

Beno Holding AG Starnberg

Bericht
über die Prüfung des Konzernabschlusses
zum 31. Dezember 2019
und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2019

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Prüfungsauftrag	1
2	Grundsätzliche Feststellungen	3
2.1	Lage des Konzerns	3
2.1.1	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter	3
2.1.2	Bestandsgefährdende Tatsachen	4
2.2	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	5
3	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	11
4	Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung	14
4.1	Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag	14
4.2	Prüfung der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse	14
4.3	Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung	15
4.3.1	Konzernabschluss	15
4.3.2	Konzernlagebericht	16
4.4	Gesamtaussage des Konzernabschlusses	16
5	Schlussbemerkung	17

Anlagen

- 1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019
- 2 Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
- 3 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019
- 4 Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2019
- 5 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019
- 6 Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019
- 7 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 8 Rechtliche Verhältnisse des Mutterunternehmens

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017

1 Prüfungsauftrag

1. Der Aufsichtsrat der

Beno Holding AG

Starnberg

(im Folgenden auch "Beno Holding AG" oder "Mutterunternehmen" genannt),

hat uns den Auftrag erteilt, den Konzernabschluss des Mutterunternehmens zum 31. Dezember 2019 sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019 nach § 317 HGB zu prüfen.

2. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. April 2020 wurden wir zum Abschlussprüfer des Mutterunternehmens gewählt. Gemäß § 318 Abs. 2 HGB gilt als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, wenn kein anderer Prüfer bestellt ist, der Prüfer als bestellt, der für die Prüfung des in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlusses des Mutterunternehmens bestellt worden ist.
3. Das Mutterunternehmen ist gemäß § 293 Abs. 1 HGB von der Pflicht befreit, einen Konzernabschluss aufzustellen. Bei unserer Prüfung handelt es sich dementsprechend um eine freiwillige Abschlussprüfung, die nach Art und Umfang einer Pflichtprüfung nach § 317 HGB entspricht.
4. Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2019 ist im Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzten nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, aufgestellt worden.
5. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Konzernabschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

6. Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir unter entsprechender Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf (IDW) festgestellten "Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.)", den folgenden Bericht, dem wir den geprüften Konzernabschluss als Anlagen 1 bis 5 sowie den Konzernlagebericht als Anlage 6 beifügen.

Der Bericht ist an das geprüfte Mutterunternehmen gerichtet.

7. Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017 vereinbart.

2 Grundsätzliche Feststellungen

2.1 Lage des Konzerns

2.1.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

8. Der Konzernlagebericht der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen:

- **Moderater Anstieg der Umsatzerlöse**

In 2019 wurde überproportional zu den vorhergehenden Geschäftsjahren in einzelne Bestandsimmobilien investiert. Die moderate Steigerung der Umsatzerlöse von TEuro 6.406 auf TEuro 6.631 (+3,5%) betrifft Mietnebenkostenabrechnungen sowie Indexierung von Mieten und Mieterhöhungen.

- **Steigerung des EBIT von TEuro 3.116 auf TEuro 4.478**

Die deutlich intensiveren Instandhaltungsmaßnahmen führten im Ergebnis zu einer deutlichen Steigerung der Zeitwerte der Immobilien. Die Veränderung der Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug im Berichtsjahr TEUR 3.554.

- **Eigenkapitalquote von 18,6% auf 26,7% im Berichtsjahr gestiegen**

Der Anstieg der Eigenkapitals um TEUR 6.316 gegenüber dem Vorjahr resultiert einerseits aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 2.195 sowie andererseits durch eine Kapitalerhöhung in 2019 in Höhe von TEUR 4.016. Die Eigenkapitalquote hat sich bei gesteigener Bilanzsumme von 18,6% auf 26,7% im Berichtsjahr verbessert.

- **Risiken der künftigen Entwicklung**

Als bedeutsames Risiko wird insbesondere der Verlust von wichtigen Mietern gesehen. Die BENO Gruppe erwartet Stand heute keine wesentlichen negativen Folgen aufgrund der Covid 19-Virus Pandemie. Zu Bestandsgefährdenden Risiken verweisen wir auf Abschnitt 2.1.2 dieses Berichtes.

- **Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020**

Für das Geschäftsjahr 2020 wird trotz Covid 19-Virus Pandemie eine leichte Verbesserung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT erwartet.

9. Zusammenfassend stellen wir gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB fest, dass wir die Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens, insbesondere die Annahme der Fortführung der Konzerntätigkeit und die Beurteilung der künftigen Entwicklung des Konzerns, wie sie im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht zum Ausdruck kommen, als plausibel ansehen.

2.1.2 Bestandsgefährdende Tatsachen

10. Wir haben bei der Durchführung unserer Konzernabschlussprüfung berichtspflichtige Tatsachen nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB festgestellt, welche den Bestand des Konzerns gefährden können.
11. Im Jahr 2014 hat die Beno Holding AG (Muttergesellschaft) eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEuro 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEuro 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Plazierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEuro 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern aus gewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEuro 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Das Mutterunternehmen hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand des Konzerns gefährden.

Die oben genannten Ereignisse und Gegebenheiten deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erheblichen Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen kann (Bestandsgefährdendes Risiko).

Wir verweisen diesbezüglich auf unseren Bestätigungsvermerk in Anlage 7 und auf die Wiedergabe des Bestätigungsvermerks in Abschnitt 2.2 unseres Berichts.

2.2 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

12. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 28. August 2020 den nachfolgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

"BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die die Beno Holding AG, Starnberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Beno Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Beno Holding AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf Angabe in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang sowie die Angaben in Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht des Konzernlageberichts in denen die gesetzlichen Vertreter darlegen, dass das Mutterunternehmen im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEuro 10.000 begeben hat. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEuro 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEuro 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEuro 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Das Mutterunternehmen hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand des Konzerns gefährden. Wie in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang und Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht im Konzernlagebericht dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

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

Stuttgart, den 28. August 2020

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Michael Jetter
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Thomas Rittmann
(Wirtschaftsprüfer)"

3 Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand der Prüfung

13. Gegenstand unserer Konzernabschlussprüfung ist der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019. Unsere Prüfung erstreckt sich darauf, ob im Konzernabschluss die IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie die ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und im Konzernlagebericht die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sowie die sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Mutterunternehmens beachtet worden sind.

Die für den Konzernabschluss maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze sind die IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie die ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und die rechtsformspezifischen Vorschriften des AktG. Für den Konzernlagebericht sind die Regelungen des § 315 HGB maßgebend.

Unsere Prüfung erstreckt sich auch auf

- die Prüfung des Konsolidierungskreises,
 - die in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse,
 - die Überleitung dieser Jahresabschlüsse auf die für den Konzernabschluss geltenden Vorschriften,
 - die getroffenen Konsolidierungsmaßnahmen.
14. Gegenstand unseres Auftrags sind weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung, ob der Fortbestand des geprüften Konzerns oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Art und Umfang der Prüfung

15. Wir haben unsere Prüfung nach den Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.
16. Die Grundzüge unseres prüferischen Vorgehens haben wir bereits im Abschnitt Wiedergabe des Bestätigungsvermerks (vgl. Abschnitt 2.2 in diesem Bericht) dargestellt. Zusätzlich geben wir folgende Erläuterungen zu unserem Prüfungsansatz und unserer Prüfungsdurchführung:

Unsere Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wesentlichkeit zugrunde. Hierbei haben wir uns zunächst ein Verständnis von dem zu prü-

fenden Konzern, von seinen Teilbereichen sowie von dessen rechtlichen und wirtschaftlichen Umfeld verschafft, um die Risiken zu identifizieren, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können (Fehlerrisiken). Aufbauend auf den aus der Konzernwesentlichkeit abgeleiteten Teilbereichswesentlichkeiten haben wir diejenigen Teilbereiche festgelegt, die entweder aufgrund ihres wirtschaftlichen Gewichts oder aufgrund des Vorliegens spezifischer Risikomerkmale für den Konzernabschluss „bedeutsame Teilbereiche“ darstellen.

Zur Beurteilung des Prozesses zur Aufstellung des Konzernabschlusses haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des konzernweiten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems durchgeführt (Aufbauprüfung).

Auf der Grundlage der vorstehend gewonnenen Erkenntnisse haben wir die Fehlerrisiken beurteilt und unser weiteres Prüfungsvorgehen an den beurteilten Fehlerrisiken ausgerichtet. Hierbei haben wir auch die Art der Tätigkeiten festgelegt, die vom Konzernprüfungsteam in Bezug auf die Rechnungslegungsinformationen der Teilbereiche durchzuführen sind.

In den Bereichen, in denen wir wirksame Kontrollen im Prozess zur Aufstellung des Konzernabschlusses erwartet haben oder aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine keine ausreichenden und angemessene Prüfungsnachweise liefern können, haben wir deren Wirksamkeit geprüft (Funktionsprüfung). Das Ergebnis der Funktionsprüfungen bestimmte im Weiteren die Art und den Umfang unserer durchzuführenden analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). In allen anderen Bereichen haben wir Art und Umfang unserer aussagebezogenen Prüfungshandlungen anhand der beurteilten Fehlerrisiken festgelegt. Aufgrund des Grundsatzes der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung haben wir unsere Prüfungshandlungen überwiegend auf der Basis von Stichproben durch bewusste Auswahl festgelegt.

17. Unsere Prüfungsplanung hat zu folgenden Prüfungsschwerpunkten geführt:

- Analyse des Prozesses zur Aufstellung des Konzernabschlusses,
- Angemessenheit des Grundsatzes der Fortführung des Konzerns,
- Prüfung des Konsolidierungskreises,
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse (sog. "Handelsbilanzen II (HB II)"),
- Prüfung der Übernahme der Berichterstattungsabschlüsse in die Summenbilanz,
- Kapitalkonsolidierung,
- Schuldenkonsolidierung,
- Aufwands- und Ertragskonsolidierung,
- Ermittlung der latenten Steuern,
- Vollständigkeit der Angaben im Konzernanhang,

- Prüfung der Angaben im Konzernlagebericht, insbesondere prognostischen Angaben.

Die im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse (HB II) haben wir gemäß § 317 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 HGB daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß sind, insbesondere ob die Anpassung an die konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung im Konzernabschluss ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Für nicht bedeutsame Teilbereiche haben wir analytische Prüfungshandlungen auf Konzernebene durchgeführt.

18. Weiterhin haben wir u.a. folgende Nachweise und Bestätigungen als Grundlage unserer Urteilsbildung herangezogen.
 - Handelsregisterauszüge, Mietverträge, Darlehensverträge, Jahresabschlüsse von verbundenen Unternehmen, sonstige Geschäftsunterlagen.
 - Wir erhielten von allen Kreditinstituten und Rechtsanwälten, mit denen die Gesellschaft im Berichtsjahr in Geschäftsverbindung stand, Bestätigungen über für die Abschlussprüfung bedeutsame Sachverhalte.
 - Für die Beurteilung der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40), haben wir Wertermittlungsgutachten zu Grundstücken eines sachverständigen Dritten als Grundlage unserer Urteilsbildung herangezogen. Wir haben uns mit den zugrunde liegenden Annahmen kritisch auseinandergesetzt und die Gutachten von einem von uns beauftragten Wirtschaftsprüfer nach dem International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) "*sonstige betriebswirtschaftliche Prüfungen*" (mit begrenzter Sicherheit) prüfen lassen. Das Ergebnis haben wir im Rahmen unserer Prüfung verwertet.
19. Abschließend haben wir eine Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse sowie des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts vorgenommen. Aufgrund dieser Gesamtbeurteilung bildeten wir unsere Prüfungsurteile.
20. Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind von den gesetzlichen Vertretern des Mutterunternehmens und dessen Tochterunternehmen bzw. den von diesen benannten Vertretern erbracht worden. Die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens haben uns die berufssübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung einschließlich der Erklärung, dass die Auswirkungen der nicht gebuchten Prüfungsdifferenzen nach ihrer Auffassung unwesentlich sind, zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abgegeben.

4 Feststellungen und Erläuterungen zur Konzernrechnungslegung

4.1 Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag

21. Die im Konzernanhang gemachten Angaben zum Konsolidierungskreis sind vollständig und zutreffend.
22. Die Stetigkeit der Abgrenzung des Konsolidierungskreises ist eingehalten. Am 18. Dezember 2019 wurde die HC Immobilien GmbH erworben. Die Gesellschaft hält eine Immobilie in Dortmund. Der Zeitwert der Immobilie, nach IAS 40, beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 3.370.
23. Die Vorschriften zur Einbeziehung gemäß IFRS 10 wurden beachtet.
24. Der Konzernabschluss ist unter Beachtung des IFRS 10 i.V.m. IAS 1 auf den Stichtag 31. Dezember 2019 aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.

4.2 Prüfung der in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse

25. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung gemäß § 317 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 HGB stellen wir fest, dass die im Konzernabschluss zusammengefassten Jahresabschlüsse ordnungsgemäß sind. Die in den Konzernabschluss einbezogenen und geprüften Jahresabschlüsse sind mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Anpassungen der Jahresabschlüsse der einzubeziehenden Unternehmen an die konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung im Konzernabschluss (HB II) wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

4.3 Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

4.3.1 Konzernabschluss

26. Im Konzernabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang – sind in allen wesentlichen Belangen alle für die Konzernrechnungslegung geltenden IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie die ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und alle rechtsformgebundenen Regelungen sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Mutterunternehmens beachtet.
27. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den einbezogenen Abschlüssen abgeleitet. Die angewandten Konsolidierungsmethoden entsprechen den geltenden IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Die Konsolidierungsunterlagen (Konzernbuchführung) werden ordnungsgemäß geführt. Die Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend fortgeführt.

Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind in allen wesentlichen Belangen beachtet.
28. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen führen in allen wesentlichen Belangen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Konzernabschluss und Konzernlagebericht.
29. Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die von dem Mutterunternehmen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen nicht geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.
30. Der Konzernanhang entspricht den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315e HGB anzuwendenden deutschen Rechnungslegungsvorschriften. Die Angaben sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.

4.3.2 Konzernlagebericht

31. Der Konzernlagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 315 HGB).

4.4 Gesamtaussage des Konzernabschlusses

32. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse vermittelt der Konzernabschluss insgesamt unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie den ergänzend nach § 315e HGB anzuwendenden deutschen Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Konsolidierungsgrundlagen

33. Das Mutterunternehmen hat im Konzernanhang die angewandten Konsolidierungsgrundlagen angegeben. Wir verweisen auf die Ausführungen des Mutterunternehmens in Anlage 5.

Bewertungsgrundlagen

34. Das Mutterunternehmen hat im Konzernanhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden wertbestimmenden Faktoren (Bewertungsgrundlagen) angegeben.
Wir verweisen diesbezüglich auf Anlage 5.

5 Schlussbemerkung

35. Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2019 der Beno Holding AG, Starnberg, erstat-
ten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften unter Beachtung der „Grundsätze
ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.)“ des Instituts der Wirt-
schaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf.

Stuttgart, den 28. August 2020

RWT Crowe GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft



Michael Jetter
(Wirtschaftsprüfer)



Thomas Rittmann
(Wirtschaftsprüfer)



Anlagen

Beno Holding AG, Starnberg



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

		31.12.2019	31.12.2018
	Notes	TEUR	TEUR
AKTIVA			
Sachanlagevermögen	11.1.	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	11.2.	59.044	51.955
Latente Steueransprüche	6.2.	194	306
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.3.	0	361
		59.238	52.622
Langfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	491	233
Liquide Mittel	9.	1.428	1.134
Ertragsteuerforderungen	10.1.	115	81
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	89	264
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	309	148
		2.432	1.860
Kurzfristige Vermögenswerte			
BILANZSUMME		61.670	54.482
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	16.	94	53
Kapitalrücklage	17.	5.505	2.483
Sonstige Rücklagen	18.	3.340	0
Konzernbilanzgewinn	19.	6.766	3.708
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		15.705	6.244
Nicht beherrschende Anteile	21.	748	3.893
		16.453	10.137
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	24.299	23.828
Wandelschuldverschreibung	13.	9.266	9.010
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.2.	2.923	2.462
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.3.	4.126	3.696
		40.614	38.996
Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	1.972	2.145
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	624	820
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	15.1.	36	301
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.2.	1.521	1.867
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.1.	450	216
		4.603	5.349
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten			
BILANZSUMME		61.670	54.482

Beno Holding AG, Starnberg



Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	Notes	2019 TEUR	2018 TEUR
Umsatzerlöse	1.	6.631	6.406
Sonstige betriebliche Erträge		78	64
Materialaufwand	2.	-4.910	-3.073
Rohergebnis		1.799	3.397
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	0	-1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-876	-582
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	3.554	302
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		4.477	3.116
Finanzerträge	5.	77	24
Finanzaufwendungen	5.	-1.669	-1.761
Finanzergebnis		-1.592	-1.737
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		2.885	1.379
Ertragsteuern	6.	-691	-401
Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis		2.194	978
zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens		1.880	521
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	7.	314	457
		2.194	978

Beno Holding AG, Starnberg

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2019



	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklagen TEUR	Sonstige Rücklagen TEUR	Konzernbilanzgewinn TEUR	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital TEUR	nicht beherrschende Anteile TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand 01.01.2018	50	75	0	3.112	3.237	3.436	6.673
Kapitalerhöhung	3	499	0	0	502	0	502
Wert von Wandelrechten aus Wandelanleihe	0	1.985	0	0	1.985	0	1.985
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	521	521	457	978
Stand 31.12.2018	53	2.559	0	3.633	6.245	3.893	10.138
Kapitalerhöhungen	21	3.995	0	0	4.016	0	4.016
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.880	1.880	314	2.194
Erwerb Anteile von nicht beherrschenden Anteilseignern ohne Statusänderung	20	204	3.356	0	3.580	-3.580	0
Verkauf Anteile an nicht beherrschende Anteilseignern ohne Statusänderung	0	0	54	0	54	121	175
Verlustverrechnung der Kapitalrücklage mit dem Bilanzverlust	0	-1.253	0	1.253	0	0	0
Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung	0	0	-70	0	-70	0	-70
Stand 31.12.2019	94	5.505	3.340	6.766	15.705	748	16.453

* Aufgrund von Rundungsdifferenzen kann es zu kleineren Abweichungen zwischen den Werten der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Werten von anderen Bestandteilen des Konzernabschlusses kommen.



Konzern-Kapitalflussrechnung 2019

	Notes	2019 TEUR	2018 TEUR
Konzernjahresergebnis		2.195	978
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	691	400
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-77	-24
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.669	1.761
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	0	1
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	-3.559	-302
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		172	-64
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-3.162	264
Erhaltene Zinsen		10	4
Bezahlte Zinsen		-1.330	-1.510
Erhaltene Steuern		37	0
Bezahlte Steuern		-454	-276
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		-3.808	1.232
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		-400	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-400	0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung von Anteilseignern		4.016	501
Einzahlungen aus statuswahrende Veräußerung nicht beherrschende Anteile		175	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		2.350	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.970	-1.945
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		4.571	-1.444
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		363	-212
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		-113	99
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.	250	-113



BENO Holding AG, Starnberg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften	3
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	7
Konsolidierungskreis und Stichtag	7
Unternehmens- und Immobilienerwerbe	8
Konsolidierungsgrundsätze	9
Fremdwährungen	10
Unternehmensfortführung	10
Schätzungen und Annahmen.....	10
Ermessensentscheidungen	12
Sachanlagevermögen	12
Finanzielle Vermögenswerte	13
Liquide Mittel	14
Rückstellungen	14
Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten	14
Derivative Finanzinstrumente.....	15
Grundsätze der Ertragsrealisierung	15
Ertragsteuern.....	16
Erläuterungen zum Konzernabschluss	18
1. Umsatzerlöse	18
2. Materialaufwand.....	18
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19
4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19
5. Finanzergebnis.....	19
6. Ertragsteuern	22
6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz	22
6.2 Latente Steuern	24
7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis.....	24
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	25
9. Liquide Mittel	25
10. Kurzfristige Vermögenswerte	25
10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen	25
10.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	25



10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26
11.	Langfristige Vermögenswerte.....	26
11.1.	Sachanlagevermögen	26
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	26
11.3.	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	30
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31
13.	Wandelschuldverschreibung	31
14.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)	32
15.	Sonstige Verbindlichkeiten	32
15.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten	32
15.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	32
15.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	33
16.	Gezeichnetes Kapital	34
17.	Kapitalrücklage	35
18.	Sonstigen Rücklagen	36
19.	Konzernbilanzgewinn	36
20.	Nettofinanzverschuldung	37
21.	Nicht beherrschende Anteile	37
22.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen	38
23.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7	38
24.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	45
25.	Sonstige Angaben	47
	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	47
	Unternehmensbeziehungen und Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist	49
	Mitarbeiter	49
	Vorstand des Mutterunternehmens	49
	Aufsichtsrat des Mutterunternehmens	49
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	50
	Eventualschulden	51
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB	51
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB.....	51
	Angaben gemäß IAS 10.17	51



Allgemeine Hinweise

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

Die BENO ist ein Immobilienunternehmen, das sich seit dem Jahr 2014 vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen konzentriert. Der Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Zum 31. Dezember 2019 ist die BENO Immobilien-Gruppe Eigentümerin von elf (Vorjahr: zehn) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der BENO-Konzern“) zum 31. Dezember 2019 ist im Einklang mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, aufgestellt worden. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2019 verbindlichen Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRIC) und des Standing Interpretations Committee (SIC) wurden ebenfalls angewendet.

Der Konzernabschluss wurde nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Er entspricht in der vorliegenden Fassung zudem der Vorschrift des § 315e Abs. 1 HGB. Diese bildet unter anderem die Grundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

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

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

Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften

Die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den zum 31. Dezember 2019 in der EU verpflichtend anzuwendenden IFRS sowie gültigen IFRIC- bzw. SIC- Interpretationen. Aus den vom IASB verabschiedeten Änderungen bei bestehenden Standards sowie neuen Standards, die erst nach dem 31. Dezember 2019 anzuwenden sind, erwartet die Geschäftsführung keine wesentlichen Auswirkungen auf künftige Konzernabschlüsse.



Folgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen wurden erstmalig im Geschäftsjahr 2019 angewendet:

- IFRS 16 Leasingverhältnisse (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen)

IFRS 16 ersetzt den bisherigen IAS 17 inklusive der zugehörigen Interpretation IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“, SIC-15 „Operating-Leasingverhältnisse-Anreize“ und SIC-27 „Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen“. IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht („right-of-use-asset“), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswerts darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Vereinfachungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert. Für Leasingnehmer entfällt die Unterscheidung in Finanzierungs- und Operating-Leasing. Stattdessen erfolgt eine Bilanzierung nach dem sogenannten „Nutzungsrecht“-Konzept. Hierbei sind in der Bilanz Vermögenswerte aus Nutzungsrechten an Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen anzusetzen. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen und Leasing sogenannter geringwertiger Vermögenswerte kann davon abgesehen werden. Die Bilanzierung auf Seiten des Leasinggebers entspricht weitgehend den bisherigen Regelungen. Hier erfolgt weiter eine Klassifizierung des Leasingverhältnisses nach den aus IAS 17 übernommenen Kriterien. IFRS 16 enthält darüber hinaus weitere Neuregelungen, insbesondere zur Definition eines Leasingverhältnisses, zu „Sale-and-Lease-Back“-Transaktionen sowie zur Bilanzierung von Untermietverhältnissen.

Der BENO-Konzern hat IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter „Anwendung der modifiziert-retrospektiven“ Methode angewandt.

Die Auswirkungen von IFRS 16 sind nachfolgend dargestellt:

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist

Der BENO-Konzern hat neue Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für seine vormals als Operating-Leasingverhältnisse erfassten Grundstücke (Erbbaurecht) und der Verwaltung angesetzt. Die Art der Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Leasingverhältnissen hat sich geändert, da der Konzern nun Abschreibungen für Nutzungsrechte („right-of-use assets“) sowie Zinsaufwendungen aus den Leasingverbindlichkeiten ansetzt. Bisher hat der Konzern die Aufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. den Materialaufwendungen erfasst.



Im BENO-Konzern haben sich durch die Erstanwendung die Aktiva und die Schulden erhöht und damit die Eigenkapitalquote gemindert. Auf Basis der noch zum 31. Dezember 2018 als „Operating-Lease“ gehandhabten Leasingverhältnisse für Erbbaurechte und sonstige Leasingverträge resultiert aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 im Konzernabschluss der BENO Holding AG zum 1. Januar 2019 ein bilanzverlängernder Effekt in Höhe von TEUR 424, das bedeutet auf Basis des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 eine Erhöhung der Bilanzsumme um rund 0,78%.

Beim Übergang auf IFRS 16 hat der Konzern zusätzliche Nutzungsrechte und zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in gleicher Höhe erfasst. Die Auswirkungen im Zeitpunkt des Übergangs werden im Folgenden zusammengefasst:

	1. Januar 2019
	<u>TEUR</u>
Nutzungsrechte nach IFRS 16	424
Leasingverbindlichkeiten	424

Der Konzern hat bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten aus Operating-Leasingverhältnissen die Leasingzahlungen mit seinem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Januar 2019 abgezinst. Der Zinssatz beträgt 2,0%. Infolge der Anwendung von IAS 40 auf die mit dem Erbbaurecht verbundenen Immobilien „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, wurde dieses Modell gemäß IFRS 16.34 auch auf die Nutzungsrechte (Erbbaurechte) angewandt.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist

Für Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist, haben sich keine signifikanten Änderungen ergeben.

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

- Änderungen an IFRS 9 Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung.
- IFRIC 23 Berücksichtigung von Unsicherheiten bei der Ertragssteuerbilanzierung.
- Änderungen an IAS 28 Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures.
- Änderungen an IAS 19 Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen.
- Änderungen an mehreren Standards im Rahmen der jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2015-2018).



Auf die freiwillige, vorzeitige Anwendung von folgenden, zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, wurde vollständig verzichtet. Der Vorstand erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- Im März 2018 hat der IASB eine neue überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts veröffentlicht. Die aktualisierten Querverweise auf das neu überarbeitete Rahmenkonzept in den entsprechenden Standards und Interpretationen sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden.
- Änderungen an IAS 1 und IAS 8 Definition Wesentlichkeit (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 Reform des Referenzzinssatzes (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- Änderungen an IFRS 3 Definition eines Geschäftsbetriebs (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen).
- IFRS 17 Versicherungsverträge (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).



Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konsolidierungskreis und Stichtag

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

- Berno Immobilien GmbH, Starnberg, 100,00 %
- Beno Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- SK Immobilien GmbH, München, 94,00 %,
- Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, 100,00 %,
- Möckmühl Objekt GmbH (vormals: Hartha Objekt GmbH), Dortmund, 100,00 %,
- Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kempen Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Hellweg Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kranich Real Estate B.V., Le Voorburg, Niederlande, 94,90 %
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00 %
- HC Immobilien GmbH, Dortmund, 100,00 %.

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



Unternehmens- und Immobilienerwerbe

HC Immobilien GmbH

Die BENO Immobilien GmbH hat mit Vertrag vom 18. Dezember 2019 (URNr. 3974/2019 des Notars Dr. Wachter in München) 100% der Geschäftsanteile der HC Immobilien GmbH in Sitz in Dortmund erworben. Die HC Immobilien GmbH vermietet eine Immobilie in Dortmund zu gewerblichen Zwecken. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.2f. und IFRS 3 B5-B12 liegt nicht vor. Somit fällt der Erwerb nicht unter den Anwendungsbereich des IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse. In solchen Fällen hat der Erwerber die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- und Firmenwert.

Veräußerer der HC Immobilienobjekte GmbH war die H2 Immobilienobjekte GmbH mit Sitz in Königsdorf (nahestehendes Unternehmen).

Nottuln Objekt GmbH

Mit URNr. 0846/2019 des Notars Dr. Wachter in München hat die BENO Immobilien GmbH am 12. März 2019 Geschäftsanteile in Höhe von EUR 2.525,00 (=10,1%) an der Nottuln Objekt GmbH an die MS Industrie AG mit Sitz in München (nahestehendes Unternehmen) veräußert.

Die Veräußerung der Geschäftsanteile führt nicht zu einem Verlust der Beherrschung i.S.d. IFRS 10.5ff. Gemäß IFRS 10 Konzernabschlüsse Tz. 23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

Hellweg Objekt GmbH

Mit URNr. 0843/2019 des Notars Dr. Wachter in München hat die BENO Immobilien GmbH am 12. März 2019 Geschäftsanteile in Höhe von EUR 2.525,00 (=10,1%) an der Hellweg Objekt GmbH an die H2 Immobilienobjekte GmbH mit Sitz in Königsdorf (nahestehendes Unternehmen) veräußert.

Die Veräußerung der Geschäftsanteile führt nicht zu einem Verlust der Beherrschung i.S.d. IFRS 10.5ff. Gemäß IFRS 10.23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG

Mit dem Vertrag über die Veräußerung und Abtretung eines Kommanditanteils vom 26. November 2010 hat die Carl Real Estate GmbH ihren Anteil am Kommanditkapital an der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 94% (= EUR 23.500,00) an die BENO Immobilien GmbH (nahestehendes Unternehmen) veräußert.



Durch Ausübungserklärung vom 22. Juli 2019 im Zusammenhang mit der Vergleichsvereinbarung vom 19. Juli 2016 sind weitere 6% (= EUR 1.500,00) und somit der gesamte Kommanditanteil an die BENO Immobilien GmbH veräußert worden. Veräußerer des 6%-Kommanditanteils an der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG war die Surikate Mittelstands AG.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter wurden nach den Bestimmungen des IAS 32 „*Finanzinstrumente: Darstellung bzw. des IFRIC 2 Geschäftsanteile an Genossenschaften und ähnliche Instrumente*“ zum 31. Dezember 2018 unter den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Mit Übergang der Anteile erfolgte eine erfolgswirksame Neubewertung der finanziellen Verbindlichkeit gemäß IFRS 9.

BENO Immobilien GmbH

Die ehemaligen Gesellschafter MS Industrie AG (19,9%) und H2 Immobilienobjekte GmbH (5,0%) haben ihre Geschäftsanteile an der BENO Immobilien GmbH mit Einbringungsvertrag vom 10. April 2019 in die BENO Holding AG gegen Zeichnung neuer Aktien eingebracht. Damit wurde die BENO Holding AG alleiniger Gesellschafter der BENO Immobilien GmbH.

Der Erwerb der Geschäftsanteile ändert nichts an der bestehenden Beherrschung i.S.d IFRS 10.5ff. („statuswahrender Erwerb“). Gemäß IFRS 10.23 sind Änderungen bei der Beteiligungsquote eines Mutterunternehmens an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, als Eigenkapitaltransaktionen zu behandeln.

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

Mangels Unternehmenserwerben wurde bisher keine Kapitalkonsolidierung nach IFRS 3 vorgenommen. Sie würde nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Zeitwerte („Fair Values“) der Vermögenswerte und Schulden der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt mit den Anschaffungskosten des Mutterunternehmens für den Unternehmenserwerb erfolgen. Als Erwerbsstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die BENO Holding AG die tatsächliche Kontrolle der Gesellschaft übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs- („Control“)-Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird. Die im Geschäftsjahr 2019 erworbene HC Immobilien GmbH verfügte nicht über einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung (Erwerb einer Gruppe von



Vermögenswerten und Schulden) wurde daher – analog zu den anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe – als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

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

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

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

Fremdwährungen

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

Unternehmensfortführung

Das Mutterunternehmen hat im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 vom Mutterunternehmen abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEUR 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEUR 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEUR 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Der Konzern hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen den Konzernabschluss auf der Grundlage der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, deuten die oben genannten Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen kann (Bestandsgefährdendes Risiko)

Schätzungen und Annahmen

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den beizulegenden Zeitwerten hat im Geschäftsjahr zu einem Ertrag in Höhe von TEUR 3.554 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 302)



geführt. In Abschnitt 11.2. sind detaillierte Informationen über die zugrunde liegenden, wesentlichen Annahmen zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts enthalten.

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

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

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

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

Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bestand von BENO befindlichen Immobilien werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsdaten, können die Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von BENO wesentlich beeinflussen. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 11.2.

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

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

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und



Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

Ermessensentscheidungen

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

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- BENO bewertet als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der Investment Properties ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

Sachanlagevermögen

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

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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



Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt in der Bilanz angesetzt, zu dem BENO Vertragspartei des Finanzinstruments wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder der finanzielle Vermögenswert übertragen wird und BENO weder eine Verfügungsmacht noch wesentliche mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen zurückbehält. Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

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

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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



Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielweise Mietforderungen, Forderungen aus Betriebskosten, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilien), bei Vertragsvermögenswerten (Contract Assets) gem. IFRS 15 sowie den Forderungen gegen nahestehenden Unternehmen wird das vereinfachte Verfahren (Simplified Approach) angewendet. Demnach müssen Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt werden. Stattdessen hat BENO sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit, den sogenannten erwarteten Verlust (expected credit loss) zu erfassen.

Liquide Mittel

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

Rückstellungen

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 sowie im Vorjahr sind keine Rückstellungen gebildet. Sie werden dann gebildet, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Gegenwärtige Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit belastenden Verträgen entstehen, sind als Rückstellung zu erfassen und zu bewerten. Das Bestehen eines belastenden Vertrages wird angenommen, wenn der Konzern Vertragspartner eines Vertrags ist, von dem erwartet wird, dass die unvermeidbaren Aufwendungen zur Erfüllung des Vertrages den aus diesem Vertrag erwachsenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten

BENO erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern und aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine



Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

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

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet Zinssatzcaps zur Steuerung von Zinsrisiken. Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit Hilfe banküblicher, finanzmathematischer Bewertungsverfahren zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht als Sicherungsinstrument designed sind, werden sofort erfolgswirksam erfasst. Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bzw. IFRS 9 bestehen nicht.

Eingebettete Derivate (Wandelschuldverschreibung) werden unter bestimmten Voraussetzungen getrennt und separat in Eigenkapital- und Schuldkomponente bilanziert

Grundsätze der Ertragsrealisierung

Die Brutto-Warmmieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien (Investment Properties), die unter Abzug von Erlösschmälerungen entsprechend der zugrunde liegenden Vertragslaufzeiten realisiert werden, sofern die Vergütung vertraglich festgesetzt oder verlässlich bestimmbar und die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen wahrscheinlich ist.

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



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

Ertragsteuern

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

Laufende Steuern

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Umsatzerlöse

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

	2019			2018		
	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt
Weinsberg	847	621	1.468	805	660	1.465
Fröndenberg	468	485	953	468	454	922
Grünhain-Beierfeld	530	38	568	508	38	546
Nottuln	233	34	267	233	31	264
Kempen	93	88	181	104	24	128
Witten	300	184	484	309	161	470
Möckmühl	144	38	182	144	22	166
Dortmund Plantenfeldstr.	965	136	1.101	957	95	1.052
Dortmund Deutsche Str.	198	56	254	198	40	238
Dortmund Fränk. Friedhof	10	6	16	0	0	0
Spaichingen	1.050	107	1.157	1.050	105	1.155
	4.838	1.793	6.631	4.776	1.630	6.406

Im BENO-Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ beziehungsweise IAS 17 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge.

2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Energiekosten	890	988
Instandhaltungen	3.016	1.162
Übrige Grundstücksaufwendungen	1.004	922
	<u>4.910</u>	<u>3.073</u>



3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	400	389
Abschluss- und Prüfungskosten	228	154
Verwaltungskosten	12	20
Grunderwerbsteuer	152	0
Forderungsverluste	20	2
Übriges	64	17
	<u>876</u>	<u>582</u>

4. Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	1.395	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	905	-16
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	545	-115
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-60	-2
Gewerbeimmobilie in Grünhain	165	85
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-35	0
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-10	-22
Gewerbeimmobilie in Witten	190	45
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Deutsche Straße	10	-8
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Planetenfeldstraße	195	335
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Fränkischer Friedhof	258	0
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	0
	<u>3.554</u>	<u>302</u>

5. Finanzergebnis

Im Finanzergebnis sind TEUR 0 Finanzaufwand (Vorjahr: TEUR 0 Finanzaufwand) aus der Fair Value-Bewertung von Finanzderivaten, sog. Zinssatzcaps, enthalten.



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2019
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	10	0	67	0	0	77
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-1.669	0	0	0	-1.669
Summe Nettoergebnis	10	-1.669	67	0	0	-1.592
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	10	-1.669	67	0	0	-1.592
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Vorjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2018
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	19	0	5	0	0	24
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	0
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-1.761	0	0	0	-1.761
Summe Nettoergebnis	19	-1.761	5	0	0	-1.737
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	19	-1.761	5	0	0	-1.737
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0



6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Laufende Steuern	118	128
Latente Steuern	573	273
	<u>691</u>	<u>401</u>

6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2019 %	2018 %
Gesetzlicher Steuersatz	30,0	30,0
Tatsächlicher Steuersatz	23,9	29,1

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

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



Überleitungsrechnung nach IAS 12.81

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>2.886</u>	<u>1.379</u>
Steuersatz für das Mutterunternehmen	30,0 %	30,0 %
Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes	-866	-414
Auswirkungen steuerfreie Erträge	576	307
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	5	-2
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	-391	0
Auswirkungen periodenfremder Steueraufwendungen/-erträge	47	0
Auswirkung der Wertminderung auf aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	0	-304
Sonstiges	<u>-62</u>	<u>12</u>
Summe Ertragsteuern	<u>-691</u>	<u>-401</u>
Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns	<u>23,94 %</u>	<u>29,08 %</u>

Die Differenz zwischen dem Steuersatz des Mutterunternehmens und dem tatsächlichen Steuersatz des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus steuerfreien Erträgen aufgrund des sog. „Vermietungs- und Verpachtungsprivilegs“ im Gewerbesteuerrecht.



6.2 Latente Steuern

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

	31.12.2018	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	32	29	61
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-2.464	-504	-2.968
– Bewertung von sonstigen Vermögenswerten	420	-182	238
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-13	8	-5
	<u>-2.156</u>	<u>-573</u>	<u>-2.729</u>
 <i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	306	-112	194
– latente Steuerschulden	-2.462	-461	-2.923
	<u>-2.156</u>	<u>-573</u>	<u>-2.729</u>

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 sind auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 2.641 (Vorjahr: TEUR 1.737) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 418 (Vorjahr: TEUR 275) betragen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 4.562 (Vorjahr: TEUR 2.932) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 557 (Vorjahr: TEUR 358) betragen.

Sämtliche steuerlichen Verlustvorträge des Konzerns sind grundsätzlich unbegrenzt nutzbar.

7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis

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



	2019 TEUR	2018 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	34	36
Nottuln Objekt GmbH	69	0
BENO Immobilien GmbH	189	417
Hellweg Objekt GmbH	9	0
SK Immobilien GmbH	13	4
	314	457

8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Liquide Mittel	1.428	1.134
Kontokorrentverbindlichkeiten	-139	-220
	1.289	914
abzgl. verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	-1.039	-1.027
	250	-113

9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 27) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar. Weitere TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1.000) sind treuhänderisch gebunden.

10. Kurzfristige Vermögenswerte

10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen

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

10.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen, kurzfristigen, finanziellen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 220) eine Forderung gegen die Carl Real Estate GmbH, Dortmund, eine Forderung aus dem Erwerb der restlichen Anteile an der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG an die Surikate Mittelstands AG in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr TEUR 0), sowie eine Forderung gegen die MS Ultraschall Technologie GmbH, Spaichingen, aus laufender Verrechnung in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 11) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 33).



Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Vermögenswerten wird auf Abschnitt 23 „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ unter Abschnitt 25 verwiesen.

10.3 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

11. Langfristige Vermögenswerte

11.1. Sachanlagevermögen

Die Entwicklung der Sachanlagen in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 ist im Anlagegitter (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt. Die Abschreibungen werden wie bisher planmäßig nach der linearen Methode unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsdauer vorgenommen.

11.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Zu den „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ werden Nutzungsrechte aus, bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) im Sinne des IFRS 16 klassifiziert, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Die aktivierten Nutzungsrechte beinhalten ausschließlich Erbbaurechte an einem Grundstück. Das Erbbaurecht hat eine Nutzungsdauer von 95 Jahren.



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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Stand zum Beginn des Jahres	51.955	51.563
Zugänge aus Immobilienerwerben	3.053	0
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	424	0
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	58	0
Abgänge	0	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	3.554	302
Stand zum Ende des Jahres	<u>59.044</u>	<u>51.955</u>

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

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

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die gemäß der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2018 und 31. Dezember 2019 basieren auf der auf den jeweiligen Bilanzstichtag bezogenen Bewertung von Herrn Diplom-Betriebswirt Dietmar Spiess, Dortmund, der unabhängiger und von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist und der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht. Herr Dietmar Spiess ist seit 1998 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und seit dem Jahre 2000 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten sowie Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s) und verfügt über eine angemessene Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien in den relevanten Lagen.



Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustande des Grundstücks unter Berücksichtigung aller Beurteilungsmerkmale sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist hierbei der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Für die Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien kann nach § 8 der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ („Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“) in der Fassung vom 19. Mai 2010 in Deutschland der Ertragswert herangezogen werden. Die Bewertungen des Immobiliengutachters basieren deshalb auf dem Ertragswertverfahren. Dieses Vorgehen entspricht auch den IFRS.

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden zum 31. Dezember 2019 nachfolgend dargestellte Annahmen getroffen. Die Mieten orientieren sich an den Mieten, die nachhaltig realisiert werden können. Dabei wurden die individuellen Mieterstrukturen beachtet.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Weinsberg für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,05 bzw. EUR/m² 6,39 (Vorjahr: EUR/m² 4,98 bzw. EUR/m² 6,30) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,29 und EUR/m² 12,22 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,27 und EUR/m² 12,14). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m² 1,50 und EUR/m² 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,50 und EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 3,23 und EUR/m² 4,45 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 3,23 und EUR/m² 4,45). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,03 % bzw. 24,08 % (Vorjahr: 14,80 % bis 23,01 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,5 % (Vorjahr: 7,5 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 28 Jahren (Vorjahr: 29 Jahre) bzw. 34 Jahren (Vorjahr: 34 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 4,00 (Vorjahr: EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,00 und EUR/m² 3,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,00 und EUR/m² 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 19,37 % (Vorjahr: 20,09 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,5 % (Vorjahr: 8,5 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,1 (Vorjahr: 10,1) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 2,43 (Vorjahr: EUR/m² 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 2,43 (Vorjahr: EUR/m² 2,00). Die Miete ist als Indexmiete vereinbart. In Kempen betragen die



als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,00 (Vorjahr: EUR/m² 3,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 4,00 (Vorjahr: EUR/m² 2,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,34 % bzw. 20,94 % (Vorjahr: 8,0 % bzw. 20,86 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % (Vorjahr: 6,50 % beziehungsweise 7,00 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 35 Jahren (Vorjahr: 22 Jahre) beziehungsweise 30 Jahren (Vorjahr: 33 Jahre) an den beiden Standorten korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Witten für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,00 (Vorjahr: EUR/m² 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 3,50 und EUR/m² 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 3,50 und EUR/m² 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 35,09 % (Vorjahr: 19,02 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,50 % (Vorjahr: 7,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 11,15 (Vorjahr: 11,15) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 25 Jahren (Vorjahr: 25 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den beiden Standorten in Dortmund (Deutsche Straße und Planentfeldstraße) für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 2,56 und EUR/m² 26,50 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 2,00 und EUR/m² 7,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 14,61 % bis 20,18 % (Vorjahr: zwischen 14,40 % und 19,10 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % (Vorjahr: 7,00 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren bzw. 25 Jahren (Vorjahr: 24 bzw. 25 Jahre) an den beiden Standorten korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten am Standort in Möckmühl-Züttlingen für das Gebäude wurden durch den Gutachter geschätzt. Sie betragen EUR 144.000,00 p.a. (Vorjahr: EUR 144.000,00) p.a.. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 11,05 % (Vorjahr: 11,00 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,05 (Vorjahr: 15,14) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 40 Jahren (Vorjahr 41 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Spaichingen für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,50 (Vorjahr: EUR/m² 5,50) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,50 und EUR/m² 3,00 (Vorjahr: EUR/m² 1,50 und EUR/m² 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 20,27 % (Vorjahr: 20,00 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,76 (Vorjahr: 13,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 30 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Dortmund Fränkischer Friedhof für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 6,00 und für die Produktionshalle EUR/m² 4,00. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,23 % geltend gemacht. Der Gutachter hat



mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,76 gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 50 Jahren korrespondieren.

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

- Liegenschaftszins: TEUR -4.660 (Vorjahr: TEUR -3.121) / TEUR +3.335 (Vorjahr: TEUR +2.544)
- Marktmieten: TEUR +3.296 (Vorjahr: TEUR +5.500) / TEUR -3.572 (Vorjahr: -5.730)
- Bodenrichtwerte: TEUR -14 (Vorjahr: TEUR +1.805) / TEUR -222 (Vorjahr: TEUR -1.554)

Der Konzern hatte im Vorjahr das Eigentum an sämtlichen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr TEUR 6.631 und im Vorjahr TEUR 6.406. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.793 (Vorjahr: TEUR 1.630). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.910 und im Vorjahr TEUR 3.073.

Die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über Mietzeiträume zwischen einem und fünfzehn Jahren. Sämtliche Mietverträge beinhalten Mietverlängerungsoptionen, die der Mieter entsprechend ausüben kann. Den Mietern werden keine Optionen gewährt, die Immobilien am Ende der Vertragslaufzeit zu erwerben. Die Mietverträge, die der BENO-Konzern mit seinen Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating Leasing eingestuft. Im Berichtsjahr erzielte der BENO-Konzern, aus diesen Operating-Leasingverhältnissen Nettokaltmieten in Höhe von TEUR 4.838 (Vorjahr: TEUR 4.776).

Die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmiete) aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Bis zu 1 Jahr	5.189	4.536
1 bis 5 Jahre	11.822	9.189
Mehr als 5 Jahre	5.660	374
	22.671	14.099

11.3. Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 361) den Barwert einer – gemäß IFRS 9 mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten – Forderung an einen Minderheitsgesellschafter der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG.



12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 624 (Vorjahr: TEUR 820) vor allem die laufenden Verbindlichkeiten aus der Immobilienbewirtschaftung und Dienstleistungen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen (Saldo aus erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen und Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen) werden unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

13. Wandelschuldverschreibung

Im Jahr 2014 hat die BENO Holding AG eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Die Wandelanleihe ist eingeteilt in Stück 10.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000. Jedem Inhaber einer Teilschuldverschreibung stehen daraus die in diesen Wandelanleihebedingungen bestimmten Rechte zu.

Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung beträgt 100% des Nennbetrages und damit EUR 1.000,00 (der „Ausgabebetrag“). Jede Teilschuldverschreibung wird in Höhe ihres Nennbetrags mit 5% p.a. verzinst und zwar während der gesamten Laufzeit, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden ist. Die Zinsen sind halbjährlich jeweils nachträglich am 15. Oktober und am 15. April zahlbar, erstmals am 15. Oktober 2014, letztmals am 15. April 2021.

Die Laufzeit der Wandelanleihe beginnt am 15. April 2014 (der „Laufzeitbeginn“) und endet mit Ablauf des 14. April 2021. Die Anleiheschuldnerin verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 23. April 2021 zu 117,5% des Nennbetrags, d.h. zu EUR 1.175,00 je Teilschuldverschreibung zurückzuzahlen, soweit die Teilschuldverschreibung nicht zuvor bereits gekündigt, zurückbezahlt oder gewandelt wurde.

Jeder Anleihegläubiger hat nach Maßgabe dieser Wandelanleihebedingungen das unentziehbare Recht, jeweils eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 ohne Zuzahlung in fünf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 umzutauschen.

Mit wirksamer Ausübung des Wandlungsrechts erwirbt der Anleihegläubiger einen Anspruch auf Lieferung und Erwerb von voll eingezahlten, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Zur Sicherung des Wandlungsrechtes dient ein von der Gründerin der Anleiheschuldnerin beschlossenes und im Handelsregister der Anleiheschuldnerin und im Handelsregister der Anleiheschuldnerin eingetragenes bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 25.000,00 (Bedingtes Kapital 2014/I).

Das Wandlungsrecht konnte im Geschäftsjahr 2018 nur innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Jahresabschlusses der BENO Immobilien GmbH für das Geschäftsjahr 2017 im Bundesanzeiger ausgeübt werden. Per 8. November 2018 haben Gläubiger mit 1.808 Anleihen (davon nahestehende Personen und Unternehmen 1.718 Anleihen) zu Nennbetrag von je Euro 1.000,00 das



Wandlungsrecht ausgeübt. Je gewandelter Anleihe werden in 2021 fünf Inhaber-Stückaktien an die Anleihe-Gläubiger ausgegeben.

In Höhe von TEUR 1.845 (Vorjahr: TEUR 1.845) halten nahestehende Personen und Unternehmen Wandelanleihen. Hieraus resultieren Zinsen in Höhe von TEUR 92 (Vorjahr: TEUR 92).

14. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig)

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich im Wesentlichen um Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilien. Hinsichtlich der Besicherung verweisen wir auf Abschnitt 22. „Sicherheitsleistungen und Verpfändungen“ sowie hinsichtlich der Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen auf den gleichnamigen Unterabschnitt im Abschnitt 23. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“.

Die Bankverbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	1.972	2.145
1 bis 5 Jahre	6.350	6.394
Mehr als 5 Jahre	17.949	17.434
	<u>26.271</u>	<u>25.973</u>

15. Sonstige Verbindlichkeiten

15.1. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem Umsatzsteuer.

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

15.2. Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 512) die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG sowie in Höhe von TEUR 669 (Vorjahr: TEUR 652) die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der MS Real Estate GmbH & Co. KG. Die Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:



	2019	2018
	TEUR	TEUR
Abgrenzungen	287	237
MS Industrie AG und deren Tochterunternehmen	102	174
H2 Immobilienobjekte GmbH	453	292
Leasingverbindlichkeiten	10	0
Nicht beherrschende Anteile Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG	0	512
Nicht beherrschende Anteile MS Real Estate GmbH & Co. KG	669	652
	<u>1.521</u>	<u>1.867</u>

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 23. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die in Abschnitt 25 enthaltenen „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.

15.3. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

In Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) wird eine am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällige, mit 5,85 % p. a. (Vorjahr: 5,85% p.a.) verzinste, unbesicherte, langfristige Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin MS Industrie AG, München, ausgewiesen. Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Kaufpreisverbindlichkeit	973	960
Darlehen MS Ultraschall Technologie GmbH	2.127	2.127
Darlehen MS Industrie AG	600	600
Leasingverbindlichkeit	412	0
Sonstiges	9	9
	<u>4.121</u>	<u>3.696</u>

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den finanziellen Verbindlichkeiten wird auf Abschnitt 23. „Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7“ sowie auf die in Abschnitt 25 enthaltenen „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen“ verwiesen.



16. Gezeichnetes Kapital

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Januar	53	50
Kapitalerhöhungen	41	3
31. Dezember	<u>94</u>	<u>53</u>

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

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

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

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

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

Alle Aktien lauten auf den Inhaber.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juli 2017 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) in Höhe von EUR 25.000,00 geschaffen. Das genehmigte Kapital vom 3. Juli 2017 (Genehmigtes Kapital 2017/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 3.750,00, das bis zum 6. Juni 2022 befristet ist.



17. Kapitalrücklage

Die Entwicklung der Kapitalrücklage wird im Folgenden dargestellt:

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Januar	2.559	75
Sach- und Barkapitalerhöhungen	4.199	499
Verlustverrechnung	-1.253	0
Wandlung der Wandelanleihe	<u>0</u>	<u>1.985</u>
31. Dezember	<u>5.505</u>	<u>2.559</u>

Hinsichtlich der Kapitalerhöhungen verweisen wir auf die Ausführungen zum Gezeichneten Kapital.

Im Einzelabschluss der BENO Holding AG wird eine Kapitalrücklage von TEUR 3.445 (Vorjahr: TEUR 499) ausgewiesen, die jeweilige Differenz lässt sich auf die nach IFRS bereits umgegliederte Wandelschuldverschreibung zurückführen.

	2019 TEUR	2018 TEUR
Einzelabschluss BENO Holding AG	3.445	499
Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung	75	75
Wandlung der Wandelschuldverschreibung	<u>1.985</u>	<u>1.985</u>
Konzernabschluss BENO Holding AG	<u>5.505</u>	<u>2.559</u>



18. Sonstigen Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Januar	0	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	3.510	0
Beschaffungskosten des Eigenkapitals	-70	0
31. Dezember	<u>3.340</u>	<u>0</u>

Die Transaktionen betreffen die statuswahrende Veräußerung von Anteilen an der Hellweg Objekt GmbH und der Nottuln Objekt GmbH sowie der statuswahrenden Sacheinlage der Anteile an der BENO Immobilien GmbH. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Unternehmens- und Immobilienerwerbe.

Für in 2019 durchgeführte Eigenkapitalerhöhungen sind in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) direkt zurechenbare Aufwendungen erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst worden.

19. Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2019 TEUR	2018 TEUR
1. Januar	3.633	3.112
Verlustverrechnung mit der Kapitalrücklage	1.253	0
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens)	<u>1.880</u>	<u>521</u>
31. Dezember	<u>6.766</u>	<u>3.633</u>



20. Nettofinanzverschuldung

	Aktiva		Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit			
	Liquide Mittel	Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2018	1.134	2.145	23.828	1.867	12.706	39.412
Erstanwendung IFRS 16				10	412	422
Zahlungswirksame Veränderungen	294	-2.145	2.443	-356	18	-334
Umgliederungen (Fristigkeiten)		1.972	-1.972			0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen					256	256
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2019	1.428	1.972	24.299	1.521	13.392	39.756

Nettofinanzverschuldung

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.271	25.973
finanzielle Verbindlichkeiten	14.913	14.573
./. Liquide Mittel	-1.428	-1.134
= Nettofinanzverschuldung	39.756	39.412

Zur Verfügungsbeschränkung von Liquiden Mitteln verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Abschnitt 8 und Abschnitt 9.

21. Nicht beherrschende Anteile

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

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Kranich Real Estate B.V.	372	338
Nottuln Objekt GmbH	197	0
BENO Immobilien GmbH	0	3.391
Hellweg Objekt GmbH	3	0
SK Immobilien GmbH	177	164
	<u>748</u>	<u>3.893</u>



22. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 22.437 (Vorjahr: TEUR 21.592) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 40.587 (Vorjahr: TEUR 38.237) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 319 Vorjahr: TEUR 232) besichert.

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag werden TEUR 1.000 (Vorjahr: TEUR 1.000) auf ein zugunsten der Anleiheschuldnerin durch einen Treuhänder gehaltenes Treuhandkonto durch die Anleiheschuldnerin hinterlegt. Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der BENO Immobilien GmbH, Starnberg, in Höhe von nominal TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 900) notariell verpfändet (ohne Stimmrecht).

23. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

Die Finanzinstrumente innerhalb der BENO Immobilien GmbH werden in die nachfolgend dargestellten Bewertungskategorien nach IFRS 9 gegliedert.

Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2019, in TEUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig		Langfristig		
	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte	
Sonstige langfristige Vermögenswerte (aac)				0	0
nicht sicherungs-designierte Derivate (aac)		0			0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	491				491
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)		89			89
Zahlungsmittel (aac)			1.428		1.428
	<u>491</u>	<u>89</u>	<u>1.428</u>	<u>0</u>	<u>2.008</u>

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

aac = Financial assets measured at amortised costs



	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig		Langfristig		
	Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögens- werte	Liquide Mittel	Sonstige langfristige finanzielle Vermögens- werte	
31. Dezember 2018, in TEUR					
Sonstige langfristige Vermögenswerte (aac)				361	361
nicht sicherungs-designierte Derivate (aac)		0			0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	233				233
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)		264			264
Zahlungsmittel (aac)			1.134		1.134
	<u>233</u>	<u>264</u>	<u>1.134</u>	<u>361</u>	<u>1.992</u>

Die kurzfristigen, nicht sicherungsdesignierten, Derivate beinhalten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) den beizulegenden Zeitwert eines Zinscaps der BENO Immobilien GmbH.

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten sowie Zahlungsmitteln bestehen nach Einschätzung der Geschäftsführung keine wesentlichen Unterschiede zwischen Buchwerten und Zeitwerten. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.



Finanzielle Verbindlichkeiten

31. Dezember 2019, in TEUR	Buchwerte						Beizu- legende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurz- fristige Verbind- lichkeiten gegen- über Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Leis- tungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	Langfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Wandel- anleihe	Sonstige langfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet							
– Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	1.972	-	-	24.299	-	-	29.458
– Wandelanleihe (flac)	-	-	-	-	9.266	-	9.266
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	624	-	-	-	-	624
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	1.521	-	-	4.126	5.694
	<u>1.972</u>	<u>624</u>	<u>1.521</u>	<u>24.299</u>	<u>9.266</u>	<u>4.126</u>	<u>45.042</u>

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

flac = Financial liabilities measured at amortised costs



31. Dezember 2018, in TEUR	Buchwerte						Beizu- legende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurz- fristige Verbind- lichkeiten gegen- über Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Leis- tungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	Langfristige Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Wandel- anleihe	Sonstige langfristige finanzielle Verbind- lichkeiten	
Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet							
– Verbind- lichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	2.145	-	-	23.828	-	-	28.867
– Wandelanleihe (flac)	-	-	-	-	9.010	-	9.010
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	820	-	-	-	-	820
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	1.867	-	-	3.696	5.622
	<u>2.145</u>	<u>820</u>	<u>1.867</u>	<u>23.828</u>	<u>9.010</u>	<u>3.696</u>	<u>43.819</u>

Bewertung der in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Finanzinstrumente

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

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



Der BENO-Konzern hat einen Zinscap abgeschlossen, der zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2018 der Kategorie finanzielle Vermögenswerte „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ zugewiesen war. Die Bewertung erfolgt auf Stufe 2 nach IFRS 13. Der Wert des Zinscaps betrug sowohl zum 31. Dezember 2019 als auch zum 31. Dezember 2018 TEUR 0. Es handelt sich um ein nicht sicherungsdesigniertes Derivat.

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Aus Wertberichtigungen	Aus Abgang	2019	2018
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	77	0	0	0	77	24
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0

Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Sonstiges	Aus Abgang	2019	2018
Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.669	0	0	0	1.669	1.761
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Summe Nettoergebnis	-1.592	0	0	0	-1.592	-1.737
davon erfolgswirksam	-1.592	0	0	0	-1.592	-1.737
davon erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0

Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsrisiken ausgesetzt, da die Finanzierung der Immobilien vor allem durch die Aufnahme von Bankdarlehen erfolgt. Für den überwiegenden Teil der Bankdarlehen (TEUR 26.131; Vorjahr: TEUR 25.691) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinsten Bankdarlehen verfügt die BENO Immobilien GmbH zum Bilanzstichtag über einen Zinscap auf EUR-Basis mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 240 (Vorjahr: TEUR 480) und einem positiven Barwert in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinscaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).



b) Bonitäts- und Kreditrisiken

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

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

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten erhöhte Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Risikokonzentrationen in Bezug auf Kredit- oder Ausfallrisiken können sich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben, da im Geschäftsjahr 2019 ca. 71,9 % (Vorjahr: 75,8 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltmiete) des BENO Immobilien-Konzerns auf fünf (Vorjahr: fünf) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese fünf Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 in Summe TEUR 151 (Vorjahr: TEUR 133). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2019 <u>TEUR</u>	2018 <u>TEUR</u>
Stand zu Beginn des Jahres	6	11
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	10	1
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	5	0
Wertaufholungen	<u>1</u>	<u>6</u>
Stand zum Ende des Jahres	<u><u>10</u></u>	<u><u>6</u></u>



Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 289 (Vorjahr: TEUR 263) überfällig:

	31.12.2019	31.12.2018
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
bis 180 Tage	274	35
180 bis 360 Tage	14	0
über 360 Tage	<u>1</u>	<u>228</u>
	<u>289</u>	<u>263</u>

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

Die über 360 Tage überfälligen Forderungen betreffen ein von einem Geschäftsführer beherrschtes Unternehmen, denen kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber von diesem Geschäftsführer beherrschten Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 220) gegenüberstehen.

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

c) Liquiditätsrisiken

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt grundsätzlich für alle operativen Konzernunternehmen der BENO Immobilien GmbH. Da der Kapitaldienst dort hauptsächlich aus dem operativen Cashflow geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Auftragseingängen oder Auftragsabwicklungen negative Folgen haben.

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



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

	Buchwert 31.12.2019 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.271	2.902	9.688	20.819
Wandelanleihe	9.266	500	9.876	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	624	624	0	0
Leasingverbindlichkeiten	412	10	40	890
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.235	1.606	3.925	0
	41.808	5.642	23.529	21.709

	Buchwert 31.12.2018 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.973	3.091	9.573	20.812
Wandelanleihe	9.010	500	10.376	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	820	820	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.563	1.952	4.019	0
	41.366	6.363	23.968	20.812

24. Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber 2018 unverändert.

Die BENO Holding AG verfügt über ein solides Finanzprofil. Das Kapitalmanagement schließt sowohl Eigenkapital als auch Finanzverbindlichkeiten ein. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements der



BENO Holding AG ist es, die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten zu optimieren. Ferner wird ein ausgewogener Mix aus Eigen- und Fremdkapital angestrebt. Zur langfristigen Sicherung des Wachstums wird in Ausnahmefällen, etwa zur Finanzierung von Akquisitionen, auch der Einsatz einer Kapitalerhöhung in Erwägung gezogen.

Das Eigenkapital beträgt zum jeweiligen Abschlussstichtag:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Eigenkapital und Minderheitsanteile	16.453	10.137
Bilanzsumme	61.670	54.482
Eigenkapitalquote	26,7 %	18,6 %

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

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

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur jährlich. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2019 lag mit 26,7 % (Vorjahr: 18,6 %) leicht über der Zielbandbreite. Der Anstieg der Eigenkapitalquote ist zum einen auf den Konzernbilanzgewinn und zum anderen auf eine Kapitalerhöhung zurückzuführen.



25. Sonstige Angaben

Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

a) Geschäftsbeziehungen mit Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand hat für erbrachte Leistungen im Geschäftsjahr TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 16) erhalten, die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten wie im Vorjahr eine Vergütung von TEUR 3, die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst ist.

b) Geschäftsbeziehungen mit den Gesellschaftern GCI Management Consulting GmbH, MS Industrie AG sowie H2 Immobilienobjekte GmbH

Zwischen dem Konzern und der MS Industrie AG, München, wurden, neben den bereits an anderer Stelle in diesem Anhang dargestellten Transaktionen, folgende Transaktionen getätigt:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	130	116

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2018 sonstige finanzielle langfristige (Vorjahr: langfristige) Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) zzgl. kurzfristig fälliger Zinsverbindlichkeiten und kurzfristig fälliger Verbindlichkeiten aus Leistungen in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 124). Das Darlehen ist ungesichert und gemäß dem 2014 neu gefassten Darlehensvertrag am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Es wird mit 5,85 % p.a. verzinst. Insgesamt sind im Jahr 2019 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 38) entstanden.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von nominal TEUR 799 (Vorjahr: TEUR 799). Die Verbindlichkeiten sind zinslos gestundet.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	40	10



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

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	TEUR	TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	81	70
Zinsaufwendungen	9	10

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 0). Dem stehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 513 (Vorjahr: TEUR 239). Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden marktüblich verzinst.

Daneben bestehen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 201 nominal (Vorjahr: TEUR 201). Die Verbindlichkeiten sind zinslos gestundet.

Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Immobilien- und Unternehmenserwerben.

c) Geschäftsbeziehungen zu Tochterunternehmen des Gesellschafters MS Industrie AG

Zwischen dem Konzern und Tochterunternehmen der MS Industrie AG, München, wurden folgende Transaktionen getätigt:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.705	1.700
Zinsaufwendungen	57	41

Die Vermietung und der Austausch von Dienstleistungen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Daneben bestehen sonstige kurz- und langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.228 (Vorjahr: TEUR 2.178). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung stehen, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 20).

d) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu den übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen ausschließlich Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber ein von einem Geschäftsführer



beherrschten Unternehmen und resultieren aus Darlehen, laufenden Verrechnungen sowie ausstehende Salden aus Vorjahren.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 0).

Gegenüber übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen bestehen sonstige kurzfristige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 220).

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

Folgende Unternehmen halten mehr als 25% des Aktienkapitals:

Firmenname / Sitz	Grundkapital	
	EUR	%
GCI Management Consulting GmbH, München	50.000,00	53,42

Das Kapital ist voll einbezahlt.

Mitarbeiter

Der Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum keine eigenen Mitarbeiter.

Vorstand des Mutterunternehmens

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

- Florian Renner, Gräfelfing

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

Aufsichtsrat des Mutterunternehmens

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

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

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



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Coronakrise wirkt sich vor allem auf der Refinanzierungsseite auch auf das Geschäft der BENO Holding AG aus. Insbesondere auf der kurzfristigen Ebene ist es unverändert nicht einfach, Kontokorrentkredite und/oder Überbrückungskredite aufzunehmen. Die BENO Holding AG und ihre Objektgesellschaften sind aber in der Lage, das bestehende, stabile Geschäftsmodell weiter fortzuführen und auszubauen. Auch die Eigenkapitaldecke sollte bei der BENO Holding AG und ihren Objektgesellschaften ausreichen, um konjunkturelle Dellen zu überwinden und gegebenenfalls ausgleichen zu können.

Die derzeit enorme Ungewissheit hinsichtlich der weltweiten Ausbreitung und der Folgen des Covid 19-Virus erschwert eine genaue Prognose der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2020. In der Gesamtsicht 2020 gehen wir davon aus, dass in allen wesentlichen Märkten eine negative Absatzwirkung aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus zu beobachten sein wird. Dabei ist auf Basis der jüngsten positiven Entwicklungen und den ersten Lockerungen bei den notwendigen Eindämmungsmaßnahmen unterstellt, dass sich die Absatzsituation in allen Märkten jeweils nach einigen Wochen wieder normalisieren wird. Mögliche weitere längerfristige Auswirkungen auf den Absatz als Folge der Ausbreitung des Coronavirus sind derzeit nicht abschätzbar und im Ausblick daher nicht enthalten.

Die deutsche Wirtschaft hatte bereits vor der Covid 19-Pandemie ihre Schwächephase nach wie vor nicht überwunden. In der Industrie sind die Produktionskapazitäten nach gut eineinhalb Jahren rückläufiger Wertschöpfung in den Bereich der Unterauslastung abgerutscht. Maßgeblich hierfür war zunächst die Schwäche bei den Ausfuhren – die Spezialisierung auf Investitionsgüter ist wegen des global schwierigen politischen Umfelds, aber auch wegen des Abebbens des privaten Investitionszyklus zur Achillesferse der deutschen Wirtschaft geworden. Mittlerweile sind es in erster Linie die Bestellungen von Investitionsgütern aus dem Inland, die sich schleppend entwickeln.

Die Ausbreitung des Corona-Virus bringt für die deutsche Wirtschaft bisher ungekannte Risiken und Herausforderungen mit sich. Das öffentliche Leben in Deutschland ist innerhalb kürzester Zeit weitgehend zum Erliegen gekommen. Die wirtschaftlichen Schockwellen durchziehen sowohl die Angebots- wie auch die Nachfrageseite: Aufgrund fehlender Vorleistungsgüter und weil der Arbeitsalltag vielerorts nicht wie gewohnt vonstattengehen kann, müssen viele Unternehmen ihre Produktion zurückfahren oder sogar einstellen. Damit verbunden ist ein erheblicher Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen und Investitionsgütern. Die Haushalte schränken ihren Konsum ein, was insbesondere im Einzelhandel, der Gastronomie und in der Reisebranche große Umsatzausfälle bedeutet. Verstärkt werden diese Effekte durch die erhebliche Verunsicherung der Unternehmen und Haushalte. Da der weitere Verlauf der Pandemie und die konkreten politischen Reaktionen auf diese kaum vorhersehbar sind, ist der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung weitaus unsicherer als sonst.



Eventualschulden

Im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG wurde mit dem Veräußerer eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Diese sieht eine nachträgliche Kaufpreiszahlung für Fälle vor, in denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Kommanditanteile oder das Grundstück der MS Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wird. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Hinweise vor, dass eine entsprechende Transaktion geplant oder beabsichtigt ist. Die finanzielle Auswirkung betrüge TEUR 1.650 (Vorjahr: TEUR 1.676).

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

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

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

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 80 (Vorjahr: TEUR 14) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Angaben gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 28. August 2020

Starnberg, den 28. August 2020

BENO Holding AG

Der Vorstand

Florian Renner



Entwicklung des Sachanlagevermögens 2019

	Anschaffungs- und			Kumulierte Abschreibungen und			Buchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	31.12.2019	01.01.2019	Planmäßige Zugänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagevermögen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	70	70	0	70	0	0
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen			Buchwerte	
	01.01.2018	Zugänge	31.12.2018	01.01.2018	Planmäßige Zugänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagevermögen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	70	69	1	70	0	1
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>70</u>	<u>69</u>	<u>1</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>1</u>



**BENO Holding AG,
Starnberg**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Konzerns	2
1.a. Geschäftsmodell der BENO Holding AG	2
1.b. Steuerungssystem	3
2. Wirtschaftsbericht	3
2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	3
2.b. Geschäftsverlauf	4
2.c. Lage des Konzerns	6
Ertragslage	6
Finanzlage	8
Vermögenslage	9
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	10
Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns....	11
3. Berichterstattung über Finanzinstrumente	11
4. Chancen- und Risikobericht	12
5. Prognosebericht	15



1. Grundlagen des Konzerns

1.a. Geschäftsmodell der BENO Holding AG

Die BENO Holding AG (im Folgenden auch BENO) ist mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften (gemeinsam auch: „BENO“) ein Immobilienunternehmen, das sich vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen fokussiert.

Die BENO Gruppe investiert mit einem klaren „Buy & Hold“-Ansatz langfristig in die Asset-Klasse „Light Industrial Real Estate“. Dabei konzentriert sie sich auf den Erwerb, die Finanzierung, Verwaltung und Optimierung betriebsnotwendiger Immobilienobjekte mit bestehenden, bonitätsstarken Mietern und damit positiven Cashflows vom Zeitpunkt der Übernahme der Immobilien an. Geographisch fokussiert sich die Gesellschaft auf den ihrer Ansicht nach wirtschaftlich starken, deutschsprachigen Raum mit soliden mittelständischen Unternehmen.

Die Schwerpunkte liegen hierbei auf:

1. Finanzierung: BENO kauft Liegenschaften zum Zweck der dauerhaften Rückvermietung.
2. Administration: BENO ist spezialisiert auf Verwaltung und Erhalt betriebsnotwendiger Immobilien.
3. Beratung: BENO berät sein Kundenportfolio in langfristigen Unternehmensstrategien.
4. Optimierung: BENO verbindet betriebliche Potentiale mit wirtschaftlicher Nachfrage.

Die BENO Holding AG bietet konkrete Lösungen für Unternehmen, die eine Möglichkeit für den Verkauf ihrer Betriebsimmobilien suchen. Unser Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Die BENO profitiert hierbei auch vom Netzwerk und der Expertise ihres Immobilienpartners H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf, der bestehende Wertschöpfungspotentiale schnell und zuverlässig identifizieren kann. Diese Potentiale liegen in Baureserven (nicht ausgenutzte Grundstücke) und Vermietungsreserven (Vermietung ungenutzter Büro-, Produktions- oder Lagerflächen) bis hin zur Optimierung von Gebäudezusammenhängen (Unterstützung bei der Werksplanung).

Des Weiteren wird die Finanzierung von betriebsnotwendigen Objekten wesentlich erleichtert, wenn man den Banken keinen Einzelfall, sondern – wie bei BENO der Fall – ein mehrfach anwendbares Konzept (Reduzierung des Arbeitsaufwandes) und vor allem ein nennenswertes Volumen durch eine Vielzahl von Objekten sowie eine damit verbundene Risikominimierung anbieten kann. Diese Finanzierungserleichterung führt zu geringeren Kosten (Marge, Bearbeitungsgebühren) und zu einem erhöhten Finanzierungsvolumen.

Die BENO-Idee entstammt der Suche nach einer Lösung für „BetriebsNotwendige“ Immobilien mittelständischer Unternehmen. Die Veräußerung der Betriebsimmobilie mit anschließender weiterer Nutzung und Anmietung durch das veräußernde Unternehmen bietet verschiedene Vorteile für dessen operatives Geschäft:

Eine Entlastung der Bilanz führt grundsätzlich zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote und damit verbunden zu einer Stärkung der Bonität, erleichterten Aufnahme von Fremdmitteln, etc.



Die Einnahmen aus dem Veräußerungserlös können zur Entschuldung dienen oder als Mitteleinsatz im Rahmen von Investitionen, Working Capital Aufbau, Forschung und Entwicklung, etc.

Langfristige Mietverträge mit flexiblen Mietvertrags-Verlängerungsoptionen, welche die BENO grundsätzlich vereinbart, ermöglichen einen nachhaltig planbaren Mietaufwand durch die veräußernde Gesellschaft.

Die veräußernde Gesellschaft hat nach Veräußerung die volle Verfügung über die Immobilie im täglichen Betriebsablauf. Die BENO verfolgt dabei das Ziel, das operative Geschäft durch die Veräußerung in keiner Weise zu beeinträchtigen.

1.b. Steuerungssystem

Der Konzern wird intern vor allem anhand der folgenden finanziellen Kennzahlen gesteuert:

- Ergebniskennzahlen: EBIT, EBT, EBIT-Marge.
- Cashflow-Kennzahlen: Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit, Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.
- Bilanzkennzahlen: Eigenkapital, Eigenkapitalquote.
- Kombinierte Ergebnis- und Bilanzkennzahlen: Nett jahresmiete im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen, Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Darlehen.
- Immobilienspezifische Kennzahlen: Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WAULD“ („Weighted Average Unexpired Lease Duration“)), gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m².

Im nachfolgenden Wirtschaftsbericht ist die Analyse des Geschäftsverlaufs und der Lage des Konzerns deshalb vor allem anhand dieser oben genannten Leistungsindikatoren dargestellt.

2. Wirtschaftsbericht

2.a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Gesamtjahr 2019 gemäß Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ vom Januar 2020 mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,6 % (gegenüber 1,5 % in 2018) insgesamt erneut als stabil erwiesen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor (Private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils +1,3 % zum Vorjahr; Konsumausgaben des Staates 2017 +2,4 % und 2018 +1,4 % zum Vorjahr). Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit +2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau. Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den



Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen (einschließlich des Nettozugangs an Wertsachen) zählen, gingen 2019 im Vorjahresvergleich um 1,7 % zurück. Der merkliche Vorratsabbau ist unter anderem die Folge einer schwachen Industrieproduktion und gestiegener Exporte. Die deutschen Exporte nahmen im Jahresdurchschnitt 2019 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Preisbereinigt exportierte die deutsche Wirtschaft 0,9 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2018. Die preisbereinigten Importe stiegen mit +1,9 % stärker (Quelle: Statistisches Bundesamt, (Destatis) Pressemitteilung 018, vom 15. Januar 2020).

Die gesamtwirtschaftliche Stagnation im vierten Quartal ist 2019 schon ein kleiner Erfolg, wenn man bedenkt, dass die Industrieproduktion allein um 2,3 % schrumpfte.

Branchenbezogen hat sich der Markt für mittelständisch genutzte Gewerbeimmobilien wie folgt entwickelt:

Die Konkurrenzsituation für die BENO ist zum Bilanzaufstellungszeitpunkt immer noch relativ überschaubar und es gibt auf dem deutschen Sale-and-Lease-Back-Markt für Gewerbeimmobilien nach wie vor nur eine geringe Anzahl von Anbietern. Dies liegt insbesondere auch daran, dass sich ein Großteil der Immobilien der Ziel-Asset-Klasse immer noch im Eigentum der Mittelstandsunternehmen befindet. Der Mittelstand ist unverändert eine der wichtigsten Säulen der deutschen Wirtschaft. Etwa 50 % der Wertschöpfung in Deutschland sind auf kleine und mittelständische Unternehmen zurückzuführen. Im Gegensatz zu anderen Industrienationen beschäftigt der Mittelstand in Deutschland mit über 20 Millionen Menschen die meisten Arbeitnehmer und stellt zudem die überwiegende Anzahl an Ausbildungsplätzen für junge Menschen. Das Transaktionsvolumen im gesamten deutschen Immobilieninvestment-Markt betrug in den letzten fünf Jahren vor dem Bilanzstichtag im Durchschnitt rund Mrd. EUR 77 p.a. (Quelle Statista Research Department).

Neben milliardenschweren, internationalen Immobiliengesellschaften, welche insbesondere Großobjekte akquirieren und deshalb nicht zur direkten Konkurrenz gezählt werden, existieren auf dem Markt auch kleine Nischenanbieter und einige Finanzdienstleister, welche Sale-and-Lease-Back-Transaktionen anbieten, die dem Geschäftsmodell der BENO ähnlich sind.

Die BENO agierte im Geschäftsjahr 2019 vor dem oben beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Hintergrund.

2.b. Geschäftsverlauf

Die Wachstumsinvestitionen des Konzerns sind noch nicht abgeschlossen. Das bedeutet, die geplanten zusätzlichen Investitionen werden in den kommenden Jahren nicht wesentlich unter denen der letzten Jahre liegen. In 2019 wurde zudem überproportional zu den vorhergehenden Geschäftsjahren in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Instandhaltungen wurden gegenüber dem Vorjahr deutlich intensiviert und betragen 2019 TEUR 3.016 (Vorjahr: TEUR 1.162).

Das Geschäftsjahr 2019 verlief ansonsten unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 6.406 auf TEUR 6.631 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 225 betrifft mit TEUR 163 Mitnebenkostenabrechnungen. Die restliche Erhöhung der Umsatzerlöse betrifft Bestandsimmobilien und resultiert im Wesentlichen aus Indexierungen sowie Mieterhöhungen.



Durch die deutlich intensivierten Instandhaltungsaufwendungen in 2019 ist das Rohergebnis (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) spürbar zurückgegangen. Die Instandhaltungsmaßnahmen führten im Ergebnis zu einer deutlichen Steigerung der Zeitwerte der Immobilien, so dass trotz rückläufigem Rohergebnis eine Steigerung des EBIT von TEUR 3.116 auf TEUR 4.478 erzielt werden konnte.

Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die vermietete Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 139.000 m² (Vorjahr rd. 133.000 m²). Das jährliche Nettomietvolumen der BENO Immobilien-Gruppe hat sich zum Abschlussstichtag deutlich von rund Mio. EUR 4,7 auf nunmehr rund Mio. EUR 5,4 erhöht, verteilt auf insgesamt 38 mittelständische Mieter an elf Standorten.

BENO prüft und bewertet fortlaufend weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio. Die entsprechende Objektpipeline wird die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Die Vermögenslage des Konzerns ist unverändert geordnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote bei deutlich gestiegener Bilanzsumme von 18,6 % auf 26,7 % gestiegen.

Die Ertragslage ist - bei leicht gestiegenen Umsatzerlösen, deutlich höheren Materialaufwendungen (Instandhaltung) und deutlich höheren Erträgen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 - gekennzeichnet durch ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT), das bezogen auf die Umsatzerlöse mit 67,5 % über dem Niveau des Vorjahres mit 48,9 % liegt. Insbesondere bei den in 2019 durch neu abgeschlossene Mietverträge bzw. umfangreich instandgesetzte Immobilien in Kempen und Nottuln konnte ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 2,3 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des EBIT des Jahres 2019 beigetragen hat. Die Planung des Vorjahres, im aktuellen Geschäftsjahr ein leicht höheres EBIT im Vergleich zum Vorjahr zu erzielen, wurde damit erfüllt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Lage des BENO-Konzerns zum Bilanzstichtag unverändert als gut darstellt. Dies wird durch die derzeit – trotz der nach wie vor anhaltenden Konjunkturunsicherheiten – gute bis sehr gute Vermietungssituation sämtlicher operativer Tochtergesellschaften im Konzernverbund noch untermauert.



2.c. Lage des Konzerns

Ertragslage

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

	1.1. bis 31.12.2019		1.1. bis 31.12.2018		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltniete	4.838	73,0	4.776	74,6	62	1,3
-Nebenkosten	1.793	27,0	1.630	25,4	163	10,0
Umsatzerlöse	6.631	100,0	6.406	100,0	225	3,5
Sonstige betriebliche Erträge	78	1,2	64	1,0	14	21,9
Materialaufwand	-4.910	-74,1	-3.073	-48,0	-1.837	59,8
Rohergebnis	1.799	27,1	3.397	53,0	-1.598	47,0
sonstige Aufwendungen	-876	-13,2	-583	-9,1	-293	50,3
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.555	53,6	302	4,7	3.253	>100,0
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	4.478	67,5	3.116	48,6	1.362	43,7
Finanzergebnis	-1.592	-24,0	-1.737	-27,1	145	8,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.886	43,5	1.379	21,5	1.507	>100,00
Ertragsteuern	-691	-10,4	-401	-6,3	-290	72,3
Konzernjahresergebnis (EAT)	2.195	33,1	978	15,3	1.217	>100,0
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	314	4,7	457	7,1	-143	31,3
Konzernergebnis nach Anteile anderer Gesellschafter (EAT)	1.881	28,4	521	8,2	1.360	>100,0

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 6.631 (Vorjahr: TEUR 6.406). Sie sind im Berichtszeitraum leicht um 3,5 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 1.799 (Vorjahr: TEUR 3.397) und hat sich damit deutlich verschlechtert. Der deutliche Anstieg der Materialaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr wurde maßgeblich durch höhere Instandhaltungskosten getrieben. Diese erhöhten sich von TEUR 1.162 um TEUR 1.854 auf nunmehr TEUR 3.016.



Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten leicht um TEUR 98 im Vergleich zum Vorjahr verringerten, stiegen die sonstigen Materialaufwendungen um TEUR 82 an. Im Ergebnis stieg die Materialquote von 48,0% auf 74,1%.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 293 erhöht. Insbesondere die Abschluss- und Prüfungskosten mit einer Erhöhung von TEUR 74 und die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit einer Erhöhung von TEUR 219 trugen dazu bei. Größter Posten bei den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Grunderwerbsteueraufwendungen in Höhe von TEUR 152.

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

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	1.395	0
Gewerbeimmobilie in Nottuln	905	-16
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	545	-115
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-60	-2
Gewerbeimmobilie in Grünhain	165	85
Gewerbeimmobilie in Witten	190	45
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-35	0
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-10	-22
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Deutsche Straße	10	-8
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Planetenfeld Straße	195	335
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Fränkischer Friedhof	258	0
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	0
	<u>3.554</u>	<u>302</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das EBIT in Höhe von TEUR 4.478 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 3.116) verbessert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 67,5 % (Vorjahr: 48,6 %). Von dieser verbesserten EBIT-Marge entfallen rund 51,4% auf den Bewertungserfolg auf die Gewerbeimmobilien Kempen und Nottuln, wo umfangreiche Instandhaltungen an den Immobilien vorgenommen worden sind. Die Vorjahresprognose einer leicht steigenden EBIT-Marge bei steigendem EBIT konnte somit erreicht werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 145 leicht verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 24) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 1.761) enthalten.



Die Finanzerträge resultieren vor allem aus der Anlage der existierenden Barmittel sowie der Aufzinsung einer zum Barwert bewerteten Forderung.

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der laufenden Verzinsung der zur Finanzierung von Immobilienbestandsobjekten bei Kreditinstituten aufgenommenen Tilgungsdarlehen sowie aus der Aufzinsung der Wandelanleihe sowie der Aufzinsung einer Kaufpreisverbindlichkeit.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR 2.886 (Vorjahr: TEUR 1.379) und das Konzernjahresergebnis (EAT) beträgt TEUR 2.195 (Vorjahr: TEUR 978).

Damit hat sich die Vorjahresprognose einer konstanten EBT-Steigerung bestätigt.

Finanzlage

	2019 TEUR	2018 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-3.808	1.232
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-400	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.571	-1.444
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	363	-212

Trotz des negativen Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit sind aufgrund des positiven Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds positiv und betrug TEUR 363 (Vorjahr: negativ TEUR 212).

Der negative Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist vor allem durch den deutlichen Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten und sonstigen Passiva verursacht. Zusätzlich wirken die erfolgs- und zahlungswirksamen erfassten Instandhaltungsaufwendungen negativ auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit.

Der Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist mit TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 0) negativ. Er resultiert vollumfänglich aus dem für den Erwerb der HC Immobilien GmbH, Dortmund, in 2019 sofort zahlungswirksamen Anteil am Kaufpreis. Der nach 2019 fällige Anteil am Kaufpreis ist nicht enthalten.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus verschiedenen Kapitalerhöhungen der Anteilseigner in Höhe von TEUR 4.016 (Vorjahr: TEUR 501), der Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 2.350 (Vorjahr: TEUR 0). Gegenläufig wirkt die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen in Höhe von TEUR 1.970 (Vorjahr: TEUR 1.945).

Zum 31. Dezember 2019 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 4.603 (Vorjahr: TEUR 5.349) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 2.432 (Vorjahr: TEUR 1.860) um TEUR 2.171 (Vorjahr: TEUR 3.489), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber "Minderheitsgesellschaftern" (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 669 (Vorjahr: TEUR 1.164) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden und nur insoweit zu bedienen sind, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet bleibt. Der deutliche Rückgang dieser kurzfristigen Ausgleichsverpflichtung gegenüber „Minderheitengesellschafter“ beruht auf dem Erwerb der restlichen Kommanditanteile an der Carl 1



Immobilien GmbH & Co. KG. Aufgrund unserer Liquiditätsplanung gehen wir unverändert davon aus, dass sämtliche bestehenden sowie fälligen Verbindlichkeiten in 2020 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.428 (Vorjahr: TEUR 1.134). Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 1.039 (Vorjahr: TEUR 1.027) in ihrer Verfügung beschränkt.

Vermögenslage

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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
A K T I V A						
Latente Steueransprüche	194	0,3	306	0,6	-112	-36,6
Übrige langfristige Vermögenswerte	59.044	95,8	52.316	96,0	6.728	12,9
Kurzfristige Vermögenswerte	<u>2.432</u>	<u>3,9</u>	<u>1.860</u>	<u>3,4</u>	<u>572</u>	<u>30,8</u>
Bilanzsumme	<u>61.670</u>	<u>100,0</u>	<u>54.482</u>	<u>100,0</u>	<u>7.188</u>	<u>13,2</u>
P A S S I V A						
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile	16.453	26,7	10.137	18,6	6.316	62,3
Wandelschuldverschreibung	9.266	15,0	9.010	16,5	256	2,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.271	42,6	25.973	47,7	298	1,1
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.923	4,7	2.462	4,5	461	18,7
Übriges Fremdkapital	<u>6.757</u>	<u>11,0</u>	<u>6.900</u>	<u>12,7</u>	<u>-143</u>	<u>-2,1</u>
Bilanzsumme	<u>61.670</u>	<u>100,0</u>	<u>54.482</u>	<u>100,0</u>	<u>7.188</u>	<u>13,2</u>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr gestiegen. Sie betragen in Relation zur Bilanzsumme rund 95,8 % (Vorjahr: 96,0 %). Die Hauptgründe für den absoluten Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegen in der Fair-Value-Bewertung nach IAS 40 der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie im Erwerb der Immobilie Fränkischer Friedhof in Dortmund.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 572 beruht im Wesentlichen auf höheren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 294 gestiegen sind, sowie höheren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 258 gestiegen sind. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei gestiegener Bilanzsumme auf 3,9 % (Vorjahr: 3,4 %) ansteigend.



Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 6.316 gegenüber dem 31. Dezember 2018 resultiert einerseits aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von TEUR 2.195 sowie andererseits durch eine Kapitalerhöhung in 2019 in Höhe von TEUR 4.016. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2018 gestiegen und beträgt bei einer gestiegenen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 26,7 % (31. Dezember 2018: 18,6 %). Die im Vorjahr prognostizierte leichte Steigerung der Eigenkapitalquote konnte erreicht werden. Im Rahmen einer am 10. April 2019 beurkundeten und am 24. April 2019 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung haben auf Ebene der BENO Holding AG die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH ihre Anteile an der BENO Immobilien GmbH gegen Zeichnung neu ausgegebener Aktien in die BENO Holding AG eingebracht. Nach Einbringung hält die MS Industrie AG 16,71 % und die H2 Immobilienobjekte GmbH 4,20 % an der BENO Holding AG.

Der Nettoverschuldungsgrad (hier definiert als: Nettobankverbindlichkeiten/Eigenkapital) ist absolut gesehen im Konzern gesunken. Bei in etwa gleichbleibenden Nettobankverbindlichkeiten und gestiegenem Eigenkapital konnte der Wert von 2,45 in 2018 auf 1,51 in 2019 weiter verbessert werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.970 die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads trotz Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 2.350 für die Finanzierung des Erwerbs der Gewerbeimmobilie Dortmund Fränkischer Friedhof bestätigt.

Die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 betragen TEUR 748 (Vorjahr: TEUR 3.893). Im Vorjahr waren Anteile in Höhe von 24,9 % an der BENO Immobilien GmbH sowie an deren Tochterunternehmen in den Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner enthalten. Durch die Sacheinlage auf Ebene der BENO Holding AG wurde diese Anteile erfolgsneutral in das Konzerneigenkapital umgegliedert. Die zum 31. Dezember 2019 bestehenden Anteile anderer Gesellschafter setzen sich zusammen aus der SK Immobilien GmbH TEUR 177 (Vorjahr: TEUR 164), der Kranich Real Estate B.V. in Höhe von TEUR 372 (Vorjahr: TEUR 338), der Hellweg Objekt GmbH in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 0) und der Nottuln Objekt GmbH in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 0).

Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilienpezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die BENO Holding AG wird mittels diverser kombinierter Ergebnis- und Bilanzkennzahlen geführt, insbesondere:

- Nettajahresmiete einschließlich Nebenkosten im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2019: 25,2 % (Vorjahr: 24,7 %).
- Kapitaleinsatz im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2019: 10,6 % (Vorjahr: 11,0 %).

Zudem erfolgt die Führung mittels diverser immobilienpezifischer Kennzahlen, insbesondere:



- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WAULD“ (Weighted Average Unexpired Lease Duration)): Diese beträgt zum 31. Dezember 2019: 4,5 Jahre (Vorjahr: 3,0 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m² im Jahr 2019: EUR 3,3 (Vorjahr: EUR 3,2).

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2019 ist unverändert geprägt durch die Konzentration auf den Kernbereich „Industrielle Bestandsobjekte“ mit idealerweise rund 80 % Produktions- und 20 % Bürofläche bei attraktivem Rendite-/Risikoverhältnis. Die Konzentration erfolgt darüber hinaus auf Objekte zwischen rund 5.000 m² Nutzfläche und rund 25.000 m² Nutzfläche beziehungsweise zwischen rund Mio. EUR 2 Objektwert und Mio. EUR 15 Objektwert. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objekts muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen. Darüber hinaus muss die industrielle Nutzung des zu erwerbenden Objekts größer als 50 % der vermietbaren Gebäudeflächen sein. Das zu erwerbende Objekt muss sich im deutschsprachigen Raum befinden. Als deutschsprachiger Raum ist die Bundesrepublik Deutschland, Österreich, die deutschsprachige Schweiz sowie Südtirol definiert. Die Finanzierung für das Objekt muss gewährleistet sein, das heißt verbindliche Darlehenszusagen liegen vor und Eigenkapital in notwendiger Höhe ist liquide vorhanden.

Die Finanzlage kann Ende des Jahres 2019 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2020 unverändert als geordnet bezeichnet werden. Sämtliche Tochterunternehmen können ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nachkommen.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2019 bei den Tochtergesellschaften plangemäß positiv, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2019 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet ist.

3. Berichterstattung über Finanzinstrumente

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement in Bezug auf Finanzinstrumente obliegt dem Vorstand der BENO Holding AG als Holding der Unternehmensgruppe. Dagegen liegt die operative Verantwortung, also die Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Dokumentation der Risiken, die Festlegung und Durchführung geeigneter Gegenmaßnahmen sowie die diesbezügliche Kommunikation, in erster Linie im Verantwortungsbereich der Geschäftsführung der Tochter- und Enkelunternehmen. Wesentliche Änderungen der Risikosituation sind umgehend an die Geschäftsführung zu melden. Insgesamt wird ein risikominimierender Ansatz gewählt.

Im Rahmen des Risikomanagements werden neben den Risiken aus Grundgeschäften auch die Risiken aus den zugehörigen Absicherungsgeschäften in die Betrachtungen mit einbezogen. Einer Risikokonzentration beim Abschluss von Finanzinstrumenten – insbesondere in Form von Bonitätsrisiken – wird dabei mit einer bewussten Streuung der Vertragspartner begegnet. Das Ausfallrisiko bei den Forderungen ist zudem durch die gute Bonität der Hauptmieter begrenzt; für Neumieter wird grundsätzlich eine Bonitätseinschätzung vorgenommen. Zum Abschlussstichtag wird dem Ausfallrisiko bilanziell durch angemessene Wertberichtigungen Rechnung getragen.



Als relevante Risiken, denen mit Absicherungsgeschäften wirtschaftlich sinnvoll begegnet werden kann, sind Risiken aus einer Veränderung der Zinsstrukturkurve identifiziert. Zur Absicherung dieser Risiken wurden ein Zinsderivat (Zinscap), wenn auch nicht sicherungsgebunden, abgeschlossen.

In Bezug auf die vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten ist insbesondere bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ein Zinsänderungsrisiko gegeben. Auch wenn für den ganz überwiegenden Teil der Immobilienfinanzierungen feste Zinsen vereinbart sind, sind auch einige Bankverbindlichkeiten im BENO-Konzern mit einer variablen Verzinsung ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Durch die Nutzung des o.g. Zinssatzcaps wird dieses Risiko teilweise neutralisiert.

Als Teil der vorgenannten Bankverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2019 im Konzern variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt rund TEUR 240 ausgewiesen, die durch entsprechende Finanzierungsinstrumente mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Zinsniveaus abgesichert sind. Unter anderem werden durch festgeschriebene Zinsobergrenzen Risiken der zukünftigen Zinsentwicklung begrenzt. Die übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da Festzinsen vereinbart sind.

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

4. Chancen- und Risikobericht

Obwohl der Konzern in seiner derzeitigen Ausgestaltung in der Vergangenheit erfolgreich am Markt agieren konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Profitabilität zukünftig nicht unerheblichen Schwankungen unterliegt. Die Erträge des Konzerns können aufgrund folgender, nicht abschließend aufgezählter Faktoren schwanken: Zunahme des Wettbewerbs im Markt für mittelständische Gewerbeimmobilien, Änderungen der Strategie des Konzerns, finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter, Änderungen in der Gesetzgebung, die sich auf die Wettbewerbsbedingungen der Gruppe auswirken können, sowie allgemeine wirtschaftliche Faktoren. Besondere Umweltrisiken im Hinblick auf ihre Bestandsobjekte sind der BENO Holding AG nicht bekannt.

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

Durch die unterjährige Pflicht aller Objektgesellschaften, monatlich ihre Geschäftszahlen im Rahmen von betriebswirtschaftlichen Auswertungen auf HGB-Basis an die Konzernholding zu berichten, werden unterjährige Soll-/Ist-Abweichungen zeitnah erkannt und es wird die Möglichkeit eröffnet, zeitnah zu reagieren.



Die Risikosteuerung der ausschließlich mehrheitlich gehaltenen Objektgesellschaften erfolgt durch eine individuelle und intensive Betreuung der Objektgesellschaften, die eine zeitnahe Beurteilung aller wesentlichen betriebswirtschaftlichen Daten des Beteiligungsunternehmens beinhaltet. Die Beurteilung umfasst die Kriterien bilanzielle Verhältnisse, Umsatz- und Ergebnisentwicklung im laufenden Geschäftsjahr, Liquidität und Qualität der laufenden Berichterstattung. In die Beurteilung der einzelnen Kriterien fließen neben einer Auswertung der jeweiligen bilanziellen Situation der Unternehmen auch die Informationen aus der laufenden Berichterstattung bezüglich der Engagements ein. Dabei werden zur Kontrolle und Überwachung der Entwicklung der Objektgesellschaften Geschäftsführungsmandate übernommen. Zusätzlich erfolgt eine laufende Beurteilung der Objektgesellschaft auf der Basis von betriebswirtschaftlichen Auswertungen auf Monatsbasis.

Die BENO Holding AG überprüft vor jedem Investment die in der Immobilie operativ tätigen Unternehmen, das heißt die zukünftigen Mieter, auf deren nachhaltige Zahlungsfähigkeit im Rahmen einer eingeschränkten Due Diligence sowie einem Bonitätsabgleich über eine Ratingagentur. Dabei werden gesamtwirtschaftliche, branchen- und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen berücksichtigt, um insbesondere Mietausfalls- sowie Leerstands-Risiken zu minimieren und nachhaltige Miet-Cashflows zu gewährleisten. Der Vermietungsstand des zu erwerbenden Objektes muss mindestens 60 % der vermietbaren Gebäudeflächen betragen.

Die Konzentration auf die Mieterqualität und -bonität wird dabei in der ganzheitlichen Betrachtung einer Investitionsmöglichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium berücksichtigt. Hinsichtlich der Lage investiert die BENO Holding AG grundsätzlich nicht in innerstädtischen A-Lagen aufgrund des in der Regel nachteiligeren Chance-Risiko-Verhältnis. Nichtsdestotrotz gilt als Voraussetzung für eine Investition die Anbindung an eine Autobahn in einem Umkreis von weniger als 50 km vom zu erwerbenden Standort.

Die Risikodiversifikation der BENO Holding AG erfolgt dabei im Wesentlichen über die Verteilung der einzelnen Investitionen über mehrere Standorte und unterschiedliche Mieter aus verschiedenen Branchen. In Verbindung mit langfristigen Mietverträgen können dadurch nachhaltige Miet-Cashflows und eine geringe Leerstandsquote erzielt werden.

Die BENO Holding AG führt eine Investition nur durch, wenn eine fristenkongruente Finanzierung für das Objekt gewährleistet ist. Das heißt, dass verbindliche Darlehenszusagen von finanzierenden Kreditinstituten vorliegen müssen und Eigenkapital in notwendiger Höhe in Form von liquiden Mitteln vorhanden ist. Die Gesellschaft ist bestrebt, bei jedem Investment 80 % der gesamten Anschaffungskosten über Darlehen zu finanzieren. Durch die hohen Fremdkapitalquoten bei der Anschaffung versucht die BENO Holding AG, die Eigenkapitalrendite entsprechend zu steigern. Diese Strategie bringt jedoch entsprechende Finanzierungsrisiken aus Tilgungs- und Kapitaldienstverpflichtungen mit sich.

Das Mutterunternehmen hat im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 vom Mutterunternehmen abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEUR 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu



TEUR 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEUR 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Der Konzern hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, deuten die oben genannten Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen kann (Bestandsgefährdendes Risiko).

Im Sinne der Risikominimierung werden sämtliche Objekte in eigenständigen vermögensverwaltenden Objektgesellschaften verankert. Durch die bloße Vermietung und Verwaltung der Immobilie sind die erwirtschafteten Mietüberschüsse der einzelnen, vermögensverwaltenden Objektgesellschaften außerdem gewerbesteuerbefreit.

Die BENO-Gruppe investiert zusammengefasst unter:

- Konzentration auf Erwerb, Verwaltung und Optimierung rein industrieller Bestandsobjekte im deutschen Sprachraum mit Nutzung durch bonitätsstarke Mieter und
- einer Nutzfläche zwischen 5.000 m² und 25.000 m² (bzw. Objektwert zwischen Mio. EUR 2 und Mio. EUR 15).

Ziel ist ein hoher Fremdkapital-„Leverage“ bei der Anschaffung, eine hohe Risikostreuung über mehrere Standorte/Mieter/Branchen/Vertragslaufzeiten, verbunden mit marktüblichen Indexierungen und eine Basis-Wertsteigerung über permanente Darlehenstilgungen auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften sowie eine Zusatz-Wertsteigerung über höhere Bewertungs-Multiples auf das Portfolio (im Vergleich zu Einzelstandorten).

Als bedeutendes operatives Risiko wird insbesondere der Verlust von wichtigen Mietern gesehen. Chancen bestehen insbesondere durch die Ausweitung der Objekt-Pipeline sowie in der Generierung weiterer Synergieeffekte im Konzern.

Die Coronakrise wirkt sich vor allem auf der Refinanzierungsseite auch auf das Geschäft der BENO Holding AG aus. Insbesondere auf der kurzfristigen Ebene ist es unverändert nicht einfach, Kontokorrentkredite und/oder Überbrückungskredite aufzunehmen. Die BENO Holding AG und ihre Objektgesellschaften sind aber in der Lage, das bestehende, stabile Geschäftsmodell weiter fortzuführen und auszubauen. Auch die Eigenkapitaldecke sollte bei der BENO Holding AG und ihren Objektgesellschaften ausreichen, um die erwarteten konjunkturelle Dellen zu überwinden und gegebenenfalls ausgleichen zu können. Wir verweisen auf unsere weiteren Ausführungen unter 5..

Im Übrigen sind Stand heute auch unter Berücksichtigung der Covid 19-Virus Pandemie für die BENO Gruppe keine branchenunüblichen Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, erkennbar. Der Konzern ist ständig bestrebt, die potentielle



Eintrittswahrscheinlichkeit der einzeln erfassten Risiken beziehungsweise deren potentielle Auswirkungen (soweit möglich und sinnvoll) zu minimieren und durch einen geeigneten Versicherungsschutz abzudecken.

5. Prognosebericht

Der nachfolgende Ausblick bezieht sich entsprechend der konzerninternen Steuerung auf den Prognosezeitraum von einem Jahr. Er berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden Erkenntnisse, die einen Einfluss auf den Geschäftsverlauf haben könnten. Die Grundlagen und wesentlichen Annahmen der Planung sind nachfolgend dargestellt.

Die derzeit enorme Ungewissheit hinsichtlich der weltweiten Ausbreitung und der Folgen des Covid 19-Virus erschwert eine genaue Prognose der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2020. In der Gesamtsicht 2020 gehen wir davon aus, dass in allen wesentlichen Märkten eine negative Absatzwirkung aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus zu beobachten sein wird. Dabei ist auf Basis der jüngsten positiven Entwicklungen und den ersten Lockerungen bei den notwendigen Eindämmungsmaßnahmen unterstellt, dass sich die Absatzsituation in allen Märkten jeweils nach einigen Monaten wieder normalisieren wird. Mögliche weitere längerfristige Auswirkungen auf den Absatz als Folge der Ausbreitung des Coronavirus sind derzeit nicht abschätzbar und im Ausblick daher nicht enthalten.

Die deutsche Wirtschaft hatte bereits vor der Covid 19-Pandemie ihre Schwächephase nach wie vor nicht überwunden. In der Industrie sind die Produktionskapazitäten nach gut eineinhalb Jahren rückläufiger Wertschöpfung in den Bereich der Unterauslastung abgerutscht. Maßgeblich hierfür war zunächst die Schwäche bei den Ausfuhren – die Spezialisierung auf Investitionsgüter ist wegen des global schwierigen politischen Umfelds, aber auch wegen des Abebbens des privaten Investitionszyklus zur Achillesferse der deutschen Wirtschaft geworden. Mittlerweile sind es in erster Linie die Bestellungen von Investitionsgütern aus dem Inland, die sich schleppend entwickeln.

Die Ausbreitung des Corona-Virus bringt für die deutsche Wirtschaft bisher ungekannte Risiken und Herausforderungen mit sich. Das öffentliche Leben in Deutschland ist innerhalb kürzester Zeit weitgehend zum Erliegen gekommen. Die wirtschaftlichen Schockwellen durchziehen sowohl die Angebots- wie auch die Nachfrageseite: Aufgrund fehlender Vorleistungsgüter und weil der Arbeitsalltag vielerorts nicht wie gewohnt vorstattengehen kann, müssen viele Unternehmen ihre Produktion zurückfahren oder sogar einstellen. Damit verbunden ist ein erheblicher Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen und Investitionsgütern. Die Haushalte schränken ihren Konsum ein, was insbesondere im Einzelhandel, der Gastronomie und in der Reisebranche große Umsatzausfälle bedeutet. Verstärkt werden diese Effekte durch die erhebliche Verunsicherung der Unternehmen und Haushalte. Da der weitere Verlauf der Pandemie und die konkreten politischen Reaktionen auf diese kaum vorhersehbar sind, ist der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung weitaus unsicherer als sonst.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben am 8. April 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 4,2 % und damit eine schwerwiegende Rezession prognostiziert. Für 2021 prognostizierten sie einen Anstieg um 5,8 %.



Allerdings bestehe die Gefahr, dass es noch schlimmer kommen könnte. So könnte sich die Pandemie deutlich langsamer abschwächen als angenommen, und auch das Wiederhochfahren der wirtschaftlichen Aktivität könnte schlechter gelingen und eine erneute Ansteckungswelle auslösen. Bereits im ersten Quartal 2020 dürfte das BIP um 1,9 % geschrumpft sein, erklären die Forscher. Im zweiten Quartal bricht es dann als Folge des Shutdowns wahrscheinlich um 9,8 % ein. Dies sei der stärkste je seit Beginn der Vierteljahresrechnung im Jahre 1970 gemessene Rückgang und mehr als doppelt so groß wie jener während der Weltfinanzkrise im ersten Quartal 2009. In der Spitze erwarten die Forscher, dass die Arbeitslosenquote in diesem Jahr auf 5,9 % und die Zahl der Kurzarbeiter auf 2,4 Mio. hochschnellen. Im Durchschnitt steigen die Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich um knapp eine Viertelmillion auf 2,5 Mio. (Quelle: Frühjahrgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, 8. April 2020). Ende Juni 2020 erwarten die „fünf Wirtschaftsweisen“ im Jahr 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 6,5% und für 2021 wir wieder mit einem Wachstum von 4,9% gerechnet.

Die BENO erwartet Stand heute keine wesentlichen negativen Folgen aufgrund der Covid 19-Virus Pandemie und investiert weiterhin im Bereich Industrieimmobilien in der Anlagekategorie „Light Industrial Real Estate“ mit einem starken Mittelstandsbezug, interessanter Mietrendite und solider Absicherung durch Risikostreuung über mehrere Objekte. Vor diesem Hintergrund hat BENO weitere Objekte für eine Übernahme ins BENO-Portfolio geprüft und bewertet. Die entsprechende Objektpipeline, die schrittweise umgesetzt werden soll, soll die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird trotz Covid 19-Virus Pandemie eine positive Entwicklung des Konzern-Umsatzes aus bereits vereinbarten Zusatzmieten an bestehenden Standorten sowie aus zusätzlichen Mieterlösen aus dem in 2019 erworbenen Objekt erwartet, wobei wir von einer zusätzlichen Steigerung aufgrund des unterjährigen Erwerbes weiterer Betriebsimmobilien ausgehen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird – vor weiteren Zukäufen - eine leichte Verbesserung der Konzernergebniskennzahlen EBIT und EBT sowie der EBIT-Marge aus dem laufenden Bestand (ohne Sondereinflüsse) und damit ein weiterer leichter Anstieg des Konzerneigenkapitals bei gleichzeitig leicht verbessertem Nettoverschuldungsgrad gegenüber 2019 erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2020 leicht über dem des Jahres 2019 liegen werden, sodass die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt werden können.

Hinsichtlich der für Herbst 2020 geplanten Platzierung einer Folgeanleihe verweisen wir auf unsere Ausführungen unter 4. Chancen- und Risikobericht.



Dieser Konzernlagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen – also Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft, nicht in der Vergangenheit liegen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen sind erkennbar durch Formulierungen wie „erwarten“, „ausgehen“, „bestrebt sein“ oder ähnliche Begriffe. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der BENO Holding AG liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse der BENO Holding AG. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der BENO Immobilien GmbH wesentlich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit enthaltenen Angaben zu Ergebnissen, Erfolgen oder Leistungen abweichen.

Starnberg, den 28. August 2020

Beno Holding AG

Der Vorstand

Florian Renner

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die die Beno Holding AG, Starnberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Beno Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Beno Holding AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

stimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf Angabe in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang sowie die Angaben in Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht des Konzernlageberichts in denen die gesetzlichen Vertreter darlegen, dass das Mutterunternehmen im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEuro 10.000 begeben hat. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEuro 9.626. Das Mutterunternehmen hat die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von bis zu TEuro 25.000 für Herbst 2020 bereits geplant und beauftragt, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend beabsichtigt das Mutterunternehmen über ihre Tochtergesellschaften mit bestehenden Finanzierungspartnern ausgewählte Revalutierungen bereits getigter Bankdarlehen zu verhandeln sowie auf bei einem Treuhänder zugunsten der Wandelanleihezeichner hinterlegte Mittel (TEuro 1.000) zurückzugreifen. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, die zur pünktlichen Bedienung aller Verpflichtungen aus der Rückzahlung der Wandelanleihe geboten wäre. Das Mutterunternehmen hat vor dem Hintergrund der dargestellten Maßnahmen unter der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bilanziert. Sollten sich die dargestellten Maßnahmen nicht im notwendigen Umfang umsetzen lassen, kann dies den Fortbestand des Konzerns gefährden. Wie in Abschnitt Unternehmensfortführung im Konzernanhang und Abschnitt 4. Chancen- und Risikobericht im Konzernlagebericht dargelegt, deuten diese Ereignisse und Gegebenheiten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den

IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften ent-

spricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der

Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, den 28. August 2020

RWT Crowe GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Michael Jetter
(Wirtschaftsprüfer)



Thomas Rittmann
(Wirtschaftsprüfer)



Rechtliche Verhältnisse des Mutterunternehmens

1. Rechtliche Grundlagen

Gründung : 28. Februar 2014

**Gesellschaftsvertrag/
Satzung** : In der Fassung vom 17. Juli 2019

Handelsregister : Amtsgericht München HRB 211157

**Gegenstand des Un-
ternehmens** : Insbesondere das Halten einer Mehrheitsbeteiligung an der Beno Immobilien GmbH mit Sitz in Starnberg sowie die Begebung einer Wandelschuldverschreibung zum Erwerb und zur Finanzierung der Beno Immobilien GmbH.

Sitz : Starnberg

Geschäftsjahr : Kalenderjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember

Grundkapital : Euro 93.590,00 voll erbracht

Aktionäre:	Euro
GCI Managemet Consulting GmbH, München	50.000,00
MS Industrie AG, München	15.640,00
LITTLE ROCK BUSINESS CORP, Panama, Rep. de Panama	13.420,00
LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH, Stuttgart	5.200,00
H2 Immobilienobjekte GmbH, Königsdorf	3.930,00
Dreyer Ventures & Management, GmbH, Salzburg	2.770,00
CIRA Immobilien GmbH, München	1.600,00
Frau Magdalena Renner, Gräfelfing	530,00
WW-Verwaltungs GmbH, Augsburg	500,00
	<u>93.590,00</u>

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

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 23. November 2018 wurde das Grundkapital um 2.770 Aktien mit einem Nennwert von je Euro 1,00 auf Euro 52.770,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete Euro 181,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Zur Übernahme der Aktien war nur die Dreyer Ventures & Management GmbH mit Sitz in Salzburg zugelassen.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 10. April 2019 wurde das Grundkapital um 19.570 Aktien mit einem Nennwert von je Euro 1,00 auf Euro 72.340,00 erhöht. Zur Übernahme der Aktien waren die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH zugelassen.

Die MS Industrie AG hat 15.640 Aktien gegen Einbringung von 179.100 Geschäftsanteilen zum Nennbetrag von je Euro 1,00 an der Beno Immobilien GmbH gezeichnet.

Die H2 Immobilienobjekte GmbH hat 3.930 Aktien gegen Einbringung von 45.000 Geschäftsanteilen zum Nennbetrag von je Euro 1,00 an der Beno Immobilien GmbH gezeichnet.

Durch Beschluss des Vorstands und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 20. Mai 2019 wurde das Grundkapital um 2.130 Aktien mit einem Nennwert von je Euro 1,00 auf Euro 74.470,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete Euro 189,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Zur Übernahme der Aktien waren die CIRA Immobilien GmbH und Frau Magdalena Renner zugelassen.

Durch Beschluss des Vorstands und mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 03. Juli 2019 wurde das Grundkapital um 19.120 Aktien mit einem Nennwert von je Euro 1,00 auf Euro 93.590,00 erhöht. Der Ausgabebetrag der neuen Aktien lautete Euro 189,00. Der den Nennwert übersteigende Betrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Zur Übernahme der Aktien waren die WW-Verwaltungs GmbH, LITTLE ROCK BUSINESS CORP und LBBW Asset Management Investmentgesellschaft mbH zugelassen.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 09. April 2014 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von weiteren Euro 25.000,00 geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch machen. Nach den Anleihebedingungen wird die Wandlung frühestens im Jahre 2021 vollzogen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 03. Juli 2017 wurde ein genehmigtes Kapital in Höhe von Euro 25.000,00 geschaffen. Das genehmigte Kapital vom 03. Juli 2017 beträgt nach teilweiser Ausschöpfung zum Ende des Geschäftsjahrs Euro 3.750,00.

Aufsichtsrat : Aufsichtsratsmitglieder der Aktionäre sind:
Herr Dr. Martin Kapitza, München (Vorsitzender)
Herr Dr. Andreas Aufschnaiter, München (stellv. Vorsitzender)
Herr Christian Dreyer, Salzburg

Vorstand : Herr Florian Renner, Gräfelfing

Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

4. Steuerliche Verhältnisse : Das Unternehmen wird beim Finanzamt Fürstenfeldbruck unter der Steuernummer 117/115/10046 geführt.

Die Gesellschaft unterliegt der Gewerbesteuerpflicht gemäß § 2 Abs. 1 und 2 GewStG und ist unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig nach § 1 Abs. 1 KStG.

Die Gesellschaft greift als sogenannte Führungs-Holding aufgeteilt in die Verwaltung ihrer Tochtergesellschaft ein. Die Gesellschaft ist daher als Unternehmen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes anzusehen und somit zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Veranlagung für 2018 ist erfolgt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.