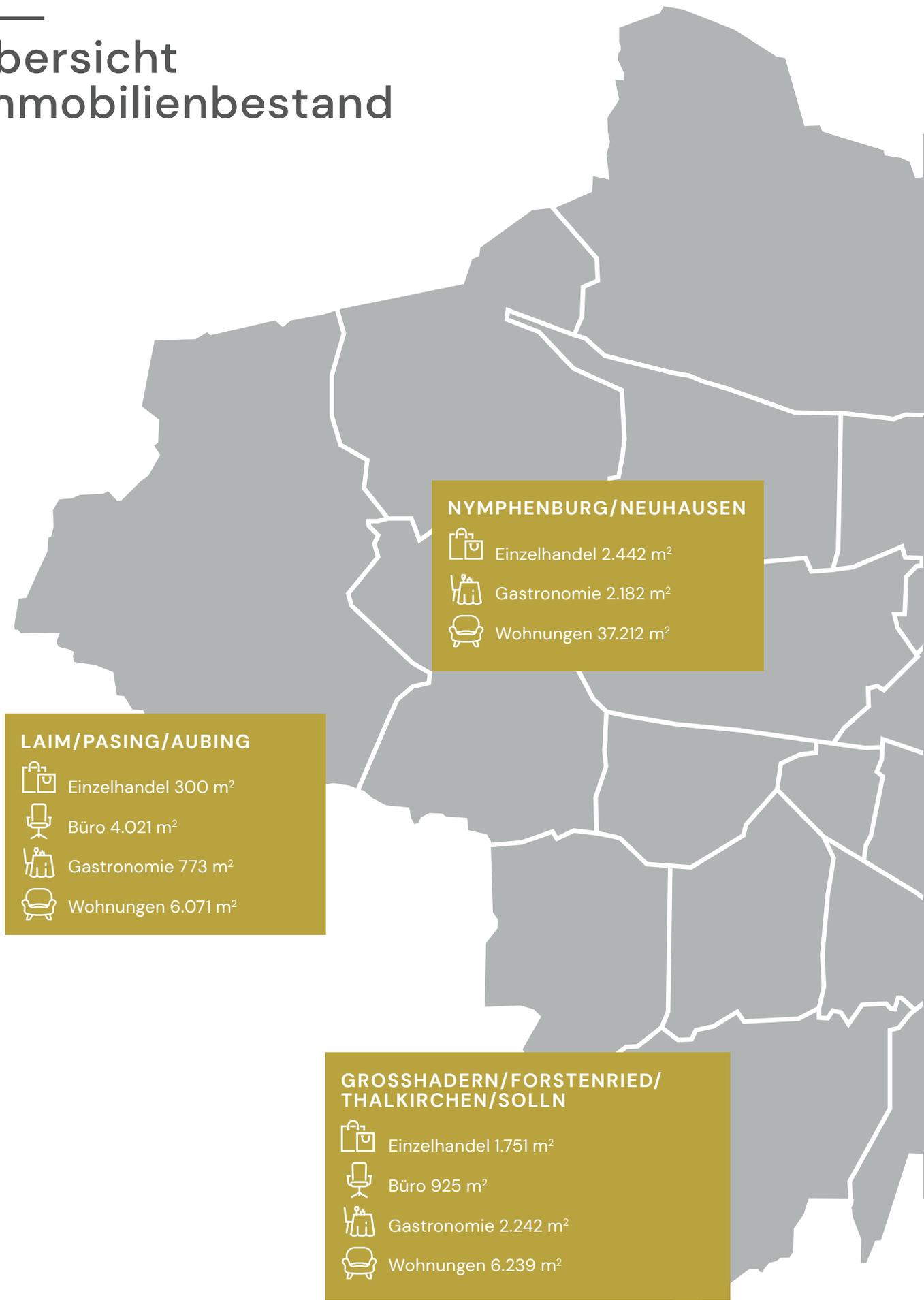
WOHN-/NUTZFLÄCHE



55 : 45

WOHNEN : GEWERBE

Übersicht Immobilienbestand



LAIM/PASING/AUBING

- Einzelhandel 300 m²
- Büro 4.021 m²
- Gastronomie 773 m²
- Wohnungen 6.071 m²

NYMPHENBURG/NEUHAUSEN

- Einzelhandel 2.442 m²
- Gastronomie 2.182 m²
- Wohnungen 37.212 m²

GROSSHADERN/FORSTENRIED/ THALKIRCHEN/SOLLN

- Einzelhandel 1.751 m²
- Büro 925 m²
- Gastronomie 2.242 m²
- Wohnungen 6.239 m²

FREIMANN/LUDWIGSFELD/ MILBERTSHOFEN

-  Einzelhandel 617 m²
-  Büro 287 m²
-  Gastronomie 642 m²
-  Wohnungen 4.325 m²

SCHWABING

-  Einzelhandel 18.313 m²
-  Büro 1.730 m²
-  Gastronomie 1.813 m²
-  Wohnungen 8.727 m²

BOGENHAUSEN/OBERFÖHRING

-  Einzelhandel 241 m²
-  Büro 142 m²
-  Gastronomie 1.349 m²
-  Wohnungen 3.354 m²

ZENTRUM

-  Einzelhandel 23.322 m²
-  Büro 37.716 m²
-  Gastronomie 4.115 m²
-  Wohnungen 19.014 m²

AU/HaidHAUSEN/GIESING

-  Einzelhandel 1.157 m²
-  Büro 4.081 m²
-  Gastronomie 2.926 m²
-  Wohnungen 30.261 m²

UNTERSENDLING/ LUDWIG-VORSTADT/ ISAR-VORSTADT

-  Einzelhandel 2.057 m²
-  Büro 6.550 m²
-  Gastronomie 3.634 m²
-  Wohnungen 35.739 m²

PERLACH/TRUDERING

-  Gastronomie 1.596 m²
-  Wohnungen 2.431 m²

München

Übersicht Immobilienbestand Sedlmayr Konzern per 30. September 2023

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Einzelhandel in m ²
München	134	224	299.597	50.200
Zentrum	29	47	88.556	23.322
Schwabing	10	10	31.886	18.313
Nymphenburg/ Neuhausen	18	41	41.976	2.442
Laim/Pasing/Aubing	5	9	12.883	300
Großhadern/ Forstenried/ Thalkirchen/Solln	10	17	11.986	1.751
Untersending/ Ludwig-Vorstadt/ Isar-Vorstadt	26	47	50.126	2.057
Au/Haidhausen/ Giesing	21	29	38.866	1.157
Perlach/Trudering	4	7	4.193	–
Bogenhausen/ Oberföhring	5	7	5.124	241
Freimann/Ludwigsfeld/ Milbertshofen	6	10	14.003	617
München Land	4	8	5.124	320
Großraum München	11	18	10.837	1.187
Sonstiges Bayern	2	5	3.223	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	–	–
Unbebaute Grundstücke	–	–	–	–
Land- und Forstwirtschaft	7	–	–	–
Vergebene Erbbaurechte	12	–	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbaurecht	13	12	11.539	–
Berlin	11	28	26.401	1.174
Leipzig	25	30	22.366	266
Teilkonzern Dinkelacker	80	105	101.482	18.394
Summe	303	441	480.569	72.820

davon Büro in m ²	davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	Nettomieten 2022/2023 in T€	Nettomieten 2021/2022 in T€
55.452	21.272	19.300	153.373	64.993	61.438
37.716	4.115	4.389	19.014	29.058	27.549
1.730	1.813	1.303	8.727	4.228	4.502
–	2.182	140	37.212	7.172	6.949
4.021	773	1.718	6.071	2.162	2.066
925	2.242	830	6.239	2.024	1.839
6.550	3.634	2.145	35.739	8.847	8.295
4.081	2.926	441	30.261	8.180	7.114
–	1.596	166	2.431	816	765
142	1.349	38	3.354	1.128	1.066
287	642	8.131	4.325	1.379	1.294
517	1.677	606	2.004	963	868
667	2.180	–	6.803	1.738	1.698
–	803	112	1.029	357	345
–	–	–	–	7.100	7.100
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	4	4
–	–	–	–	–	–
3.536	7.403	249	351	1.580	1.364
73	–	1.127	24.027	3.035	2.805
347	–	366	21.386	1.798	1.688
15.965	8.431	1.936	56.756	19.782	18.319
76.557	41.765	23.696	265.730	101.350	95.629

Kennzahlen Finanz- und Ertragslage

	Konzern			Sedlmayr AG		
	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Umsatz (in Mio. €)	126,5	115,1	113,1	22,1	19,1	19,5
Sonstige betriebliche Erträge (in Mio. €)	7,2	4,7	13,7	3,3	2,3	6,1
Abschreibungen und Wertminderungen (in Mio. €)	-16,8	-16,1	-16,2	-2,7	-2,5	-2,6
Finanzergebnis (in Mio. €)	-23,9	-12,3	-7,9	-1,9	-2,6	-2,3
EBITDA (in Mio. €)	64,2	34,4	83,4	17,8	35,4	52,5
EBIT (in Mio. €)	46,9	17,8	66,7	-34,7	-14,0	6,4
Konzern-/Jahresüberschuss (in Mio. €)	12,7	8,0	45,8	5,7	25,1	40,0
Umsatzrentabilität (in %)	10,0	7,0	40,5	25,8	131,4	205,1
Ergebnis je Aktie/Anteil (in €)	17,4	10,9	62,3	-	-	-

Kennzahlen Bilanz

	Konzern			Sedlmayr AG		
	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Bilanzsumme (in Mio. €)	1.170,2	1.156,3	1.139,8	688	684,8	663,1
Investitionen in Sachanlagen (in Mio. €)	50,2	39,9	48,4	1,5	6,2	11,9
Langfristiges Vermögen (in Mio. €)	982,4	949,2	913,7	387,4	388,6	385,4
Kurzfristiges Vermögen (in Mio. €)	187,8	207,1	226,1	300,6	296,3	277,7
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	5,2	4,6	4,0	1,3	1,3	1,4
Anlageintensität (in %) (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	84,0	82,1	80,2	56,3	56,7	58,1
Umlaufintensität (in %) (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	16,0	17,9	19,8	43,7	43,3	41,9
Eigenkapital (in Mio. €)*	248,8	255,9	292,1	196,5	212,1	219,6
Finanzschulden (in Mio. €)	796,6	756,6	751,5	364,9	320,2	333,4
Deckung der langfristigen Vermögenswerte (in %) (Eigenkapital – langfristiges Fremdkapital/Anlagevermögen)	70,7	76,2	79,8	101,9	108,3	97,6
Eigenkapitalquote (in %)	21,2	22,1	25,6	28,6	31,0	33,1

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

Kennzahlen Aktie

Wertpapierkennnummer	722400	
ISIN	DE0007224008	
Börse	München m:access/Freiverkehr	
	Frankfurt Freiverkehr	
	Stuttgart Freiverkehr	
	Tradegate	
Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	734.293

Ausschüttung	Dividende in €	Bonus in €	Gesamt in €
2022/2023	29,00	–	29,00
2021/2022	29,00	–	29,00
2020/2021	29,00	15,00	44,00
2019/2020	29,00	15,00	44,00

Organe

AUFSICHTSRAT

Dr. Daniela Meier-Meitingner
München
Vorsitzende

Dr. Jobst Kayser-Eichberg
München
Ehrenvorsitzender (bis 2. Juli 2023)

Bernhard Soltmann
München
Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle
Hagenheim

Anton Merk
München

Maximilian Soltmann
München

Karola Teuber-Derya
Germering

VORSTAND

Dr. Hermann Brandstetter
Pullach i. Isartal
Vorsitzender (seit 1. März 2023)

Enno Braune
Gauting
(seit 1. März 2024)

Martin Schumacher
Taufkirchen

Alexander Adam
München



Enno Braune, Dr. Hermann Brandstetter, Martin Schumacher, Alexander Adam (v.l.n.r.)

Hauptversammlung

Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft

am Freitag, dem 26. April 2024, um 11.00 Uhr im Festsaal des Löwenbräukellers, Nymphenburger Straße 2 in 80335 München

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2023 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022/2023
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022/2023
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022/2023
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023/2024
6. Beschlussfassung über die Wahl eines Mitglieds des Aufsichtsrats
7. Beschlussfassung über verschiedene Satzungsänderungen

München, im März 2024

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Bedingungen der Teilnahme an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 20. März 2024.

Sedlmayr Konzern

SPATENBRAUEREI
MARSSTRASSE, MÜNCHEN



Grundlagen des Konzerns

Struktur des Konzerns

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG zählt mit ihren Tochtergesellschaften zu den größeren Immobiliengesellschaften in Deutschland. Der Schwerpunkt des historisch gewachsenen Bestandes liegt auf der Landeshauptstadt München. Ergänzt wird das Bestandsportfolio durch die Immobilien der Dinkelacker AG in der Region Stuttgart sowie weitere Bestandsobjekte in Berlin und Leipzig.

Mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Projektentwicklung bildet die Sedlmayr Grund und Immobilien AG die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Der Geschäftsbe- reich Immobilien beinhaltet die Bewirtschaftung, den Ausbau und die Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes. Projektentwicklungsaufgaben werden in unserer Tochtergesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH gebündelt, die über ihre Beteiligungsgesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH auch unsere Berliner Joint-Venture-Beteiligungen steuert.

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

Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit

Der Schwerpunkt des Konzerns liegt im Ge- schäftsfeld Immobilien, das sich mit der Schaf- fung nachhaltigen Wachstums durch Investitionen in den Bestand beschäftigt. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung deckt alle Phasen der Projekt- entwicklung von der Baurechtschaffung über die Planung bis zur Steuerung komplexer Bauprojekte ab. Schwerpunkt der Projektentwicklung ist die Identifikation und Realisierung von Entwick- lungspotenzialen im eigenen Immobilienbestand. Bei spekulativen Projektentwicklungen verfolgen wir in der Regel das Ziel, die Projekte nach Baurech- tschaffung zu veräußern. Da jedoch insbesondere institutionelle Käufer Objekte überwiegend nur nach Fertigstellung erwerben, gewinnt die Bau- tätigkeit seit Jahren an Bedeutung.

In München, Stuttgart, Berlin und Leipzig begün- stigt das kontinuierliche Bevölkerungswachstum die hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit auch das nachhaltige Wachstum der Mieterlöse aus der Wohnungsvermietung. Verschärft wird die Wohnraumknappheit durch die langen Ge- nehmigungsprozesse, zunehmend erhöhte An- forderungen an Neubauten und weiter steigende Baupreise, die 2022 und 2023 zu einem starken Rückgang der Wohnungsbautätigkeit geführt haben. Dabei wird die Wohnraumknappheit zu- nehmend zum begrenzenden Faktor für die wirt- schaftliche Prosperität an beiden Standorten. Das Vertrauen der potenziellen Wohnungsinvestoren wird zusätzlich durch die erklärten Absichten fast aller politischen Parteien zu stärkeren mietpreis- dämpfenden Eingriffen in den ohnehin schon stark regulierten Wohnungsmarkt gebremst. Da- her rechnen wir zukünftig, ungeachtet der sich verschärfenden Wohnungsknappheit, mit abneh- menden Möglichkeiten zur Steigerung der Erlöse aus der Wohnungsvermietung.

Unseren Wohnungsbestand modernisieren wir seit Jahrzehnten kontinuierlich, um den stetig steigenden Anforderungen der Mieter dauerhaft gerecht werden zu können. Während bis vor wenigen Jahren die Verbesserung der Ausstat- tungsqualität der Wohnungen im Fokus der Maßnahmen stand, rücken seit einigen Jahren Aspekte der Nachhaltigkeit in den Mittelpunkt der Bestandsbewirtschaftung. Weiterhin zurück- haltend beurteilen wir den Ankauf von reinen Gewerbeobjekten.

Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgt in der Regel aus dem erwirtschafteten Cashflow. Größere Maßnahmen im Bestand sowie Akquisi- tionen und Projektentwicklungen werden bei Be- darf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jeder- zeit den Zugang zu unterschiedlichen Finanzie- rungsquellen sicherzustellen.

Die Entwicklung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde durch den hohen Anteil inde- xierter Mietverträge in unserem Bestand positiv beeinflusst. Zudem profitierten wir bei Neuver- mietungen, insbesondere im Wohnungs- und Bürosegment, von der Zahlungsbereitschaft der

Mieter für Flächen mit höherem Ausstattungsstandard. Die Gastronomie profitierte merklich von Nachholeffekten, die zu steigenden Umsatzpachten führten. Wenngleich die gesamtwirtschaftliche Lage im Geschäftsjahr nicht zufriedenstellend war, so blieben jedoch die Auswirkungen der Energiepreiskrise infolge des milden Winters hinter den ursprünglichen Befürchtungen zurück und zum Ende des Geschäftsjahres war eine Beruhigung der Inflation absehbar. Allerdings gehen wir weiter davon aus, dass die Steigerung der Gesamtbelastung der Mieter diese vermehrt an ihre finanzielle Belastungsgrenze führen kann. Unsere Möglichkeiten, zulässige Mietpreissteigerungen zu realisieren, könnten hierdurch beschränkt werden.

kehrend analysiert und – soweit möglich und sinnvoll – mit Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

Konzernsteuerung

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

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnis-, eine Bilanz- und eine Cashflow-Planung ab, denen eine detaillierte Budgetplanung zugrunde liegt. Dabei sind unsere wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Umsatz, die Instandhaltungsaufwendungen in €/m² und das EBIT. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwartet negativen Entwicklungen sicherzustellen.

In wöchentlichen Sitzungen des Vorstandes sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche werden aktuelle Themen des Geschäftsverlaufs und Planabweichungen besprochen und im Bedarfsfall geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur einschließlich deren Rentabilität sowie Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wieder-

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliches Umfeld

Zu Beginn des Geschäftsjahres im Herbst 2022 litt die Wirtschaft unter einem Angebotsschock. Energieengpässe führten zu der Befürchtung einer unzureichenden Wärmeversorgung im Winter, während die Lieferketten der Industrie gestört waren und der Fachkräftemangel in Deutschland immer deutlicher erkennbar wurde. Infolgedessen stieg die Inflation stark an, erreichte im Oktober 2022 einen Wert von 8,8% und löste die Sorge bezüglich einer Rezession aus.

Um der Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli und September 2022 die Leitzinsen um insgesamt 1,25%. Die Bundesregierung reagierte darauf mit staatlichen Hilfsprogrammen, um die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Entwicklungen abzumildern. Im Verlauf des Geschäftsjahres erhöhte die EZB die Leitzinsen in acht weiteren Schritten auf 4,5%. Daraufhin sank ab März 2023 die Inflationsrate merklich auf 4,5% p.a. mit am Geschäftsjahresende weiter sinkender Tendenz. Die sinkende Inflation lässt auch sinkende Leitzinsen erwarten. Allerdings haben sich die Markterwartungen hinsichtlich des Zeitpunktes in den letzten Monaten stetig nach hinten verschoben und hinsichtlich der Höhe der Zinssenkung reduziert.

Neben zeitweisen Lieferkettenproblemen beeinträchtigten auch die steigenden Zinsen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ. Insgesamt verzeichnete die Wirtschaft im Jahr 2023 einen Rückgang der Gesamtleistung um 0,3%. Auf der Industrie lasteten im Geschäftsjahr 2022/2023 die weiterhin hohen, wenn auch stabileren Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe ging insgesamt um 2% zurück.

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe lagen in den ersten drei Quartalen 2023, bereinigt um Kalender- und Preisfaktoren, real um 5,6% unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die realen Umsätze waren um 3,9% niedriger als im Vorjahr. Besonders markant war der Rückgang bei den Baugenehmigungen für Wohnungen. Im Verlauf des Jahres 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bis zum Ende des Geschäftsjahres um 28%. Dieser Abwärtstrend setzte sich nach dem Geschäftsjahresende fort

und das ifo Geschäftsklima dokumentierte mit einem historischen Tiefststand von -55 Punkten eine entsprechend negative Erwartungshaltung in der Branche.

Beeinflusst durch den Kaufkraftverlust aufgrund der Inflation und zahlreiche Unsicherheitsfaktoren sanken die privaten Konsumausgaben bereinigt um Preisänderungen um 1,1%. Damit lagen sie unter dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019. Besonders starke Rückgänge waren in Segmenten zu verzeichnen, die während der Coronakrise profitiert hatten, wie beispielsweise ein Rückgang um 6,2% bei Einrichtungsgegenständen und um 4,5% bei Lebensmitteln. Ein Anstieg der Ausgaben war dagegen im Verkehrsbereich zu beobachten, bedingt durch höhere Ausgaben für Reisen sowie im Freizeit- und Kultursektor.

Trotz der konjunkturellen Schwächephase erwies sich der Arbeitsmarkt als robust. Die Erwerbstätigkeit stieg im Verlauf des Jahres um 0,7% und erreichte im Jahresdurchschnitt 2023 einen historischen Höchststand von knapp 46 Millionen Personen. Auffällig ist jedoch, dass das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen unverändert blieb. Pro Erwerbstätigen wurden im Durchschnitt 0,7% weniger Arbeitsstunden geleistet, was zu einem Rückgang der Arbeitsproduktivität um 0,8% führte. Angesichts der demografischen Entwicklung ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Rückgang des Arbeitsvolumens zu rechnen, was das Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft erheblich beeinträchtigen könnte.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt

Nachdem der Geldumsatz am deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2021 einen historischen Höchstwert von 337 Mrd. € erreicht hatte, sank das Umsatzvolumen im Jahr 2022 auf rd. 280 Mrd. € und lag 2023 mit etwa 198 Mrd. € nochmals um 30 % unter dem Vorjahreswert. Dabei ging die Anzahl der Kauftransaktionen von 936.000 im Jahr 2021 auf 789.000 im Jahr 2022 und voraussichtlich auf unter 600.000 im Jahr 2023 deutlich zurück. Besonders stark von diesem Umsatzrückgang am Immobilienmarkt sind die Zentren betroffen. Die zehn bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands verzeichneten im Jahr 2022 einen Umsatzrückgang von 40 %. Auch auf dem Münchner Immobilienmarkt sank die Anzahl der Kaufverträge in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 um 23 % und der Geldumsatz um 43 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der in der öffentlichen Diskussion stark beachtete Rückgang der Wohnbautätigkeit manifestiert sich auch im Rückgang der Investitionen in Wohnbauland. Im Jahr 2023 betragen sie weniger als die Hälfte des Werts des Jahres 2021.

Die Hauptursache für diesen Markteinbruch ist das veränderte Kapitalmarktumfeld. Die Rendite für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren stieg von -0,4 % im Dezember 2021 auf 2,85 % im Oktober 2023 an und festverzinsliche Anlagen erzielen bei geringen Risiken Renditen von bis zu etwa 4 %. Dadurch stehen Anlegern nun wieder Alternativen zur Immobilienanlage zur Verfügung, die während der Phase mit Nullzinsen nicht vorhanden waren. Des Weiteren wirken sich die ungünstigen Rahmenbedingungen der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland negativ auf das Investitionsklima aus. Hinzu kommen steigende immobilienpezifische Risiken. Insbesondere der hohe Anteil des Immobiliensektors an den Treibhausgasemissionen erhöht den Druck, energetische Sanierungsmaßnahmen unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Rentabilität durchzuführen.

Die reduzierten Immobilienwerte führen seit Anfang 2022 kontinuierlich zu steigenden Renditen am Immobilienmarkt. Beispielsweise stiegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in München bis zum Herbst 2023 auf etwa 4,4 %, was einen

Anstieg um 1,9 Prozentpunkte gegenüber dem Wert von 2021 mit 2,5 % bedeutet. In Berlin und Stuttgart liegen die Renditen wahrscheinlich um 10 bis 20 Basispunkte höher. Das ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass die Tiefstände im Jahr 2021 in Berlin bei etwa 2,8 % und in Stuttgart bei etwa 3 % lagen.

Diese Entwicklung war auch bei Einzelhandelsimmobilien zu beobachten. In München wurde 2020 ein Renditeboden von 2,8 % erreicht. Nach einem moderaten Anstieg im Jahr 2022 wurden im Herbst 2023 Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien in München von 4,3 % berichtet. In Berlin stiegen die Renditen von 3,1 % im Jahr 2021 auf 4,2 % im Herbst 2023. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Einzelhandelsrenditen in Stuttgart von etwa 3 % im Jahr 2021 auf etwa 4,3 % im Herbst 2023. Allerdings darf nicht unerwähnt bleiben, dass der auf Spitzenrenditen entfallende Anteil an Handelsimmobilien im innerstädtischen Bereich zunehmend kleiner werden dürfte.

Im Wohnimmobilienbereich stiegen die Renditen ebenfalls. Wir gehen davon aus, dass die Renditen auf 3 bis 3,5 % gestiegen sein dürften, obwohl empirische Daten hier erst mit einer Verzögerung von neun bis zwölf Monaten verfügbar sind. Aussagekräftige Informationen zum aktuellen Preisniveau sind daher noch nicht vorhanden.

Das knappe Wohnungsangebot hat mittlerweile Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Nach einem langen Zeitraum starken Wachstums verzeichnete München zwischen 2019 und 2022 nur noch einen geringen Anstieg der Einwohnerzahl von insgesamt knapp 2 %. Der Wohnraumbedarf übersteigt das Angebot schon seit geraumer Zeit. Eine Leerstandsquote von lediglich 0,2 % verdeutlicht dies eindrücklich. Von Seiten des Angebots ist wenig Entspannung für diese angespannte Situation zu erwarten. Trotz der hohen Mietpreise sind zahlreiche Bauprojekte nicht mehr rentabel und wurden von den Bauherren gestoppt. Auf dem Mietwohnungsmarkt in München werden deutschlandweit die höchsten Mieten erzielt. Die Angebotsmiete bei Erstvermietung liegt mittlerweile durchschnittlich bei etwa 21,85 €/m² und auch die Mieten für Wiedervermietungen liegen mit 19,25 €/m² auf einem sehr hohen Niveau. Dem gegenüber steht ein vergleichsweise hohes

Einkommensniveau in München, das im Jahr 2022 rd. 35 % über dem Bundesdurchschnitt lag. Die dauerhafte Realisierung des angestrebten Ziels der Landeshauptstadt München, jährlich 8.500 neue Wohneinheiten zu schaffen, ist in weite Ferne gerückt.

Stuttgart liegt zwar hinsichtlich des Einwohnerwachstums unter den A-Städten auf einem der hinteren Plätze, doch dies ist vor allem auf die angespannte Wohnungsmarktsituation zurückzuführen, die bereits seit Jahren zu den schwierigsten in ganz Deutschland zählt. Die charakteristischen Höhenzüge und die geografische Lage in einem Kessel führen zu einer kontinuierlichen Flächenknappheit, die die Möglichkeiten für große Neubauprojekte und somit Bevölkerungszuwächse begrenzt. Infolgedessen liegt auch die Leerstandsquote in Stuttgart deutlich unterhalb der 1%-Marke. Die Mieten in Stuttgart sind seit 2014 um etwa 40 % gestiegen. Zuletzt gab es jedoch einen leicht rückläufigen Trend bei den Angebotsmieten, die nun bei durchschnittlich 15,20 €/m² liegen.

Der fortgesetzte Anstieg der Wohnungsmieten in Berlin wurde im Jahr 2022 erneut durch die positive Bevölkerungsentwicklung begünstigt. Berlin verzeichnete aufgrund seiner Attraktivität, insbesondere bei jüngeren Personen, sowie des starken Zuzugs von ukrainischen Flüchtlingen eine besonders starke Zunahme der Einwohnerzahl. Es ist auch in Berlin keine Änderung in der Angebotssituation für die kommenden Jahre zu erwarten, da die Zahl der Baugenehmigungen bereits seit einigen Jahren rückläufig ist. Das sehr begrenzte Angebot an Neubauwohnungen verstärkt den Preisdruck in diesem Segment überproportional. Die Mieten für Erstbezugswohnungen stiegen durchschnittlich auf 19,15 €/m², während Bestandswohnungen durchschnittlich 14,10 €/m² erzielten. Angesichts der Attraktivität und Anziehungskraft der Bundeshauptstadt sowie des nach wie vor akuten Wohnungsmangels ist in den kommenden Jahren mit einem weiterhin deutlichen Nachfrageüberhang zu rechnen.

Der Einzelhandel entwickelt sich weiter uneinheitlich und nach den für viele Handelssortimente schwierigen Pandemie Jahren bremsen nun die hohe Inflation die Erholung. Insbesondere krisenresistente Marktsegmente wie der Lebensmitteleinzelhandel und die Nahversorgung leiden unter der geschwundenen Kaufkraft und der Unsicherheit der privaten Haushalte. Der Modehandel erzielte

nach langer Durststrecke während der Coronajahre ein kräftiges reales Plus von über 7 % und auch das Luxussegment entwickelte sich weiter positiv. Ungeachtet dieser positiven Entwicklungen liegt der reale Umsatz des Modehandels noch fast 10 % unter dem Niveau von 2019. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Parametern des Immobilienmarktes wider. Hier hat die Coronapandemie zwar als Beschleuniger gewirkt, der Höhepunkt des Marktzyklus war jedoch bereits 2016/2017 erreicht. Während die Spitzenmieten in München seither mit einem Rückgang von knapp 10 % auf etwa 300 €/m² im Q. 3/2023 moderat sanken, gingen sie in Stuttgart um 20 % auf 195 €/m² und in Berlin um 15 % auf 255 €/m² im gleichen Zeitraum deutlich stärker zurück. Als die Schwierigkeiten des innerstädtischen Einzelhandels durch die sinkenden Mieten bereits erkennbar waren, sanken die Renditen, vermutlich durch die Zinsentwicklung getrieben, weiter bis 2019. Bis zum Q. 3/2023 stiegen die Renditen um etwa 1/3 an, in München von 2,6 % auf 3,6 %, in Berlin von 2,7 % auf 3,7 % und in Stuttgart von 3,2 % auf 4,1 %. Auch das Geschäftsklima hat sich nach einer Erholung im Frühjahr 2023 wieder deutlich eingetrübt und weist seither eine sinkende Tendenz auf.

Der Wandel bei den Anforderungen an moderne Arbeitsweisen und infolgedessen an Büro- und Flächenkonzepte bleibt das vorherrschende Thema auf dem Immobilienmarkt. Das Vermietungsgeschäft wird unmittelbar vom reduzierten Bedarf an Büroflächen aufgrund der gestiegenen Tendenz zum Homeoffice beeinflusst. Gefragt sind heute zentral gelegene, moderne Flächen in nachhaltigen Gebäuden, die sich gut für die hybride Arbeitswelt eignen. Insofern beschreibt „Qualität statt Quantität“ das Suchprofil der Unternehmen. Die gewünschten Flächen sind allerdings nur eingeschränkt verfügbar. Rd. 60 % des heutigen Bürogebäudebestands sind vor 1990 entstanden. Während sich in älteren Bestandsobjekten sukzessive Leerstände aufbauen, sind in den neuen Büroobjekten kaum Flächen verfügbar. Insofern müssen Mietabschlüsse oftmals vertagt werden, weil geeignete Flächen nicht verfügbar sind. Dieses Auseinanderklaffen von Nachfrage und Angebot bei modernen Büroflächen lässt sich auch an den Marktdaten ablesen. Während sich die durchschnittliche Leerstandsquote an den sieben Top-Standorten seit 2020 von 3 % auf 5 % erhöht hat, nahm die Spitzenmiete im Durchschnitt um über 15 % auf rd. 39 €/m² zu. Am deutlichsten zeigt sich diese Entwicklung in Stuttgart, wo die Spitzenmiete im Q. 3/2023 mit

rd. 35 €/m² um fast die Hälfte über dem Wert des Jahres 2020 lag, während sich die Durchschnittsmiete mit rd. 17,50 €/m² nur um etwa 6 % positiv entwickelt hat. Dabei stieg der Leerstand im gleichen Zeitraum von etwa 2 % auf 5%. In München stieg die Spitzenmiete in diesem Zeitraum um 1/4 auf 49 €/m² im Q. 3/2023, während die Durchschnittsmiete lediglich um 20 % auf etwa 24,50 €/m² zulegen konnte. Nachrichtlich sei erwähnt, dass in München nun auch einige Mietabschlüsse mit Mieten über 60 €/m² erzielt wurden. Gleichzeitig stieg der Leerstand von etwa 3 % auf knapp 6 %. Im polyzentrischen Berlin lag die Spitzenmiete mit 45 €/m² etwa 13 % höher als 2020, während die Durchschnittsmiete mit 28,50 €/m² nur um rd. 6 % anstieg. Dabei weist die Leerstandsquote mit einem Anstieg von etwa 1,5 % im Jahr 2020 auf 5,5 % im Q. 3/2023 eine sehr hohe Steigerungsrate auf.

Geschäftsverlauf

Immobilienbestand im Konzern

Der Immobilienbestand im Konzern umfasst 303 Objekte bzw. 441 Gebäude. Bei einer leicht gesunkenen vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 480.569 m² (Vj. 480.973 m²) ging der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 auf 3.869 Wohnungen (Vj. 3.879) mit einer Wohnfläche von 265.730 m² (Vj. 266.331 m²) zurück.

Immobilienbestand des Teilkonzerns Sedlmayr

Der Immobilienbestand umfasst im Teilkonzern Sedlmayr 336 Einzelgebäude (Vj. 336) in 223 Objekten im Berichtsjahr 2022/2023. Nach dem Verkauf eines Objekts in Leipzig und der Inbestandnahme eines durch Zeitablauf beendeten Erbbaurechts stieg die vermietbare Nutzfläche um 161 m² auf 379.087 m² (Vj. 378.926 m²).

Gewerbeflächen

Die gewerblich genutzten Mietflächen im Teilkonzern Sedlmayr stiegen bis Ende September 2023 um rd. 139 m² auf 170.113 m² (Vj. 169.974 m²).

Die Praxis- und Büroflächen belaufen sich auf 60.592 m² (Vj. 60.608 m²), die Einzelhandels- und Ladenflächen betragen 54.426 m² (Vj. 54.538 m²). Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – stiegen auf 21.760 m² (Vj. 21.674 m²).

Wohnungen

Der Bestand an Wohnungen im Teilkonzern Sedlmayr erhöhte sich im Berichtszeitraum 2022/2023 auf 3.016 (Vj. 3.014) Einheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehende Wohn- und Nutzfläche stieg auf 208.974 m² (Vj. 208.952 m²). Der Flächenanteil der Wohnnutzung im Teilkonzern Sedlmayr liegt unverändert bei 55 %.

Nach dem deutlichen Anstieg der Neu- und Wiedervermietungen im Vorjahr waren die Vermietungen im Geschäftsjahr 2022/2023 rückläufig und summierten sich insgesamt auf 277 (Vj. 347). Hinter diesen Vermietungen steht eine Mietfläche

von 17.842 m² (Vj. 22.218 m²). Das Mietniveau aller Wohnungen im Teilkonzern Sedlmayr erhöhte sich auf Jahressicht auf durchschnittlich 12,88 €/m² (Vj. 12,08 €/m²) im Monat.

Gaststätten

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis mindestens 2029 an die Anheuser-Busch InBev Deutschland GmbH & Co. KG verpachtet sind, lagen mit 33.334 m² geringfügig über dem Vorjahreswert (Vj. 33.154 m²). Der Flächenanteil der Gastronomie an den insgesamt vermietbaren Flächen des Teilkonzerns Sedlmayr liegt unverändert bei 8,8 %.

Vermietung

Im Teilkonzern Sedlmayr stiegen die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum auf rd. 5.844 m² (Vj. 4.808 m²) an. Davon entfielen 2.470 m² auf einen Mieter, der zusätzliche Schulungsräume angemietet hat. Diese Neuvermietungen repräsentieren ein Mietvolumen von rd. 1,34 Mio. € p.a.

Neubau-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde die Modernisierung von sechs Etagen unseres Verwaltungsgebäudes in der Marsstraße fertiggestellt, mit der bereits im Vorjahr begonnen worden war. Sämtliche Flächen konnten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr vermietet werden. Bei der Vermietung haben wir von dem Trend zu modernen Arbeitsplatzkonzepten profitiert, die wir nach umfangreicher Modernisierung bereitstellen konnten. Außerdem kommt uns die steigende Nachfrage nach zentralen Adressen mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel zugute.

Darüber hinaus haben wir im Frühjahr 2023 mit der Modernisierung von vier Etagen mit über 5.000 m² Mietfläche in unserem Bürogebäude in der Marsstraße 38 begonnen. Nach jahrzehntelanger Nutzung sind hier umfangreiche Arbeiten erforderlich, um das Objekt für heutige und künftige

tige Anforderungen zu wappnen. Das Erdgeschoss wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die übrigen drei Etagen werden voraussichtlich bis Sommer 2024 fertiggestellt.

Aufgrund einer Vielzahl von Mieterwechseln modernisieren wir in einem Wohn- und Geschäftshaus in Bogenhausen seit Frühjahr 2023 etwa 2.300 m² Mietfläche. Um die Attraktivität der Mieteinheiten für die Zukunft zu sichern, beinhalten diese Maßnahmen auch Grundrissanpassungen sowie Nutzungsänderungen. Außerdem werden Teile der in die Jahre gekommenen Haustechnik ausgetauscht. Die Arbeiten werden im Sommer 2024 abgeschlossen.

Investitionen und Instandhaltung

Neben den vorgenannten Umbau- und Neubaumaßnahmen gab es im Berichtszeitraum eine Reihe von Modernisierungen und Sanierungen von Wohn- und Gewerbeflächen infolge von Mieterwechseln. Die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen im Konzern summierten sich einschließlich der Anlagen im Bau in diesem Geschäftsjahr auf leicht über 50 Mio. €, wovon über 80 % auf unsere Projektentwicklung in der Heidemannstraße entfallen. Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Konzern betragen rd. 11,6 Mio. €. Dies entspricht einem Aufwand von rd. 24,14€/m² im Jahr.

Projektentwicklungen

München

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH entwickelte im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier zusammen mit der Landeshauptstadt München das gewerblich genutzte Areal der Heide Grund Gesellschaften mit einer Fläche von rd. 93.000 m² zu einem urbanen Gebiet. Mit Veröffentlichung am 27. März 2019 trat der Bebauungsplan für das Gesamtgelände in Kraft. Damit wurde für die Heide Grund Gesellschaften Baurecht für rd. 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Im Januar 2021 wurde mit dem Abriss der Gebäude, der Kampfmittelsuche und der Beseitigung von belasteten Böden begonnen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt wurde im August 2022 erteilt und der Baube-

ginn folgte wenige Tage später. Die Bauarbeiten in diesem Bauabschnitt verlaufen planmäßig und werden voraussichtlich im Sommer 2025 fertiggestellt werden. Bauanträge für zwei weitere Bauabschnitte wurden nach Geschäftsjahresende positiv beschieden.

Allerdings hatten wir bereits im Juli 2023 entschieden, die Planungs- und Bauarbeiten für die ursprünglich geplanten zwei weiteren Bauabschnitte auf den Prüfstand zu stellen und die Realisierung vorerst zu stoppen. Dieser Schritt war aufgrund der gestiegenen Baukosten und Finanzierungszinsen unvermeidbar, denn das Projekt stellte sich unter den neuen Rahmenbedingungen als nicht mehr wirtschaftlich dar. Seither hat sich die Entwicklung der Finanzierungskosten stabilisiert und die Baukosten sind wieder mit größerer Sicherheit planbar. Daher gehen wir derzeit davon aus, im Verlauf des Jahres 2024 weitere Entscheidungen über den Fortgang des Projekts treffen zu können.

Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. ihre Tochtergesellschaften sind, entweder direkt oder indirekt, an 15 Objekten in Berlin beteiligt. Die Objekte wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 erworben und weisen unterschiedlichste Entwicklungsstadien von unbebauten Grundstücken ohne Baurecht über vorliegende Baugenehmigungen und laufende Bauprojekte bis hin zu fertiggestellten Objekten auf. Die Notwendigkeit und der Umfang von Abschreibungen und Wertberichtigungen im Vorjahr und im Berichtsjahr dokumentieren auch hier die sich aus dem geänderten Kapitalmarktumfeld und der Entwicklung der Baukosten ergebenden Herausforderungen. Die Stabilisierung des Zinsniveaus mit der Aussicht auf Zinssenkungen in Verbindung mit den wieder kalkulierbaren Baukosten eröffnet aber auch in diesem Fall mittelfristig wieder positive Entwicklungsperspektiven.

Teilkonzern Dinkelacker

Die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften (Teilkonzern Dinkelacker) befassen sich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Dabei werden sämtliche Objekte von den Mitarbeitern der Dinkelacker AG kaufmännisch und technisch

betreut. Im Berichtszeitraum fand erneut eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand statt.

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2022/2023 lagen mit einem Jahresüberschuss von 10.778 T€ über dem Vorjahresergebnis (9.382 T€).

Zur Weiterentwicklung des Immobilienbestandes wurden insgesamt rd. 2,3 Mio. € in zahlreiche Einzelprojekte investiert. Der große Nachfrageüberhang beim Wohnen begünstigt weiterhin die positive Entwicklung. Im Berichtszeitraum waren 99 Mieterwechsel gegenüber 141 im Vorjahr zu verzeichnen. Damit ging die Fluktuation im Geschäftsjahr 2022/2023 deutlich auf 11,4% (Vj. 16,1%) zurück.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Konzern

Vermögensstruktur	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	980.023	947.007	33.016	3,5
Finanzanlagen	2.386	2.213	173	7,8
Umlaufvermögen	187.331	206.643	-19.312	-9,3
Rechnungsabgrenzungsposten	445	437	8	1,8
Aktiva	1.170.185	1.156.300	13.885	1,2

Die Veränderungen in der Vermögensstruktur des Konzerns sind nicht zuletzt auf die Bau- und Investitionstätigkeit zurückzuführen. Dabei stieg der Buchwert der Sachanlagen und der immateriellen Vermögensgegenstände um 33.016 T€. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Umsetzung des ersten Bauabschnitts der Heide- mannstraße und der damit verbundenen Aktivierung der Anlagen im Bau, die um 43.646 T€ von 103.217 T€ auf 146.863 T€ gestiegen sind. In den immateriellen Vermögensgegenständen ist ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 2.606 T€ enthalten. Dieser wird planmäßig über zehn Jahre abgeschrieben.

Der Rückgang der sonstigen Vermögensgegenstände ist einerseits auf die Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber den Berliner Projektgesellschaften (22.320 T€) und andererseits auf die Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes der Berliner Projektgesellschaften (8.130 T€) zurückzuführen, für die das Wahlrecht nach § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB in Anspruch genommen wurde und die daher unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen werden. Die Wertberichtigungen wurden aufgrund der weiter gesunkenen Immobilienwerte der Berliner Projektgesellschaften erforderlich.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind stichtagsbedingt um 7.194 T€ gestiegen.

Kapitalstruktur	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	248.803	255.857	-7.054	-2,8
Passiver Unterschiedsbetrag	3.463	-	3.463	-
Rückstellungen	39.682	37.620	2.062	5,5
Verbindlichkeiten	841.916	823.788	18.129	2,2
Rechnungsabgrenzungen	1.632	1.788	-156	-8,7
Passive latente Steuern	34.689	37.248	-2.559	-6,9
Passiva	1.170.185	1.156.300	13.885	1,2

Der Rückgang des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Dividende (21.294 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirkte sich der Jahresüberschuss sowie die Umgliederung der Minderheitsanteile der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH aus. Durch den unentgeltlichen Erwerb der 25% Minderheitsanteile an der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH wurde der im Vorjahr bestehende Anteil anderer Gesellschafter in die Gewinnrücklagen umgliedert. Ein passiver Unterschiedsbetrag resultiert aus der erstmaligen Konsolidierung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH. Die Konsolidierung wurde erforderlich, da die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit dem Tod von Herrn Dr. Kayser-Eichberg im Sommer 2023 die Mehrheit der Gesellschaftsanteile übernommen hat und die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH mit Wirkung vom 1. Juli 2023 im Konzernabschluss als verbundenes Unternehmen einzustufen ist.

Die Verbindlichkeiten stiegen wegen der Aufnahme von Finanzmitteln zur Finanzierung der

Projektentwicklungen und der Bautätigkeit im Bestand. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 47.827 T€ auf 563.770 T€ gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind hingegen von 240.656 T€ auf 232.833 T€ gesunken. Um 2.062 T€ höhere Rückstellungen resultieren überwiegend aus höheren Rückstellungen für ausstehende Rechnungen. Kompensierend wirkten sich die aufgrund von Todesfällen geringeren Pensionsrückstellungen aus. Die sonstigen Verbindlichkeiten gingen im Wesentlichen aufgrund der teilweisen Rückzahlung des Darlehens der Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe 33.349 T€ (Vj. 50.432 T€) zurück.

Im Ergebnis lag die Eigenkapitalquote im Konzern mit 21,2% (Vj. 22,1%) unter dem Niveau des Vorjahres.

Die passiv latenten Steuern sind aufgrund der Aktivierung der latenten Steuer auf Verlustvorträge um 2.559 T€ gesunken.

Ertragslage	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz aus Mieterlösen/Pachten	101.357	95.630	5.727	6,0
Sonstige Umsätze	22.719	19.505	3.214	16,5
Umsatz Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH	2.403	–	2.403	k.A.
Bestandsveränderung	–150	–	–150	k.A.
Sonstige Erträge	7.181	4.736	2.445	51,6
Gesamtleistung	133.510	119.872	13.638	11,4
Aufwand für bezogene Leistungen	–33.329	–31.361	–1.968	6,3
Personalaufwand	–9.364	–7.920	–1.444	18,2
Sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	–43.923	–62.815	18.892	–30,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	46.894	17.776	29.119	163,8
Finanz- und Beteiligungsergebnis	–23.382	–11.808	–11.575	98,0
Ergebnis vor Steuern	23.512	5.968	17.544	294,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie sonstige Steuern	–7.745	–6.896	–849	12,3
Gewinnanteil anderer Gesellschafter	–3.024	8.936	–11.960	–133,8
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner	12.743	8.008	4.735	59,1

Aufgrund steigender Mieten waren im letzten Geschäftsjahr um 6 % höhere Mieterlöse und Pachten zu verzeichnen. Die sonstigen Umsätze stiegen überproportional um 16,5 %. Dies ist überwiegend auf die infolge der gestiegenen Energiepreise erhöhten Nebenkostenvorauszahlungen zurückzuführen. Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH zum 1. Juli 2023 wurden die Umsätze der Gesellschaft im Berichtszeitraum bis zum Geschäftsjahresende berücksichtigt. Auch die Bestandsveränderungen sind der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH zuzuordnen.

Die Erhöhung der sonstigen Erträge ist auf den Abgang zweier Anwesen in Stuttgart und in Leipzig, auf höhere Versicherungsentschädigungen sowie auf die Auflösung der Rückstellungen, insbesondere der oben bereits erwähnten Pensionsrückstellungen, zurückzuführen. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen stiegen im Berichtsjahr um 1.986 T€. Dies ist in Höhe von 752 T€ auf die Erstkonsolidierung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH zurückzuführen. Außerdem sind die Instandhaltungsaufwendungen und die Betriebskosten gestiegen.

Die sonstigen Aufwendungen waren im Vorjahr durch die Wertberichtigung von Forderungen in Höhe von 42.400 T€ beeinflusst. Im Berichtsjahr betragen die Wertberichtigungen von Forderungen 22.320 T€. Trotz der erneut wesentlichen Wertberichtigung ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine positive Abweichung in Höhe von 18.892 T€.

In Summe liegt das operative Ergebnis damit mit 46.894 T€ um 29.119 T€ (Vj. 17.776 T€) über dem Vorjahreswert. Im Anstieg der Zinszahlungen um 7.565 T€ sowie in den erneuten Abschreibungen auf die Beteiligungswerte der Berliner Projektgesellschaften in Höhe von 8.130 T€ (Vj. 3.986 T€) liegen die wesentlichen Ursachen für das negative Finanzergebnis in Höhe von 23.382 T€ (Vj. 11.808 T€).

In der Folge liegt das Ergebnis vor Steuern mit 23.512 T€ um 17.544 T€ über dem Vorjahresergebnis (Vj. 5.968 T€). Unter Berücksichtigung höherer Steuern in Verbindung mit dem Gewinnanteil anderer Gesellschafter erhöht sich der Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner im Berichtsjahr um 4.735 T€ auf 12.743 T€.

Sedlmayr AG

Die Vermögensstruktur der Sedlmayr AG hat sich im Berichtszeitraum insgesamt nur geringfügig verändert. Der Rückgang der Sachanlagen ist darauf zurückzuführen, dass die Abschreibungen auf die Bestandsimmobilien mit 2.686 T€ die Zugänge durch Investitionen in Höhe von 1.521 T€ übersteigen. Die leichte Erhöhung des Umlaufvermögens ergibt sich aus unterschiedlichen, sich kompensierenden Effekten. Der Rückgang

der Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultierte zum einen aus dem Anstieg der Forderungen zur Finanzierung des Projektes Heidemannstraße (+26.338 T€). Zum anderen wirkte sich gegenläufig die Wertberichtigung der Forderungen in Höhe von 40.842 T€ gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH aus. Das Guthaben bei Kreditinstituten stieg um 5.508 T€ stichtagsbedingt an. Insgesamt stieg die Bilanzsumme um 3.154 T€ auf 688.000 T€.

Vermögensstruktur	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	72.886	74.054	-1.168	-1,6
Finanzanlagen	314.534	314.534	-	-
Umlaufvermögen	300.402	296.071	4.331	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	178	187	-9	-4,8
Aktiva	688.000	684.846	3.154	0,5

Die Veränderungen der Kapitalstruktur beschränken sich im Wesentlichen auf das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten. Der Rückgang des Eigenkapitals ist auf die Ausschüttung der Dividende (21.294 T€) zurückzuführen. Die Verbindlichkeiten haben sich vor allem aufgrund um 45.884 T€ höherer Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, der teilweisen Rückzahlung

des Darlehens der Sedlmayr Treuhand GmbH in Höhe von 17.083 T€ und geringerer Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 8.038 T€ um 19.115 T€ auf insgesamt 444.350 T€ erhöht. Der Rückgang der Pensionsrückstellungen ist im Wesentlichen bedingt durch Todesfälle und die damit verbundene Auflösung der Rückstellungen.

Kapitalstruktur	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Eigenkapital	176.714	192.058	-15.344	-8,0
Sonderposten mit Rücklageanteil/ Rückstellungen	59.404	59.825	-421	-0,7
Verbindlichkeiten	444.350	425.235	19.115	4,5
Rechnungsabgrenzung	-	-	-	-
Passive latente Steuern	7.532	7.728	-196	-2,5
Passiva	688.000	684.846	3.154	0,5

Ertragslage	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€	Veränderung in T€	Veränderung in %
Umsatz	22.106	19.064	3.042	16,0
Sonstige Erträge	3.297	2.339	958	41,0
Gesamtleistung	25.403	21.403	4.000	18,7
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.359	-7.083	-276	3,9
Personalaufwand	-6.182	-5.397	-785	14,6
Sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-46.544	-22.919	-23.625	103,1
Operatives Ergebnis (EBIT)	-34.681	-13.996	-20.685	147,8
Finanz- und Beteiligungsergebnis	48.169	44.228	3.941	8,9
Ergebnis vor Steuern	13.488	30.231	-16.744	-55,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie sonstige Steuern	-7.768	-5.176	-2.591	50,1
Jahresüberschuss	5.720	25.055	-19.335	-77,2

Neben Mietanpassungen in laufenden Verträgen führten vor allem die erstmals im gesamten Geschäftsjahr angefallenen Mieten des neuen Mietobjekts in der Franziskanerstraße 38 zu deutlich höheren Mieterlösen und Pachten (+12,8%). Die sonstigen Umsätze stiegen überwiegend aufgrund der gestiegenen Energiepreise überproportional um 41%. Der Anstieg der sonstigen Erträge im Geschäftsjahr 2022/2023 ist im Wesentlichen durch die oben bereits erwähnte Auflösung der Pensionsrückstellungen zu erklären. Höhere Versicherungserstattungen und geringere Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen hoben sich annähernd auf. Die Gesamtleistung stieg damit insgesamt um 4.000 T€ auf 25.403 T€.

Die Steigerung des Aufwandes für bezogene Leistungen um 276 T€ ist auf höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 23.625 T€ auf 46.544 T€ gestiegen. Dies ist auf die erneute Wertberichtigung von Forderungen in Höhe von 40.842 T€ (Vj. 18.320 T€) gegenüber der Sedlmayr Projektentwicklungs GmbH zurückzuführen.

Das Finanzergebnis stieg um 3.941 T€ im Wesentlichen aufgrund der um 3.261 T€ gestiegenen Erträge aus Beteiligungen.

Im Ergebnis wurde ein um 16.744 T€ niedrigeres Vorsteuerergebnis erreicht, das infolge der höheren Steuern (+2.591 T€) in der Summe zu einem um 19.335 T€ bzw. 77% niedrigeren Jahresüberschuss führte.

Auswirkungen der Bewertung der Immobilien unserer Berliner Projektgesellschaften

Wie bereits im Geschäftsjahr 2021/2022 wurde auch im Geschäftsjahr 2022/2023 eine externe Bewertung der Immobilien unserer Berliner Projektgesellschaften durchgeführt. Die Bewertung ergab im Geschäftsjahr 2021/2022, dass der Immobilienwert einiger Gesellschaften unsere Forderungen an diese Gesellschaften überstieg. In anderen Gesellschaften waren die Forderungen nicht vollständig durch Immobilienwerte gedeckt.

Im Konzernabschluss erfolgt eine Betrachtung auf Ebene der einzelnen Gesellschaften. Bei Gesellschaften, bei denen die Immobilienwerte nicht den Buchwert der Forderung decken, erfolgt eine Wertberichtigung. Werden Immobilienwerte festgestellt, die die Forderungen übersteigen, erfolgt allerdings gemäß den Grundsätzen des HGB keine Zuschreibung. Daher wurden im Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2021/2022 ausschließlich die negativen Wertberichtigungen aus der Bewertung berücksichtigt.

Beim Abschluss der Sedlmayr AG wird hingegen die Forderung der Sedlmayr AG an die Sedlmayr Projektentwicklungs GmbH im Ganzen bewertet. Da die Sedlmayr Projektentwicklungs GmbH ihre Forderungen an die Berliner Gesellschaften gesamttheilich betrachtet, kommt es hier zu einer Saldierung von positiven und negativen Einflüssen. Diese Saldierung führte dazu, dass die Summe aus Wertberichtigungen und Abschreibungen im Abschluss der Sedlmayr AG 2021/2022

deutlich unter den Werten des Konzernabschlusses lag.

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes im Verlauf des Geschäftsjahres 2022/2023 waren weitere Wertminderungen der Immobilien zu verzeichnen. Dies führte dazu, dass in einzelnen Gesellschaften weitere Wertberichtigungen erforderlich waren. Insbesondere betraf dies Gesellschaften, die im Geschäftsjahr 2021/2022 Immobilienwerte oberhalb der Forderungen an diese Gesellschaften ausweisen konnten, bei denen im Geschäftsjahr 2022/2023 jedoch eine Unterdeckung festgestellt wurde.

Hieraus resultieren unterschiedliche Konsequenzen für den Abschluss der Sedlmayr AG und des Konzerns. Bereits im Konzernabschluss 2021/2022 wurden positive Bewertungsergebnisse nicht im Jahresabschluss berücksichtigt. Daher ist im Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2022/2023 lediglich die neu entstandene Unterdeckung von Forderungen zu berücksichtigen. Im Abschluss 2022/2023 der Sedlmayr AG entfallen zusätzlich positive Saldierungseffekte aus dem Abschluss 2021/2022. Daher ist der Gesamteinfluss der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2022/2023 im Abschluss der Sedlmayr AG (Wertberichtigung 40.842 T€) größer als im Konzernabschluss (Wertberichtigung 22.320 T€ und Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes 8.130 T€).

Kapitalflussrechnung

Konzern

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Konzern stieg um 29.008 T€ auf 73.522 T€. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus dem um 16.694 T€ höheren Jahresergebnis. Weitere Effekte sind die um 7.449 T€ gestiegenen Zinsaufwendungen, die um 4.734 T€ geringeren Ertragsteuerzahlungen, die um 5.112 T€ gestiegenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind. Gegenläufig ist der Rückgang der Veränderungen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva in Höhe von 12.431 T€, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit fielen um 4.295 T€ geringer aus als im Vorjahr

und belaufen sich auf insgesamt 47.144 T€ (Vj. 51.439 T€). Dabei stiegen die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen um 10.224 T€ auf 50.162 T€ (Vj. 39.938 T€). Des Weiteren haben sich wegen geringerer Erlöse aus Grundstücksverkäufen die Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens um 8.424 T€ verringert. Aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ergibt sich im Berichtsjahr rechnerisch ein weiterer positiver Effekt von 23.032 T€, der aus dem negativen Einfluss der im Vorjahr erfolgten Erstkonsolidierung der KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, resultierte.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ging um 28.262 T€ zurück und führte zu einem negativen Cashflow im abgelaufenen Geschäftsjahr von insgesamt 19.183 T€. Positiv wirkten sich die um 11.012 T€ geringeren Dividendenzahlungen aus. Im Unterschied hierzu wirkten sich die um 32.159 T€ geringere Nettokreditaufnahme und die um 7.115 T€ höheren Zinszahlungen entsprechend negativ aus.

Zusammengefasst lag der Finanzmittelbestand im Konzern zum 30. September 2023 bei 15.307 T€ und somit 7.195 T€ über dem Vorjahreswert.

Sedlmayr AG

Im Geschäftsjahr stieg der Cashflow der Sedlmayr Grund und Immobilien AG aus der laufenden Geschäftstätigkeit insgesamt um 8.163 T€ auf 42.243 T€ (Vj. 34.079 T€). Dies ist in erster Linie auf den geringeren Jahresüberschuss zurückzuführen.

Beim Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurden Mittelabflüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen mit Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Sachanlagevermögen und erhaltenen Dividenden zu einem positiven Mittelzufluss in Höhe von 5.211 T€ (Vj. 1.224 T€) saldiert.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ging um 8.830 T€ auf -41.947 T€ (Vj. -33.116 T€) zurück. Dies ist auf eine um 11.014 T€ geringere Dividendenzahlung, eine um 9.742 T€ geringere Nettokreditaufnahme, eine Erhöhung der Zinszahlungen um 4.513 T€ und eine Auszahlung in die kurzfristige Konzernfinanzierung von 39.922 T€ (Vj. Auszahlung 34.333 T€) zurückzuführen, wodurch sich ein negativer Effekt von 5.589 T€ ergibt.

Insgesamt erhöhte sich damit der Finanzmittelbestand in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG um 5.507T€ auf 11.894T€.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Sedlmayr Konzerns und der Sedlmayr AG

Der Verlauf des operativen Geschäfts in der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und im Konzern war insgesamt erfreulich, da sich die Mieterlöse trotz der sich in einer Sanierung befindlichen Mietflächen positiv entwickelt haben. Aufgrund der überwiegend innerstädtischen oder innenstadtnahen Lagen unserer Flächen profitieren wir von dem Trend zur Zentralität. Negative Auswirkungen resultierten aus den seit Anfang 2022 stark gestiegenen Kreditzinsen. Auch die wenig zufriedenstellende gesamtwirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigt den Immobilienmarkt. Infolge der negativen Immobilienkonjunktur war der deutliche Rückgang des Jahresüberschusses vor allem durch die Wertentwicklung der Berliner Projektentwicklungen aufgrund der anhaltenden Korrektur am Immobilienmarkt und den daraus resultierenden Wertberichtigungen geprägt.

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

Mitarbeiter der Sedlmayr AG

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 stieg der Personalstand in der Sedlmayr AG insgesamt auf 54 (Vj. 47) Mitarbeiter, davon eine Auszubildende.

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risikomanagement

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das wesentliche Entwicklungen in den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Projektentwicklung frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. In diesem Zusammenhang verarbeitet das Risikomanagementsystem Planungs- und Buchhaltungsinformationen (GuV- und bilanzwirksame Zahlen), die aus dem ERP-System der Sedlmayr Grund und Immobilien AG bezogen und für die Kennzahlenberechnungen genutzt werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc an den Vorstand und den Aufsichtsrat berichtet.

Die ermittelten Risiken werden wiederkehrend auf Aktualität überprüft und neu bewertet. Das Risikomanagementsystem wird laufend einer umfassenden Analyse unterzogen und systematisch verbessert. In das Risikomanagementsystem der Sedlmayr Grund und Immobilien AG werden an ausgewählten Stellen auch Szenarioanalysen integriert, um die Abhängigkeit und die auftretende Veränderung von relevanten Faktoren besser einschätzen zu können. Weiterhin unterliegt das Risikomanagementsystem der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an die strategische Ausrichtung. Vor diesem Hintergrund wird auch die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems regelmäßig analysiert. Die Verantwortlichkeit für das Risikomanagementsystem obliegt dem Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG.

Schema für die Risikoberichterstattung

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges werden die Risiken nach unterschiedlichen Kategorien klassifiziert und durch Risikoverantwortliche im Rahmen einer zentralen Erfassung identifiziert und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zur Konkretisierung und Priorisierung werden die Risiken teilweise hinsichtlich ihrer Auswirkung und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit auf den Unternehmenserfolg eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Ein-

schätzung der potenziellen Auswirkungen dient insbesondere der Effekt auf die Liquidität und die Gewinn- und -Verlust-Rechnung.

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Ein erheblicher Leerstand sowie der Ausfall oder die Reduzierung von Mieteinnahmen können zu Einnahmeausfällen führen und verursachen zusätzliche Kosten, die gegebenenfalls nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Ein Anstieg des Leerstands kann sich aufgrund einer künftig geringeren Nachfrage nach Wohnraum ergeben, wenn beispielsweise in einzelnen Regionen die Anzahl der Haushalte aufgrund demografischer Entwicklungen oder infolge des Stellenabbaus eines großen Arbeitgebers in der jeweiligen Region zurückgeht. Da knapp 89,2% der Mieteinnahmen des Teilkonzerns Sedlmayr auf vermietete Flächen im Stadtgebiet München (bzw. 92% auf den Großraum München) zurückzuführen sind, das zu den wirtschaftlich stärksten Gebieten sowohl in Deutschland als auch in der Europäischen Union zählt, kann insgesamt eine positive Prognose hinsichtlich des Vermietungsumfelds getroffen werden. Dies spiegelt sich auch in einem Vermietungsgrad von 98% auf der Portfolioebene wider. Dementsprechend ist der Leerstand von 2% hauptsächlich auf Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten, geplante Abrisse und anstehende Verkäufe zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Wert im Jahresverlauf 2024 weiter reduzieren wird. Das Vermietungsrisiko beurteilen wir als insgesamt gering.

Bedingt durch Qualität, Konstruktion und Alter der im Teilkonzern Sedlmayr bewirtschafteten Gebäude können technische Risiken auftreten, die bei bestimmten Baualtersgruppen auch vermehrt in Erscheinung treten können. Die Folge ist ein erhöhter Instandhaltungsaufwand, der die weitere Nutzbarkeit der Gebäude gewährleisten soll. Auch bereits vorhandene Verträge zur Instandhaltung können sich unter Umständen gegenüber marktüblichen Konditionen im Zeitverlauf bzgl. ihres Preis-Leistungs-Verhältnisses verschlechtern. Die Instandhaltungsquote in Relation zu den Mieteinnahmen beträgt über alles 9%. Abgeleitet aus diesem Wert wird insgesamt ein nur

geringes Bewirtschaftungsrisiko unterstellt, da die meisten Aktivitäten auf geplante Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

Zur Minimierung des Risikos der technischen Bewirtschaftung setzt die Sedlmayr Grund und Immobilien AG weiterhin auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen über Rahmenverträge, Prozessoptimierung und integriertes Dienstleistungsmanagement. Für diesen Zweck wird im Risikomanagement eine Berechnung der Aufwandskonzentrationen auf einzelne Wirtschaftseinheiten, das Gesamtportfolio und auf einzelne Dienstleister durchgeführt. Dieser Prozess unterstützt die Ermittlung von Klumpenrisiken, um eine Streuung hinsichtlich der eingesetzten Dienstleister zu gewährleisten und gleichzeitig eine Umsetzbarkeit der Instandhaltungsmaßnahmen sicherzustellen.

Zinsrisiken

Die unternehmerischen Aktivitäten des Teilkonzerns Sedlmayr sind naturgemäß finanziellen Risiken aus der Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Zum Stichtag beträgt der Anteil der Bankkredite mit einer fixen Verzinsung rd. 52% des Gesamtkreditvolumens.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht vor diesem Hintergrund hauptsächlich im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen und hinsichtlich neuer Darlehen für Akquisitionen oder Projektentwicklungen. Steigende Zinsen würden die Rentabilität von Akquisitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der Sedlmayr Grund und Immobilien AG negativ beeinflussen, so dass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als mittel angesehen wird. Eine mögliche Änderung der Zinssätze wird in diversen Sensitivitätsanalysen als Teil des Risikomanagementprozesses überprüft. Eine Erhöhung der variablen Zinssätze um 100 Basispunkte hätte, bezogen auf das gesamte Immobilienportfolio, einen Anstieg der Zinszahlungen von 10,4% zur Folge, während eine Erhöhung um 200 Basispunkte in einem Anstieg von 23,2% resultieren würde.

Projektentwicklungsrisiken

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgeübt und gesteuert. In München werden durch die Gesellschaft Heide Grund GmbH & Co. KG auf dem Areal an der Heidemannstraße in erster Linie Mietwohnungen entwickelt. In Berlin werden vor allem Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert.

Für die Tochtergesellschaften der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH besteht nach den bereits erfolgten Wertberichtigungen noch ein mittleres Risiko der Werthaltigkeit des Immobilienvermögens und der damit verbundenen Notwendigkeit weiterer Wertberichtigungen. Aus Einzelabschlussicht sind noch Forderungen gegenüber der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH in Höhe von 115.601 T€ offen. Aus Konzernabschlussicht betragen die Forderungen gegenüber den Projektgesellschaften 143.366 T€.

Bezüglich der Heidemannstraße bestehen potenzielle Risiken im Wesentlichen im Bereich Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zur Beurteilung und Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit aller Projekte werden daher kontinuierlich Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Der erste Bauabschnitt der Heidemannstraße ist derzeit im Bau und wird nach heutigem Stand wie geplant im Sommer 2025 fertiggestellt. Da die Bauleistungen für den ersten Bauabschnitt bereits weitgehend vergeben wurden und für die weiteren Bauabschnitte aktuell ein Planungs- und Baustopp besteht, ist das Risiko derzeit als gering einzustufen.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich wird seit Oktober 2005 eine externe EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen ERP-Softwarelösung eines namhaften Herstellers verwendet. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung

grundsätzlich eher begrenzt. Der Dienstleister hat der Gesellschaft zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

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

IT-Risiken, die aus einem mangelnden Verständnis und Know-how für die Geschäftsprozesse entstehen könnten, sind durch abteilungsübergreifendes Wissen in den Fachbereichen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

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

Dennoch erachten wir das Risiko insgesamt als mittel.

Personalrisiken

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

Steuerliche Risiken

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

Zusammenfassung

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 sind – über die zuvor aufgeführten Einzelrisiken – aktuell keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken könnten.

Chancenbericht

Unabhängig von den bestehenden Risiken kann aus dem anhaltenden Zuzug insbesondere nach München und Berlin eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage nach gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Mietobjekten resultieren – er kann folglich auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte eröffnen. Darüber hinaus führt die anhaltende Zuwanderung zu Mietsteigerungen, die sich insbesondere in den Ballungsgebieten zeigen. Dies ist letztlich auch darauf zurückzuführen, dass aufgrund der hohen Baukosten in Verbindung mit den gestiegenen Zinsen nur noch reduziert Wohnungen gebaut werden und die Schere aus Angebot und Nachfrage folglich immer weiter auseinandergehen wird. Wir gehen jedoch aufgrund der zunehmenden Tendenz zu politischen Eingriffen in den Mietmarkt davon aus, dass zukünftig wirtschaftlich nur noch bedingt von diesen grundsätzlichen Chancen profitiert werden kann.

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

Prognosebericht

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2022/2023 konnten die gesteckten Ziele nicht vollständig erreicht werden. Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung lagen im Konzern um 6 % über denen des Vorjahreszeitraums. Prognostiziert war ein Wachstum der Mieterlöse um 1 bis 3 %.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf einen Betrag von rd. 24,14 €/m² im Jahr. Die Zielgröße von 21 bis 25 €/m² wurde danach erreicht.

Im Konzern wirkten sich die Wertberichtigungen in geringerem Umfang als im vorangegangenen Geschäftsjahr aus, so dass das Vorsteuerergebnis von 5.968 T€ im Geschäftsjahr 2021/2022 auf 23.512 T€ im Geschäftsjahr 2022/2023 stieg. Dies entspricht einem Wachstum um 294 %. Dennoch wurde die Prognose, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020/2021 um nicht mehr als 10 % zu unterschreiten, deutlich verfehlt.

Infolge des durch die im Vorjahr beschriebenen Ausgliederungen deutlich reduzierten Immobilienbestands der Sedlmayr AG wirkten sich die Mieterlöse aus dem erstmals voll vermieteten Anwesen Franziskanerstraße 38 stark aus, so dass die Miet- und Pächterlöse der Sedlmayr AG um 12,8 % stiegen. Überwiegend aufgrund der starken Energiepreissteigerung stiegen die sonstigen Umsätze allerdings noch stärker, so dass der Gesamtumsatz um 16 % wuchs (Vj. -2,1%). Die Prognose wurde somit deutlich übertroffen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG lag im Geschäftsjahr 2022/2023 um 55,4 % unter dem Vorjahresergebnis. Die Plananforderung, das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020/2021 um nicht mehr als 10 % zu unterschreiten, wurde damit deutlich verfehlt. Alleinige Ursache für diese Planverfehlung waren, wie schon im Vorjahr, die vorstehend erwähnten Wertberichtigungen und Abschreibungen, die Berliner Projektentwicklungsgesellschaften betreffend.

Ausblick

Im Prognosezeitraum ergeben sich auf Basis des Planungsprozesses folgende Entwicklungen bei den finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr AG und im Konzern.

Aufgrund der erstmaligen Konsolidierung der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH über das gesamte Geschäftsjahr und unter Berücksichtigung der weiterhin unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit potenziellen Auswirkungen auf alle Unternehmensbereiche erwarten wir im Konzern leicht steigende Umsatzerlöse. Bei der Sedlmayr Grund und Immobilien AG gehen wir ebenfalls von leicht steigenden Umsatzerlösen im Geschäftsjahr 2023/2024 aus.

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir in der Berichtsperiode 2023/2024 leicht steigende Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Planungsprozesse wird im Geschäftsjahr 2023/2024 ein EBIT in der Sedlmayr AG und im Konzern erwartet, das jeweils deutlich über dem EBIT des Geschäftsjahres 2022/2023 liegt.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden sowohl durch die Liquidität aus dem laufenden Cashflow der operativen Geschäftstätigkeit als auch durch die Aufnahme von Fremdmitteln bedient. Wir haben die Einflüsse auf unsere Berliner Projektentwicklungen, die sich aus der Zinswende am Kapitalmarkt sowie den drastischen Baukostensteigerungen ergeben, aus heutiger Sicht angemessen berücksichtigt. Wir erwarten, dass sich die Baukosten wieder stabiler entwickeln, auch wenn bei energieintensiven Baustoffen weiterhin Preissteigerungen zu beobachten sind. Dabei ist die Lage am Investmentmarkt stark mit der Kapitalmarktentwicklung verbunden und derzeit als fragil zu beurteilen. Wir gehen aber davon aus, dass ein Großteil der Marktkorrektur bereits abgeschlossen ist, und erwarten für den weiteren Verlauf des Jahres 2024 eine sukzessive Stabilisierung des Preisniveaus und damit einhergehend eine Wiederbelebung des Transaktionsvolumens.

Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB

Seit dem Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 ist die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir einzelne relevante Angaben freiwillig auch weiterhin machen.

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG) in Höhe von 19.092 T€ setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautenden Stückaktien.

Die Inhaber der auf den Namen lautenden Aktien Nr. 2479 und 2480 haben das Recht, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden und insoweit Ersatzmitglieder zu benennen. Die Übertragung und Verpfändung von Namensaktien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Be- und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand erlässt.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG

Der Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Im Geschäftsjahr 2022/2023 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

Konzernbilanz

Konzernbilanz zum 30. September 2023

Aktiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	(1)		
Sonstige Rechte		18	22
Firmenwerte		2.606	2.907
Summe immaterielle Vermögensgegenstände		2.625	2.929
II. Sachanlagen	(1)		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		828.961	839.729
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.575	1.132
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		146.863	103.217
Summe Sachanlagen		977.399	944.079
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		26	26
2. Beteiligungen		33	48
3. Anteile an assoziierten Unternehmen		2.196	2.107
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11	11
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	120	21
Summe Finanzanlagen		2.386	2.213
Summe Anlagevermögen		982.409	949.220
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	(3)		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauten		10.903	10.903
2. Andere Vorräte		486	48
Summe zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		11.389	10.950
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(4)		
1. Forderungen aus Vermietung		1.299	736
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.040	432
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		75	69
4. Sonstige Vermögensgegenstände - davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 8 T€ (Vj. 8 T€)		158.221	186.342
Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		160.635	187.579
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.307	8.113
Summe Umlaufvermögen		187.332	206.643
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	445	437
Summe		1.170.185	1.156.300

Passiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(5)	19.092	19.092
II. Kapitalrücklage		60.925	60.925
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		343	343
2. Andere Gewinnrücklagen		108.241	122.201
IV. Konzernbilanzgewinn – davon Konzerngewinnvortrag 15.830T€ (Vj. 26.417T€)		28.573	34.425
V. Anteile anderer Gesellschafter		31.629	18.871
Summe Eigenkapital		248.803	255.857
B. Passiver Unterschiedsbetrag		3.463	–
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(6)	26.320	27.951
2. Steuerrückstellungen	(7)	2.928	1.827
3. Sonstige Rückstellungen	(8)	10.434	7.841
Summe Rückstellungen		39.682	37.620
D. Verbindlichkeiten	(9)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		563.770	515.943
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		232.833	240.656
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		879	526
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.197	7.354
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		40	34
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		–	2.439
7. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 829 T€ (Vj. 898 T€) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 20 T€ (Vj. 22 T€)		40.197	56.836
Summe Verbindlichkeiten		841.916	823.788
E. Rechnungsabgrenzungsposten	(10)	1.632	1.788
F. Passive latente Steuern	(11)	34.689	37.248
Summe		1.170.185	1.156.300

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	(12)	126.479	115.135
2. Bestandsveränderungen		-150	-
3. Sonstige betriebliche Erträge	(13)	7.181	4.736
Gesamtleistung		133.510	119.872
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(14)	33.329	31.361
5. Personalaufwand	(15)		
a) Löhne und Gehälter		6.736	5.460
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u.U. – davon für Altersversorgung 1.638 T€ (Vj. 1.633 T€)		2.628	2.460
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(16)	16.795	16.133
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(17)	27.128	46.682
Operatives Ergebnis (EBIT)		46.894	17.776
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(18)	483	465
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen 6 T€ (Vj. 5 T€)	(18)	6	5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(18)	3.153	3.037
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	(18)	8.130	3.987
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(18)	18.894	11.329
Finanz- und Beteiligungsergebnis		-23.382	-11.808
13. Ergebnis vor Steuern		23.512	5.968
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(19)	7.682	6.884
15. Ergebnis nach Steuern		15.830	-916
16. Sonstige Steuern		62	12
17. Konzernjahresüberschuss		15.767	-928
18. davon anderen Gesellschaften zustehender Gewinn (Vj. Verlust)		-3.024	8.936
19. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens		12.743	8.008
20. Konzerngewinnvortrag		15.830	26.418
21. Konzernbilanzgewinn		28.573	34.425

Konzernkapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	in T€	Vorjahr in T€
Jahresüberschuss	15.767	-927
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.705	16.132
Zinsaufwendungen/Zinserträge	15.741	8.292
Ertragsteueraufwand/-ertrag	7.682	6.884
Ertragsteuerzahlungen	-9.578	-14.312
Veränderung der Rückstellungen	544	-3.186
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-1.869	-475
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	30.089	24.977
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.235	7.196
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	3.676	-67
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	73.522	44.514
Auszahlungen für Investitionen in		
- immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
- Sachanlagevermögen	-50.162	-39.938
- Finanzanlagevermögen	-7	-
- übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von		
- Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.003	11.427
- Finanzanlagevermögen	22	104
- Veränderung Konsolidierungskreis	-	-23.032
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47.144	-51.439
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-23.914	-34.926
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	82.000	94.500
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-59.080	-39.421
Gezahlte Zinsen	-18.189	-11.074
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-19.183	9.079
Veränderung der Zahlungsmittel	7.195	2.154
Finanzmittelbestand 1. Oktober*	8.113	5.959
Finanzmittelbestand 30. September*	15.307	8.113

* Nahezu ausschließlich Bankguthaben.

Konzerneigenkapitalspiegel

	Gezeichnetes Kapital in T€	Kapitalrücklage in T€	Gewinnrücklagen in T€
1. Oktober 2021	19.092	60.925	115.668
Konzernergebnis	–	–	2.876
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Entnahme/Einstellung			4.000
Sonstiges			
30. September 2022	19.092	60.925	122.544
1. Oktober 2022	19.092	60.925	122.544
Konzernergebnis	–	–	2.040
Dividende	–	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	–
Entnahme/Einstellung	–	–	–16.000
Sonstiges			–
30. September 2023	19.092	60.925	108.584

Konzernbilanzgewinn in T€	Eigenkapital des Mutterunternehmens in T€	Anteile anderer Gesellschafter in T€	Konzerneigenkapital in T€
65.942	261.627	30.422	292.049
5.131	8.007	-8.935	-928
-32.309	-32.309	-2.617	-34.926
-340	-340	-	-340
-4.000	-	-	-
1	1	1	2
34.425	236.986	18.871	255.857
34.425	236.986	18.871	255.857
10.703	12.743	3.024	15.767
-21.295	-21.295	-2.619	-23.914
-11.260	-11.260	12.353	1.093
16.000	-	-	-
	-	-	-
28.573	217.174	31.629	248.803

Konzernanlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	01.10.2022 in T€	Zugänge in T€	Änderungen Konsolidie- rungskreis in T€	Abgänge in T€	Um- buchungen in T€	30.09.2023 in T€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Firmenwert	3.007	-	-	-	-	3.007
2. Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	175	-	1	-	-	176
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	3.182	-	1	-	-	3.183
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grund- stücksgleiche Rechte und Bauten ein- schließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.180.941	5.515	-	1.258	767	1.185.966
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	5.923	483	2.195	151	-	8.450
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	103.217	44.164	249	-	-767	146.863
Summe Sachanlagen	1.290.081	50.162	2.444	1.409	-	1.341.279
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25	-	-	-	-	25
2. Beteiligungen	48	-	-15	-	-	33
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.157	483	-	395	-	2.246
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	-	-	-	-	11
5. Sonstige Ausleihungen	21	7	117	23	-	123
Summe Finanzanlagen	2.263	490	102	417	-	2.438
Summe	1.295.526	50.652	2.547	1.826	-	1.346.900

Abschreibungen					Buchwerte	
01.10.2022 in T€	Zugänge in T€	Änderungen Konsolidie- rungskreis in T€	Abgänge in T€	30.09.2023 in T€	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€
100	301	-	-	401	2.606	2.907
153	4	-	-	157	19	22
253	305	-	-	558	2.625	2.929
341.212	15.958	-	166	357.005	828.961	839.729
4.791	531	1.662	109	6.875	1.575	1.132
-	-	-	-	-	146.863	103.217
346.003	16.489	1.662	275	363.880	977.399	944.078
-	-	-	-	-	25	25
-	-	-	-	-	33	48
50	-	-	-	50	2.196	2.107
-	-	-	-	-	11	11
-	-	3	-	3	120	21
50	-	3	-	53	2.385	2.213
346.306	16.794	1.665	275	364.491	982.409	949.220

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022/2023

A. Allgemeine Erläuterungen

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2022/2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

B. Konsolidierungskreis

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

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Jahresüber- schuss/-fehlbetrag in T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	69.005	25.487
Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	8.552
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	6.402	-1.713
"Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.884	79
"Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München	100,0	10.214	1.390
"Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	6.595
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100,0	38	-152
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100,0	471	764
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	75,0	-71.455	-34.480
Heide Grund GmbH & Co. KG, München	94,9	18.687	-1.324
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	100,0	663	2
Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100,0	74	2.738
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{2) 3)}	76,0	4.498	762
Dinkelacker AG, Stuttgart, und deren konsolidierte Tochtergesellschaften:	70,1	66.298	11.170
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.824	5.262
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	56.444	5.498
KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	9.060	574
KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart	100,0	15	-
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100,0	728	1.198
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	578	390

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Durch die Aufstockung der Anteile von 49% auf 76% wird die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH erstmals zum 1. Juli 2023 in den Konzernabschluss einbezogen.

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

	Anteil am Kapital* in %	Eigenkapital in T€	Jahresüberschuss in T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	5
Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ^{2) 3)}	100	92	3

* Entspricht Anteilen an den Stimmrechten.

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag.

²⁾ Über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr.

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

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

	Anteil am Kapital* in %	Eigenkapital in T€	Jahresüberschuss in T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9	9.397	1.469
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{2) 3)}	75,0	-4.643	-2.000

* Entspricht Anteilen an den Stimmrechten.

¹⁾ Über Dinkelacker AG.

²⁾ Über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH.

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr.

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

Die Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden, wurde dieses Jahr das erste Mal im Zuge der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Hierdurch wurden sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1.722 T€ sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 779 T€ konsolidiert. In dem Zusammenhang ist ein passiver Unterschiedsbetrag mit Eigenkapitalcharakter entstanden. Aufgrund des Todesfalls von Herrn Dr. Kayser-Eichberg wurden die Anteile an die "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, vererbt. Dies wurde als günstiger Gelegenheitskauf gemäß DRS 23.144 gewertet und daher der passive Unterschiedsbetrag als Eigenkapitalcharakter eingestuft. Dieser wird über eine Laufzeit von fünf Jahren planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände vereinnahmt.

C. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit

dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens geschah auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss.

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

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

D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Ein bei der Erstkonsolidierung entstehender positiver Unterschiedsbetrag zwischen dem Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile und dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des neu bewerteten Eigenkapitals wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der entgeltlich erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wird grundsätzlich planmäßig über die erwartete Nutzungsdauer von zehn Jahren abgeschrieben. Diese basiert auf dem erwarteten Nutzen der erworbenen Geschäfte.

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

Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

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

Der negative Unterschiedsbetrag, der bei der Erstkonsolidierung entstanden ist, wird nach dem Eigenkapital ausgewiesen. Dieser wird über eine Laufzeit von fünf Jahren planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände vereinnahmt.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,81 % p.a. (Vj. 1,78 % p.a.), eines Anwartschaftstrends von 3,5 % p.a. (Vj. 2,5 % p.a.), eines Rententrends von 2,5 % p.a. (Vj. 2,2 % p.a.) und der

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

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

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

E. Angaben zur Konzernbilanz

(1) Anlagevermögen

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

(2) Anteile an assoziierten Unternehmen

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

(3) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und ein bebautes Grundstück in Potsdam. Bei den anderen Vorräten handelt es sich um die Bestände an fertigen und unfertigen Erzeugnissen beim Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH.

(4) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Unternehmen, die zum Verkauf bestimmt sind, in Höhe von 133.934 T€ und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von 16.366 T€.

(5) Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2023 19.092 T€ (Vj. 19.092 T€) und ist wie folgt eingeteilt.

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00 € je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen 157.074 T€ (Vj. 172.053 T€) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. 548 T€ (Vj. 913 T€) unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(6) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 232 T€ (Vj. 831 T€).

(7) Steuerrückstellungen

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

(8) Sonstige Rückstellungen

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

(9) Verbindlichkeiten

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

Kapitalstruktur	Gesamtbetrag in T€	bis 1 Jahr in T€	1 bis 5 Jahre in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 533.770 T€ (Vj. 485.943 T€)	563.770 (515.943)	342.463 (281.827)	121.675 (126.747)	99.632 (107.369)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - davon durch Grundpfandrechte gesichert: 232.833 T€ (Vj. 240.656 T€)	232.833 (240.656)	9.344 (9.143)	37.438 (36.386)	186.051 (195.127)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	878 (526)	878 (526)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.197 (7.354)	2.857 (5.674)	1.021 (1.266)	319 (414)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39 (34)	39 (34)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	- (2.439)	- (2.439)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	40.198 (56.836)	40.198 (56.836)	- (-)	- (-)
Summe (Vj.)	841.916 (823.788)	395.779 (356.479)	160.134 (164.399)	286.002 (302.910)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern in Höhe von 829 T€ enthalten.

(10) Rechnungsabgrenzung

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

(11) Aktive und passive latente Steuern

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

	Aktive latente Steuern in T€		Passive latente Steuern in T€	
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	3.188	2.986
Sachanlagevermögen	33	31	37.199	37.943
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	15	15
Pensionsrückstellungen	2.609	2.577	–	–
Sonstige Rückstellungen	429	430	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	708	708	–	170
Steuerliche Verlustvorträge	1.922	109	–	–
Zwischensumme	5.712	3.866	40.402	41.114
Aufrechnung	–5.712	–3.866	–5.712	–3.866
Summe	–	–	34.690	37.248

F. Angaben zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

(12) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022/2023 um 11.344 T€ auf 126.479 T€ (Vj. 115.135 T€).

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen.

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Mieten aus Wohnungen	41.339	39.003
Mieten aus Gewerbeobjekten	60.018	56.627
Sonstige Erlöse	25.122	19.505
Gesamt	126.479	115.135

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen 23.526 T€ (Vj. 21.527 T€).

(13) Sonstige betriebliche Erträge

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	1.870	475
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	2.696	2.128
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus dem Eingang ausgebuchter Forderungen	769	668
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	1.256	752
Übrige	590	713
Gesamt	7.181	4.736

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 5.335 T€ (Vj. 3.271 T€) periodenfremd.

(14) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Betriebskosten	16.380	16.073
Instandhaltungsaufwendungen	11.607	11.167
Miet- und Pacht-aufwendungen	401	309
Erbbauzinsen	788	710
Grundsteuer	2.628	2.520
Übrige	1.525	582
Gesamt	33.329	31.361

(15) Personalaufwand

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Löhne und Gehälter	6.736	5.460
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	990	827
Aufwendungen für Altersversorgung	1.638	1.633
Gesamt	9.364	7.920

Im Jahresdurchschnitt waren 63 (Vj. 58) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2022/2023 insgesamt zehn Mitarbeiter (Vj. elf Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf 1.341 T€. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 965 T€ (Vj. 1.086 T€) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf 8.956 T€ (Vj. 10.710 T€).

(16) Abschreibungen

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

(17) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Betriebsaufwendungen	227	201
Verwaltungsaufwendungen	3.367	2.513
Vertriebsaufwendungen	68	54
Wertberichtigungen auf Forderungen	22.443	43.383
Übrige	1.023	531
Gesamt	27.128	46.682

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden erfasst. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2022/2023 188 T€.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2022/2023 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen 159 T€. Das Honorar der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bezog sich vor allem auf die Prüfung des Konzernabschlusses und des Jahresabschlusses sowie des zusammengefassten Konzernlageberichts. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind ebenfalls Aufwendungen in außergewöhnlicher Größenordnung und von außergewöhnlicher Bedeutung enthalten. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden in Höhe von 22.320 T€ wertberichtigt.

(18) Finanz- und Beteiligungsergebnis

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

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	483	465
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	489	471
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.153	3.037
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-8.130	-3.987
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.894	-11.329
Finanzergebnis	-23.871	-12.278
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-23.382	-11.807

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil beträgt 424 T€ (Vj. 444 T€).

(19) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von 499 T€ (Vj. Aufwand 36 T€) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenten Steuern beträgt im Berichtsjahr 2.559 T€ (Vj. 2.692 T€).

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

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

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Ergebnis vor Ertragsteuern	23.449	5.956
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-7.734	-1.964
Steuersatzunterschiede	9.935	8.983
Steuerfreie Erträge/ Verluste	-111	-111
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	387	1.639
Steuerliche Verluste/ Zinsvortrag	152	-2
Steuerliche Zu-/ Abschreibungen	-10.789	-15.513
Sonstige Abweichungen	478	84
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.682	-6.884
Steuerquote in %	32,8	115,9

G. Sonstige Angaben

(20) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€
Leasingverpflichtungen	217	198
Bestellobligo	520	1.153

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2026.

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

H. Angaben zu den Organen

Aufsichtsrat

- Dr. Daniela Meier-Meitingner, München
Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH
- Dr. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrenvorsitzender (bis 2. Juli 2023)
- Bernhard Soltmann, München
Stellvertretender Vorsitzender
- Michaela Gegerle, Hagenheim
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)
- Anton Merk, München
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Maximilian Soltmann, München
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Karola Teuber-Derya, Germering
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)

Vorstand

- Dr. Hermann Brandstetter, Pullach i. Isartal
(seit 1. März 2023)
Vorsitzender
Strategie, Organisation, Personal und Geschäftsfeld Projektentwicklung

Vorsitzender
des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
(seit 4. August 2023)

Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München (seit 26. Mai 2023)
- Enno Braune, Gauting (seit 1. März 2024)
Finanzvorstand
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Geschäftsfeld Immobilien

Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- Alexander Adam, München
ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement

I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB

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

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

J. Gewinnverwendungsvorschlag

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, zum 30. September 2023 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr AG erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022/2023 in Höhe von 21.953.836,92 € eine Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie – insgesamt somit 21.294.497,00 € – auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von 659.339,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

K. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2022/2023 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 4. März 2024
Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Enno Braune

Martin Schumacher

Alexander Adam

Anteilsbesitz per 30. September 2023

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
I. Verbundene Unternehmen Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB				
1	SGL Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	69.005	25.487
2	Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	6.402	-1.713
3	"Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.884	79
4	Haus am Karlstor Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	8.552
5	"Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München	100,0	10.214	1.390
6	"Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	6.595
7	Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	38	-152
8	Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	471	764
9	Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	66.298	11.170
10	Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	99,3	12.824	5.262
11	Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	56.444	5.498
12	KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	9.060	574
13	KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	15	-
14	KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	728	1.198
15	KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100,0	578	390
16	Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München ³⁾	100,0	-71.455	-34.480
17	Heide Grund GmbH & Co. KG, München ³⁾	94,9	18.687	-1.324
18	Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ³⁾	100,0	663	2
19	Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100,0	74	2.738
20	Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{3) 6)}	76,0	4.498	762
II. Verbundene Unternehmen Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB				
1	SGL Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100,0	30	5
2	Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ^{2) 6)}	100,0	92	3
III. Assoziierte Unternehmen				
1	Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{4) 6)}	32,9	9.397	1.469
2	SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{5) 6)}	75,0	-4.643	-2.000



¹⁾ Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis.

²⁾ Über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

³⁾ Über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH.

⁴⁾ Über Dinkelacker AG.

⁵⁾ Über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH.

⁶⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr.

Bestätigungsvermerk Konzern

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG,
München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2023, der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Konzernlagebericht“) der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 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. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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, als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die im Konzernlagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern

dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 Hand-

lungen oder 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, 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 vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, darüber 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu

den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 15. März 2024

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Duschl, Wirtschaftsprüfer

Birgit Patzak, Wirtschaftsprüferin

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2022/2023 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand und dessen Vorsitzendem und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Berichtszeitraum haben vier ordentliche und zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Zu den regelmäßigen Themen der Sitzungen gehörten neben der laufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

In der Sitzung vom 9. Dezember 2022 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022/2023 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.

In der außerordentlichen Sitzung am 3. Februar 2023 wurde die Bestellung von Herrn Dr. Hermann Brandstetter zum Vorstandsvorsitzenden ab 1. März 2023 beschlossen.

In der Bilanzsitzung am 17. März 2023 genehmigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2022 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September

2022 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.

In der Sitzung am 28. April 2023 im Anschluss an die Hauptversammlung berichtete der Vorstand zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2022/2023. Ausführlich wurde über die zukünftig gewünschte Berichterstattung und Aufsicht, die Projektentwicklungsmaßnahmen in Berlin betreffend, beraten.

In der außerordentlichen Sitzung am 25. Mai 2023 wurde über das weitere Vorgehen beim Projekt Heidemannstraße beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 21. Juli 2023 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten. Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.

In der Sitzung am 8. Dezember 2023 wurde der Geschäftsverlauf des Jahres 2022/2023 anhand der noch vorläufigen Gewinn- und -Verlust-Rechnung des Sedlmayr Konzerns erläutert. Darüber hinaus wurde das Budget für das Geschäftsjahr 2023/2024 vorgestellt und verabschiedet. Des Weiteren wurde Herr Enno Braune zum Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG ab 1. März 2024 bestellt.

Jahres- und Konzernabschluss 2022/2023

Der zum 30. September 2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Einzelgesellschaft und den Konzern wurde von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung

vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Gesellschaft und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der im Jahresabschluss abgebildeten Entnahme aus den Gewinnrücklagen zu. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG zum 30. September 2023. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2022/2023 aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Ein-

wendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2022/2023 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im März 2024

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner
Vorsitzende

Sedlmayr AG



SPATENHAUS
RESIDENZSTRASSE, MÜNCHEN



Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG

bis zum 30. September 2023

Aktiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	(3)		
Sonstige Rechte		3	6
II. Sachanlagen	(4)		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		71.033	72.649
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		467	546
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		1.383	853
Summe Sachanlagen		72.883	74.048
III. Finanzanlagen	(5)		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		314.534	314.534
Summe Anlagevermögen		387.420	388.589
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	(6)		
1. Forderungen aus Vermietung		112	50
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		61	44
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		286.925	287.632
4. Sonstige Vermögensgegenstände – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 8 T€ (Vj. 8 T€)		1.408	1.957
Summe Umlaufvermögen		288.507	289.683
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.895	6.387
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		178	187
Summe		688.000	684.846

Passiva	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	(7)	19.092	19.092
II. Kapitalrücklage		60.925	60.925
III. Gewinnrücklagen (8)			
1. Gesetzliche Rücklage		343	343
2. Andere Gewinnrücklagen		74.400	90.170
IV. Bilanzgewinn		21.954	21.528
– davon Gewinnvortrag 234 T€ (Vj. 473 T€)			
Summe Eigenkapital		176.714	192.058
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)	39.625	40.106
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	13.380	15.092
2. Steuerrückstellungen	(11)	2.187	777
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	4.211	3.849
Summe Rückstellungen		19.779	19.719
D. Verbindlichkeiten (13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		326.333	280.449
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		38.533	39.758
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		298	63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.900	2.202
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		42.012	50.050
6. Sonstige Verbindlichkeiten		35.273	52.713
– davon aus Steuern 598 T€ (Vj. 692 T€)			
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 18 T€ (Vj. 20 T€)			
Summe Verbindlichkeiten		444.350	425.235
E. Rechnungsabgrenzungsposten		–	–
F. Passive latente Steuern	(14)	7.532	7.728
Summe		688.000	684.846

Gewinn-und-Verlust-Rechnung der Sedlmayr Grund und Immobilien AG

für die Zeit vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	Anhang	in T€	Vorjahr in T€
1. Umsatzerlöse	(15)	22.106	19.064
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)	3.298	2.339
Gesamtleistung		25.403	21.403
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)	7.359	7.083
4. Personalaufwand	(18)		
a) Löhne und Gehälter		4.971	4.137
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u.U. – davon für Altersversorgung 500 T€ (Vj. 612 T€)		1.211	1.260
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)	2.689	2.541
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)	43.854	20.378
Operatives Ergebnis (EBIT)		-34.681	-13.996
7. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen 50.102 T€ (Vj. 46.841 T€)		50.102	46.841
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		6	5
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen 9.318 T€ (Vj. 2.345 T€)	(21)	9.318	2.346
Zwischensumme		59.426	49.193
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen 1.066 T€ (Vj. 374 T€)	(21)	11.027	4.685
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		230	280
Finanz- und Beteiligungsergebnis		48.169	44.228
12. Ergebnis vor Steuern		13.488	30.231
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)	7.761	5.170
14. Ergebnis nach Steuern		5.727	25.061
15. Sonstige Steuern		7	6
16. Jahresüberschuss		5.720	25.055
17. Gewinnvortrag		234	473
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		16.000	-4.000
19. Bilanzgewinn		21.954	21.528



Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				30.09.2023 in T€
	01.10.2022 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	Umbuchungen in T€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene sonstige Rechte	138	–	–	–	138
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grund- stücksgleiche Rechte und Bauten ein- schließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	154.392	782	–	–	155.175
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	4.484	209	–	–	4.692
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	853	530	–	–	1.383
Summe Sachanlagen	159.729	1.521	–	–	161.249
III. Finanzanlagen					
Anteile von verbundenen Unternehmen	314.814	230	–	–	315.044
Summe	474.681	1.751	–	–	476.432

Abschreibungen				Buchwerte	
01.10.2022 in T€	Zugänge in T€	Abgänge in T€	30.09.2023 in T€	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€
132	4	-	135	3	6
81.743	2.398	-	84.142	71.033	72.649
3.938	287	-	4.225	467	546
-	-	-	-	1.383	853
85.681	2.686	-	88.367	72.883	74.048
280	230	-	510	314.534	314.534
86.092	2.919	-	89.011	387.420	388.589

Anteilsbesitz per 30. September 2023

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 285 Nr. 11 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
I. Verbundene Unternehmen			
1 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	66.298	11.170
2 SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100,0	30	5
3 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	69.005	25.487
4 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	6.402	-1.713
5 "Franziskus" Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	6.595
6 "Franziskus"-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.884	79
7 Haus am Karlstor Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	8.552
8 "Schwabinger Bräu" Grundbesitz GmbH, München	100,0	10.214	1.390
9 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	99,3	12.824	5.262
10 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	56.444	5.498
11 KÖ 30 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	9.060	574
12 KÖ 30 Verwaltungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	15	0
13 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	728	1.198
14 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	578	390
15 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	38	-152
16 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	471	764
17 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	100,0	-71.455	-34.480
18 Heide Grund GmbH & Co. KG, München ³⁾	94,9	18.687	-1.324
19 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ³⁾	100,0	663	2
20 Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München ^{2) 6)}	100,0	92	3
21 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100,0	74	2.738
22 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{3) 6)}	76,0	4.498	762
II. Beteiligungen			
23 Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{4) 6)}	32,9	9.397	1.469
24 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{5) 6)}	75,0	-4.643	-2.000

¹⁾ Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis.

²⁾ Über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH.

³⁾ Über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH.

⁴⁾ Über Dinkelacker AG.

⁵⁾ Über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH.

⁶⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr.

Anhang für das Geschäftsjahr 2022/2023

A. Grundsätze und Methoden

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) für das Geschäftsjahr 2022/2023 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

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

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

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

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes anhand des Durchschnittes der letzten zehn Jahre von 1,81% (Vj. 1,78%), eines Anwartschaftstrends von 3,5% p.a. (Vj. 2,5% p.a.), eines Rententrends von 2,5% p.a. (Vj. 2,2% p.a.) und der Richttafeln 2018 G der Heubeck GmbH ermittelt. In der Gewinn- und -Verlust-Rechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellungen enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

B. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

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

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(4) Sachanlagevermögen

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

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

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

(5) Finanzanlagevermögen

Hinsichtlich der Finanzanlagen wird auf die Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11 HGB verwiesen, die diesem Anhang als Anlage 2 beigefügt ist.

Umlaufvermögen

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen betreffen neben Mietforderungen in Höhe von 112 T€ (Vj. 50 T€) insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 286.925 T€ (Vj. 287.632 T€) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen stammen aus sonstigen Vermögensgegenständen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsfällen i.H.v. 410 T€ (Vj. 350 T€) und eine Überzahlung aus der Gewerbesteuer 2022 und 2023 i.H.v. 945 T€ (Vj. 1.573 T€).

Eigenkapital

(7) Grundkapital

Das **Grundkapital** beträgt zum 30. September 2023 19.092 T€ (Vj. 19.092 T€) und ist wie folgt eingeteilt.

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00€ je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26,00€ je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2022/2023 einen Betrag von 16.000 T€ aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

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

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** in Höhe von 39.625 T€ handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

Rückstellungen

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 205 T€ (Vj. 570 T€).

(11) Steuerrückstellungen

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

(12) Sonstige Rückstellungen

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

(13) Verbindlichkeiten

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

30.09.2023 (30.09.2022)	Gesamtbetrag in T€	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr in T€	1–5 Jahren in T€	über 5 Jahre in T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grundpfandrechte und Wertpapierpfandrechte gesichert: 296.333 T€; Vj. 250.449 T€)	326.333 (280.449)	166.376 (111.560)	71.090 (73.232)	88.867 (95.657)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: 38.533 T€; Vj. 39.758 T€)	38.533 (39.758)	1.242 (1.224)	6.717 (6.925)	30.574 (31.609)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	299 (63)	299 (63)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.900 (2.202)	727 (734)	854 (1.055)	319 (413)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.012 (50.050)	42.012 (50.050)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	35.273 (52.713)	35.273 (52.713)	– (–)	– (–)
Summe (Vj.)	444.350 (425.235)	245.929 (216.344)	78.661 (81.212)	119.760 (127.679)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind noch nicht fällige Steuern enthalten.

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2023 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passiver Überhang latenter Steuern. Nachfolgend werden die Differenzen dargestellt, auf denen die latenten Steuern beruhen. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr AG als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien AG ein Steuersatz von 32,98% und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83% zugrunde gelegt.

Bilanzposten	30.09.2022 in T€	Veränderung	30.09.2023 in T€
Aktive Steuerlatenzen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	–	71
Sachanlagen	474	–34	440
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.566	53	3.619
Sonstige Rückstellungen	1.393	–8	1.385
Sonstige Verbindlichkeiten	2.147	–	2.147
Zwischensumme	7.651	11	7.662
Passive Steuerlatenzen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	–	3	3
Sachanlagen	49.985	–964	49.021
Finanzanlagen	476	–	476
Sonstige Vermögensgegenstände	4.140	54	4.194
Zwischensumme	54.601	–907	53.694
Summe temporäre Differenzen	46.950	–918	46.032
Passive latente Steuern	7.728	–196	7.532

C. Angaben zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

(15) Umsatzerlöse

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	9.381	8.256
Mieten aus gewerblichen Objekten	6.975	6.237
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	287	261
Sonstige Erlöse	3.359	2.858
Erlös aus Vermietung und Verpachtung	20.002	17.612
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit		
	589	545
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		
	1.515	907
Summe	22.106	19.064

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt.

(16) Sonstige betriebliche Erträge

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	472
der Auflösung von Rückstellungen	1.908	882
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	58	138
Übrige Erträge	851	366
Summe	3.298	2.339

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungserstattungen berücksichtigt. Die periodenfremden Erträge betragen 2.447 T€.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen von 7.359 T€ (Vj. 7.083 T€) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erb-

bauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 53 (Vj. 47) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf 1.341 T€. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden 965 T€ (Vj. 1.086 T€) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf 8.956 T€ (Vj. 10.710 T€).

(19) Abschreibungen

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2022/2023 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von 1.401 T€ (Vj. 1.401 T€) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

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

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 43.854 T€ (Vj. 20.378 T€) beinhalten im Wesentlichen die Wertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Pkw-Kosten, übrige Betriebsaufwendungen und Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2022/2023 188 T€ (Vj. 188 T€).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden in Höhe von 40.842 T€ wertberichtigt.

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von 11.027 T€ (Vj. 4.685 T€) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von 8.239 T€ (Vj. 2.915 T€) und den in der Verän-

derung der Pensionsrückstellungen enthaltenen Zinsanteil in Höhe von 269 T€ (Vj. 306 T€). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von 9.318 T€ (Vj. 2.346 T€).

(22) Steuern

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen 195 T€ aus einem Ertrag (Vj. 2.030 T€ Ertrag) aus latenten Steuern und 331 T€ Erstattungen aus Vorjahren (Vj. 101 T€ Nachzahlung).

(23) Kapitalflussrechnung

	2022/2023 in T€	2021/2022 in T€
Jahresüberschuss	5.720	25.055
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.689	2.820
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.709	2.339
Sonstige Beteiligungserträge Dinkelacker AG	-6.732	-6.732
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-1.619	-1.577
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-	-473
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	42.826	18.428
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-3.942	-201
Ertragsteueraufwand/-ertrag	7.761	5.170
Ertragsteuerzahlungen	-5.918	-10.269
Zahlungsunwirksame Aufwendungen	230	-
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	42.243	34.079
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen	-1.521	-6.186
– Finanzanlagevermögen	-	-
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-	678
– der Tilgung des Finanzanlagevermögens	-	-
Erhaltene Dividenden	6.732	6.732
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.211	1.224
Auszahlung Dividende	-21.295	-32.309
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	57.000	65.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-29.868	-28.126
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-7.862	-3.348
Einzahlung/Auszahlung aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-39.922	-34.333
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-41.947	-33.116
Veränderung der Zahlungsmittel	5.507	2.187
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.387	4.200
Finanzmittelfonds am Ende der Periode*	11.894	6.387

* Nahezu ausschließlich Bankguthaben.

D. Sonstige Angaben

(24) Haftungsverhältnisse

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

Außerdem hat die Sedlmayr AG noch Patronatserklärungen und Bürgschaften für die SPG & Co. Berlin GmbH zugunsten der Deutschen Bank AG in Höhe von 53.773 T€ abgegeben. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung aufgrund der dahinterliegenden Immobilienwerte erfüllt werden. Aus diesem Grund ist mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung nicht zu rechnen.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	30.09.2023 in T€	30.09.2022 in T€
Leasingverpflichtungen	217	198
Bestellobligo	520	1.153

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2026.

(26) Organe

Aufsichtsrat

- Dr. Daniela Meier-Meiting, München
Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH
- Dr. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrenvorsitzender (bis 2. Juli 2023)
- Bernhard Soltmann, München
Stellvertretender Vorsitzender

- Michaela Gegerle, Hagenheim
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)
- Anton Merk, München
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Maximilian Soltmann, München
Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG
- Karola Teuber-Derya, Germering
Kaufmännische Angestellte (Sedlmayr AG)

Vorstand

- Dr. Hermann Brandstetter, Pullach i. Isartal
(seit 1. März 2023)
Vorsitzender
Strategie, Organisation, Personal und Geschäftsfeld Projektentwicklung

Vorsitzender
des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
(seit 4. August 2023)

Beirat der Sedlmayr & Co.
Projektentwicklungs GmbH, München
(seit 26. Mai 2023)
- Enno Braune, Gauting (seit 1. März 2024)
Finanzvorstand
- Martin Schumacher, Taufkirchen
Geschäftsfeld Immobilien

Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- Alexander Adam, München
ESG, IT, Bewertung und Risikomanagement

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

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

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

(28) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022/2023 in Höhe von 21.953.836,92 € zur Ausschüttung einer Dividende von 29,00 € je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

(29) Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres 2022/2023 haben sich keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 4. März 2024

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Dr. Hermann Brandstetter

Enno Braune

Martin Schumacher

Alexander Adam

Bestätigungsvermerk Sedlmayr AG

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG,
München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2023 und der Gewinn- und Verlust-Rechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „Lagebericht“) der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen ge-

setzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgend-

eine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, darüber, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jewei-

ges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 15. März 2024

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christian Duschl, Wirtschaftsprüfer

Birgit Patzak, Wirtschaftsprüferin

Bildnachweise:

Seite 5: © Ines Rast Photography; Seite 13: © wikipedia.de/Oliver Raupach ; Seite 17: © Steffi Fritz, © Shutterstock.com/Kishivan;
Seite 14, 26, 28–29, 67, 74–75, 79: © Leonie Lorenz

Gestaltung/Satz:

acm Werbeagentur GmbH, www.acm.de



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

Marsstraße 46–48, 80335 München

FON + 49 89 5122-0

FAX + 49 89 5122-2520

MAIL investor.relations@sedlmayr-ag.de

WEB www.sedlmayr-ag.de

Sedlmayr
GRUND UND IMMOBILIEN