



NIETHAMMER, POSEWANG
& PARTNER GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT * STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Bestätigungsvermerk

IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021
und Konzernlagebericht

Beno Holding AG
Starnberg

NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

		31.12.2021	31.12.2020
	Notes	TEUR	TEUR
AKTIVA			
Sachanlagevermögen	11.1.	1	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.2.	70.915	57.455
Latente Steueransprüche	6.	149	98
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		2.008	0
Langfristige Vermögenswerte		73.073	57.553
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	406	197
Liquide Mittel	9.	6.987	5.802
Ertragsteuerforderungen	10.1.	44	98
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.2.	0	2.350
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	18	70
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	313	221
Kurzfristige Vermögenswerte		7.768	8.738
BILANZSUMME		80.841	66.291
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	16.	3.387	3.088
Kapitalrücklage	17.	2.238	2.510
Sonstige Rücklagen	18.	3.340	3.340
Konzernbilanzgewinn	19.	8.161	6.030
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		17.126	14.968
Nicht beherrschende Anteile		774	687
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile		17.900	15.655
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	29.686	23.194
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	13.	21.633	9.253
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.1.	3.725	3.066
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.3.	2.796	3.147
Langfristige Verbindlichkeiten		57.840	38.660
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	2.314	1.874
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	13.	0	5.849
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	349	599
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	15.1.	171	71
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.2.	1.809	2.950
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.1.	458	633
Kurzfristige Verbindlichkeiten		5.101	11.976
BILANZSUMME		80.841	66.291

	Notes	2021 TEUR	2020 TEUR
Umsatzerlöse	1.	7.298	7.086
Sonstige betriebliche Erträge		179	68
Materialaufwand	2.	-3.423	-5.228
Rohergebnis		4.054	1.926
Personalaufwand	17.2.	-184	0
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	-1	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-1.220	-1.444
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.	1.440	761
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		4.089	1.243
Finanzerträge	5.	49	2
Finanzaufwendungen	5.	-1.722	-1.686
Finanzergebnis		-1.673	-1.684
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		2.416	-441
Ertragsteuern	6.	-297	-357
Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis		2.119	-798
zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens		2.131	-737
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	7.	-12	-61
		2.119	-798

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklagen TEUR	Sonstige Rücklagen TEUR	Sonstiges Ergebnis TEUR	Konzernbilanzgewinn TEUR	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital TEUR	nicht beherrschende Anteile TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand 31.12.2019	94	5.504	3.340	0	6.766	15.704	748	16.452
Kapitalerhöhungen	2.994	-2.994	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	-736	-736	-61	-797
Stand 31.12.2020	3.088	2.510	3.340	0	6.030	14.968	687	15.655
Kapitalerhöhungen	298	-298	0	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	2.131	2.131	-12	2.119
Neuaufnahme Anteile nicht beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	99	99
Gewährung Stock Options	0	27	0	0	0	27	0	27
Stand 31.12.2021	3.386	2.239	3.340	0	8.161	17.126	774	17.900

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

	Notes	2021 TEUR	2020 TEUR
Konzernjahresergebnis		2.119	-798
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	297	358
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-49	-2
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.722	1.686
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	1	0
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.	-1.440	-761
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.147	405
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.459	876
Erhaltene Zinsen		31	2
Bezahlte Zinsen		-1.403	-1.304
Erhaltene Steuern		92	77
Bezahlte Steuern		-165	-151
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		-1.401	388
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		2.350	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		0	-335
Auszahlungen für Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte		-2.000	0
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		-837	0
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-1	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-488	-335
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung von Anteilseignern		0	0
Einzahlungen aus statuswahrende Veräußerung nicht beherrschende Anteile		0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		1.915	643
Einzahlungen aus der Aufnahme von Anleihen		4.024	5.784
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen		-7.798	-556
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.861	-1.850
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-3.720	4.021
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-5.609	4.074
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		6.866	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		4.324	250
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.	5.581	4.324

BENO Holding AG, Starnberg

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Allgemeine Hinweise.....	3
Überarbeitete und neue Rechnungslegungsvorschriften.....	4
Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden.....	5
Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	6
Konsolidierungskreis und Stichtag.....	6
Unternehmens- und Immobilienerwerbe.....	7
Konsolidierungsgrundsätze.....	7
Fremdwährungen.....	8
Schätzungen und Annahmen.....	8
Ermessensentscheidungen.....	10
Sachanlagevermögen.....	10
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	11
Finanzielle Vermögenswerte.....	11
Liquide Mittel.....	12
Anteilsbasierte Vergütung.....	12
Rückstellungen.....	13
Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten.....	13
Derivative Finanzinstrumente.....	14
Grundsätze der Ertragsrealisierung.....	14
Ertragsteuern.....	15
Erläuterungen zum Konzernabschluss.....	17
1. Umsatzerlöse.....	17
2. Materialaufwand.....	17
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	18
4. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.....	18
5. Finanzergebnis.....	19
6. Ertragsteuern.....	21
6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz.....	21
6.2 Latente Steuern.....	23
7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis.....	24
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	24
9. Liquide Mittel.....	24
10. Kurzfristige Vermögenswerte.....	24
10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen.....	24

10.2	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte.....	25
10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25
11.	Langfristige Vermögenswerte.....	25
11.1.	Sachanlagevermögen	25
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	25
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	30
13.	Wandelschuldverschreibung und Anleihen	30
14.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig).....	32
15.	Sonstige Verbindlichkeiten	33
15.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten	33
15.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	33
15.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	34
16.	Gezeichnetes Kapital.....	34
17.	Kapitalrücklage	36
17.1.	Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente	37
17.2.	Leistungen an Vorstände	39
18.	Sonstigen Rücklagen.....	39
19.	Konzernbilanzgewinn	40
20.	Nettofinanzverschuldung	40
21.	Nicht beherrschende Anteile	41
22.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen.....	41
23.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7.....	42
24.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	48
25.	Sonstige Angaben	49
	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	49
	Unternehmensbeziehungen und Angaben über das Bestehen einer Beteiligung an der Gesellschaft, die nach § 20 Abs. 1 oder 4 AktG der Gesellschaft mitgeteilt worden ist	50
	Mitarbeiter.....	50
	Vorstand des Mutterunternehmens.....	51
	Aufsichtsrat des Mutterunternehmens.....	51
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB	52
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB.....	52
	Angaben gemäß IAS 10.17	52

Allgemeine Hinweise

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

Die BENO ist mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften ein Immobilienunternehmen, das sich seit dem Jahr 2014 vor allem auf die Finanzierung und Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen konzentriert. Der Fokus richtet sich auf eine langfristige Vermietung gewerblich und vor allem industriell genutzter Immobilien. Die Geschäftstätigkeit der BENO beschränkt sich dabei auf Ihre Holdingtätigkeit für die im Konzern zusammengefassten Unternehmen. Die operativen Tochtergesellschaften konzentrieren sich auf die Bewirtschaftung der betriebsnotwendigen Immobilienobjekte von mittelständischen Unternehmen. Zum 31. Dezember 2021 ist die BENO Immobilien-Gruppe Eigentümerin von zwölf (Vorjahr: elf) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der BENO-Konzern“) zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 angewendet:

- **Änderungen IAS 1 und IAS 8 (Definition von Wesentlichkeit)**
Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich.
Die Neufassung stellt klar, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Dabei wird insbesondere auf die Entscheidungserheblichkeit der primären Abschlussadressaten abgezielt.
- **Änderungen Rahmenkonzept (Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards)**
Es handelt sich im Wesentlichen um Änderungen der Verweise auf IFRS-Standards im Rahmenkonzept.
- **Änderungen IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs)**
Kern der Änderungen des neuen IFRS 3 ist eine angepasste Definition des Begriffs des Geschäftsbetriebs. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb.
- **Änderungen IFRS 16 (Erleichterungen für Covid-19-bedingte Mietkonzessionen)**
Die Änderungen beinhalten ein Wahlrecht für den Leasingnehmer, unter bestimmten Voraussetzungen Covid-19-bedingte Mietkonzessionen nicht als Modifikation abzubilden.
- **Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 (Reform des Referenzzinsatzes (Phase 1))**

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

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

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

- Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2018-2020 (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2022 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).
- Änderungen des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2023 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).
- Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“, IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ und IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2022 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).
- Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2021 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).
- Änderungen an IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 1. Januar 2021 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).
- IFRS 17 Versicherungsverträge (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen; noch nicht zur Anwendung freigegeben durch die EU).

Der Vorstand erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Konsolidierungskreis und Stichtag

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

- BENO Immobilien GmbH, München, 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, 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., Overveen, Niederlande, 94,90 %,
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00 %,
- HC Immobilien GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- CIRA GmbH, München, 100,00%,
- Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Geretsried KG, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Sonnenbühl KG, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Aldenhoven KG, München, 88,00 %,
- Insofinance GmbH & Co. Objekt Weißenburg KG, München, 88,00 %,
- AOG Altstadt Objekt GmbH, München, 88,00 %.

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

Unternehmens- und Immobilienerwerbe

Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH

Die BENO Holding AG hat mit Vertrag vom 7. Oktober 2021 (URNr. 2371/2021 des Notars Dr. Wachter in München) 88 % der Geschäftsanteile der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH mit Sitz in München erworben. Die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH hält über zwei ihrer 100 % Tochtergesellschaften zwei Immobilien, die zu gewerblichen Zwecken vermietet werden. Die weiteren 100 % Tochtergesellschaften sind reine Vorratsgesellschaften. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.2f. und IFRS 3 B5-B12D 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 Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH war neben der CIRA Immobilien GmbH die GCI Management Consulting GmbH GmbH mit Sitz in München (nahestehendes Unternehmen).

CIRA GmbH

Die BENO Holding AG hat mit Vertrag vom 7. Oktober 2021 (URNr. 2373/2021 des Notars Dr. Wachter in München) 100 % der Geschäftsanteile der CIRA GmbH mit Sitz in München erworben. Die CIRA GmbH ist Komplementärin der nachfolgenden Gesellschaften, die im Rahmen des Anteilserwerbs der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH mit erworben wurden:

Insofinance GmbH & Co. Objekt Geretsried KG, München; Insofinance GmbH & Co. Objekt Sonnenbühl KG, München; Insofinance GmbH & Co. Objekt Aldenhoven KG, München; Insofinance GmbH & Co. Objekt Weißenburg KG, München.

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 Erwerbstichtag wird der Zeitpunkt verstanden, zu dem die BENO Holding AG die tatsächliche Kontrolle der Gesellschaft übernimmt. In der Regel ist das der Zeitpunkt, zu dem die Stimmrechtsmehrheit übernommen bzw. das Beherrschungs- („Control“)-

Verhältnis gemäß IAS 27.13 über das Unternehmen via Aufsichtsratsmandate, Stimmrechte etc. erlangt wird. Die im Geschäftsjahr 2021 erworbene Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH verfügte nicht über einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Die Erstkonsolidierung (Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden) wurde daher – analog zu den anderen Objektgesellschaften der BENO-Gruppe – als Kauf von Grundstücken mit aufstehenden Gebäuden behandelt.

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

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

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

Fremdwährungen

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

Schätzungen und Annahmen

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

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

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

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2021 einzeln von einem externen Gutachter ermittelt.

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

Für die zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bestand von BENO werden die jeweiligen Marktwerte gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus, Leerstandsdaten, sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze können die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflussen. Außerdem ist die Auswirkung der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (langanhaltender weitreichender Lockdown) auf die Bewertung der zum Wertermittlungsstichtag als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurzeit schwer abschätzbar. Derzeit sind keine verlässlichen Daten über die Marktentwicklungen verfügbar. Ein ggf. eingetretener Werteeinfluss ist daher in der Wertermittlung nicht enthalten. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Immobilienmärkte sind die Dauer und der Umfang der gesamtgesellschaftlichen Einschränkungen und den daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen auf nationaler, aber auch europäischer und internationaler Ebene. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewertete marktübliche Konditionen bei Mietverhältnissen), die vor der aktuellen Coronakrise zustande gekommen sind. Der Marktwert wurde mit den vorliegenden Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente werden hier nicht berücksichtigt.

Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von BENO wesentlich beeinflussen. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 70.915 (Vorjahr: TEUR 59.805). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 11.2.

Finanzverbindlichkeiten

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

Der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 58.238 (Vorjahr: TEUR 46.267). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 20.

Aktive latente Steuern

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

Der Buchwert des latenten Steueranspruchs zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 149 (Vorjahr: TEUR 98). Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen unter Abschnitt 6.2.

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

Ermessensentscheidungen

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

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

Sachanlagevermögen

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Finanzielle Vermögenswerte

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

Bezüglich des Geschäftsmodellkriteriums sind alle Finanzinvestitionen bei BENO dem Modell „Halten“ gem. IFRS 9.4.1.2(a) zuzuordnen. Bei Einstufung von Finanzinvestitionen als Eigenkapitalinstrumente hat BENO das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes 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 umgliedert. Derzeit hält die BENO aus Konzernsicht keine solche Eigenkapitalinstrumente.

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

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

Liquide Mittel

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

Anteilsbasierte Vergütung

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

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

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

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

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

Rückstellungen

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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 verwendete bis zum 31. Dezember 2020 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 designiert 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

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

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

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

Ertragsteuern

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

Laufende Steuern

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

Latente Steuern

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

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

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

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

Für alle abzugsfähigen, temporären Differenzen wird ein latenter Steueranspruch in dem Maße bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähige Differenz verwendet werden kann, es sei denn, der latente Steueranspruch erwächst aus

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

Bei steuerlich abzugsfähigen, temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, wie es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit auflösen wird und dass das zu

versteuernde Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann.

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

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

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

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

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

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Umsatzerlöse

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

	2021			2020		
	Nettokaltniete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltniete	Nebenkosten	Gesamt
Weinsberg	1.013	554	1.567	868	749	1.617
Fröndenberg	476	359	835	376	372	748
Grünhain-Beierfeld	540	34	574	542	64	606
Nottuln	287	42	329	233	33	266
Kempen	280	45	325	280	57	337
Witten	313	155	468	298	154	452
Möckmühl	122	34	156	144	57	201
Dortmund Plantenfeldstr.	1.034	144	1.178	983	132	1.115
Dortmund Deutsche Str.	-	-	-	198	36	234
Dortmund Fränk. Friedhof	264	66	330	198	139	337
Spaichingen	1.165	109	1.274	1.050	123	1.173
Stellplätze Altstadt	8	0	8			
Altstadt	94	21	115			
Geretsried	132	7	139			
	5.728	1.570	7.298	5.170	1.916	7.086

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

2. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Instandhaltungen	1.271	3.144
Übrige Grundstücksaufwendungen	1.157	1.275
Energiekosten	995	809
	<u>3.423</u>	<u>5.228</u>

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	510	596
Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung	115	288
Grunderwerbsteuer	0	231
Abschluss- und Prüfungskosten	252	199
Forderungsverluste	225	69
Verwaltungskosten	96	37
Übriges	22	24
	<u>1.220</u>	<u>1.444</u>

4. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-10	-5
Gewerbeimmobilie in Nottuln	-120	135
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	1.730	210
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-200	30
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-320	0
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	970	-10
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-460	-15
Gewerbeimmobilie in Witten	50	-40
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Deutsche Straße	-	380
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Planetenfeldstraße	-145	20
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Fränkischer Friedhof	-5	60
Gewerbeimmobilie in Altstadt	-15	-
Gewerbeimmobilie in Geretsried	-40	-
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	5	-4
	<u>1.440</u>	<u>761</u>

5. Finanzergebnis

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2021
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	49	0	0	0	0	49
- 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	-1.722	0	0	0	-1.722
Summe Nettoergebnis	49	-1.722	0	0	0	-1.673
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	49	-1.722	0	0	0	-1.673
- 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 2020
				zum Fair Value	Wert- minderung	
Finanzielle Vermögenswerte						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	2	0	0	0	0	2
- 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	-1.686	0	0	0	-1.686
Summe Nettoergebnis	2	-1.686	0	0	0	-1.684
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	2	-1.686	0	0	0	-1.684
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	0

6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Laufende Steuern	168	118
Latente Steuern	129	239
	<u>297</u>	<u>357</u>

6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2021 %	2020 %
Gesetzlicher Steuersatz	30,0	30,0
Tatsächlicher Steuersatz	12,3	-81,0

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	<u>2.416</u>	<u>-441</u>
Steuersatz für das Mutterunternehmen	30,0 %	30,0 %
Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes	-725	133
Auswirkungen steuerfreie Erträge	415	136
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	0	0
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	68	-582
Auswirkungen periodenfremder Steueraufwendungen/-erträge	10	2
Auswirkung temporärer Differenzen, für die keine latente Steuern angesetzt worden sind	-72	-53
Sonstiges	7	7
Summe Ertragsteuern	<u>-297</u>	<u>-357</u>
Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns	<u>12,29 %</u>	<u>-80,76 %</u>

Die Differenz zwischen dem Steuersatz des Mutterunternehmens und dem tatsächlichen Steuersatz des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen steuerlicher Verluste und Verlustvträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, sowie 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:

	31.12.2020	Zugang durch Erwerb Inso- finance Gruppe	Ergebnis- wirksam erfasst	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	104	0	67	171
<i>Temporäre Differenzen</i>				
– Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.140	-434	-198	-3.772
– Bewertung von sonstigen Vermögenswerten	82	0	-16	66
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-14	-45	18	-41
	<u>-2.968</u>	<u>-479</u>	<u>-129</u>	<u>-3.576</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>				
– latente Steueransprüche	98	0	51	149
– latente Steuerschulden	-3.066	-479	-180	-3.725
	<u>-2.968</u>	<u>-479</u>	<u>-129</u>	<u>-3.576</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 2021 sind auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.325 (Vorjahr: TEUR 5.103) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 1.001 (Vorjahr: TEUR 808) betragen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 11.779 (Vorjahr: TEUR 8.004) keine Ansprüche aus latenten Steuern angesetzt worden, da diese in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht in Anspruch genommen werden können. Die daraus resultierenden latenten Steueransprüche würden TEUR 1.437 (Vorjahr: TEUR 977) 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	27	51
Nottuln Objekt GmbH	-28	-121
Hellweg Objekt GmbH	13	6
SK Immobilien GmbH	-14	3
Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH	-10	-
	<u>-12</u>	<u>-61</u>

8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Liquide Mittel	6.987	5.802
Kontokorrentverbindlichkeiten	-105	-143
	<u>6.882</u>	<u>5.659</u>
abzgl. verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	-1.301	-1.335
	<u>5.581</u>	<u>4.324</u>

9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 43) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar. Weitere TEUR 1.253 (Vorjahr: TEUR 1.292) 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 10 (Vorjahr: TEUR 0) eine Zinsforderung gegen die Frener & Reifer Holding AG, München, 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 7 nach Wertberichtigung (Vorjahr TEUR 69) und sonstige Forderungen in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1).

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 2020 und 2021 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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zählen unbebaute Grundstücke, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten und Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter. Ebenfalls als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Nutzungsrechte aus bebauten Grundstücken (Erbbaurechte) im Sinne des IFRS 16 klassifiziert, die der Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen. Die aktivierten Nutzungsrechte beinhalten ausschließlich Erbbaurechte an einem Grundstück. Das Erbbaurecht hat eine Nutzungsdauer von 93 Jahren.

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Stand zum Beginn des Jahres	59.805	59.044
Zugänge aus Immobilienerwerben	12.020	0
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	0	0
Abgänge	-2.350	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	1.440	761
Stand zum Ende des Jahres	<u>70.915</u>	<u>59.805</u>

Aufgrund der in 2021 erfolgten Veräußerung einer Immobilie waren die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2020 sowohl kurz- als auch langfristiger Natur. Die Zusammensetzung des Gesamtbetrags ergibt sich wie folgt:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – langfristig	70.915	57.455
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – kurzfristig	-	2.350
	<u>70.915</u>	<u>59.805</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, Kempfen und Witten, zwei mit Verwaltungsgebäuden sowie mit Werk- und Lagerhallen bebaute Grundstücke in Dortmund sowie mit einem Verwaltungsgebäude sowie einer Werkhalle bebauten Grundstück in Möckmühl-Züttlingen. Das Grundstück in Spaichingen besteht aus einem Verwaltungsgebäude sowie aus einem Produktions- und Lagergebäude. Das in 2019 neu hinzugekommene Grundstück in Dortmund besteht aus einem Verwaltungs- und einem Produktionsgebäude. Das Grundstück in Altstadt besteht aus einer Produktionshalle mit Bürogebäude, das Grundstück in Geretsried ist mit Produktionshallen, einem Bürogebäude und Nebengebäuden bebaut.

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

Die beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2021 bis auf eine in 2021 verkaufte Immobilie, die in 2020 zum Kaufpreis bewertet wurde, ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die gemäß der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2021 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 Wertermittlungsstichtag 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 2021 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 5,19 bzw. EUR/m² 6,57 (Vorjahr: EUR/m² 5,15 bzw. EUR/m² 6,52) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,37 und EUR/m² 5,96 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,31 und EUR/m² 12,33). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m² 3,46 und EUR/m² 4,60 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,50 und EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 3,86 (Vorjahr: EUR/m² 3,86). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,62 % bzw. 22,53 % (Vorjahr: 16,87 % bis 23,98 %) 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 27 Jahren (Vorjahr: 27 Jahre) bzw. 32 Jahren (Vorjahr: 34 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 3,75 (Vorjahr: EUR/m² 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 1,60 und EUR/m² 4,23 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 1,71 und EUR/m² 4,23). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 18,96 % (Vorjahr: 19,39 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,5 % (Vorjahr: 8,5 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 9,96 (Vorjahr: 10,1) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 23 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 2,74 (Vorjahr: EUR/m² 2,50) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 2,50 (Vorjahr: EUR/m² 2,50). Die Miete ist als Indexmiete vereinbart. In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m² 5,00 (Vorjahr: EUR/m² 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m² 4,00 (Vorjahr: EUR/m² 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,37 % bzw. 21,21 % (Vorjahr: 15,37 % bzw. 21,77 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % (Vorjahr: 6,50 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 34 Jahren (Vorjahr: 35 Jahre) beziehungsweise 44 Jahren (Vorjahr: 45 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 35,37 % bzw. 18,94% (Vorjahr: 35,39 % bzw. 17,94%) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,50 % (Vorjahr: 7,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,81 (Vorjahr: 10,98) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 23 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Dortmund (Planentenfeldstraße) für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m² 2,56 und EUR/m² 26,50 (Vorjahr: zwischen EUR/m² 2,56 und EUR/m² 26,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 14,64 % (Vorjahr: 14,64 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % (Vorjahr: 7,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 11,27 gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 23 Jahren (Vorjahr: 23 Jahre) korrespondiert.

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 11,07 % (Vorjahr: 11,07 %) geltend gemacht.

geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 14,85 (Vorjahr: 14,95) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 38 Jahren (Vorjahr 39 Jahre) korrespondiert. Die Immobilie wurde in der Konzernbilanz mit einem um TEUR 450 niedrigeren Wert als dem vom Gutachter ermittelten Zeitwert angesetzt, weil hier erhöhte Risiken gesehen werden.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am 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 19,62 % (Vorjahr: 20,33 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,59 (Vorjahr: 13,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 29 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 (Vorjahr: EUR/m² 6,00) und für die Produktionshalle EUR/m² 4,00 (Vorjahr: EUR/m² 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,29 % (Vorjahr: 17,29%) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00%) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,71 (Vorjahr: 15,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 49 Jahren (Vorjahr: 50 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Altenstadt für das Gebäude EUR/m² 4,80. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,81 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,14 gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich 41 Jahren korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen am Standort in Geretsried für das Gebäude EUR/m² 6,00. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,35 % geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,50 % und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,98 gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes von durchschnittlich 38 Jahren korrespondiert.

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

- Liegenschaftszins: TEUR -4.503 (Vorjahr: TEUR -4.604) / TEUR +3.954 (Vorjahr: TEUR +3.490)
- Marktmieten: TEUR +8.027 (Vorjahr: TEUR +4.092) / TEUR -7.615 (Vorjahr: TEUR -4.203)
- Bodenrichtwerte: TEUR -2 (Vorjahr: TEUR 54) / TEUR -203 (Vorjahr: TEUR -36)

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

Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen im Geschäftsjahr TEUR 7.298 und im Vorjahr TEUR 7.086. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.570 (Vorjahr: TEUR 1.916). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.423 und im Vorjahr TEUR 5.228.

Die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über Mietzeiträume zwischen einem und elf 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 5.728 (Vorjahr: TEUR 5.170).

Die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmiete) aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	6.393	5.192
1 bis 5 Jahre	18.091	13.281
Mehr als 5 Jahre	9.380	5.554
	<u>33.864</u>	<u>24.027</u>

12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 349 (Vorjahr: TEUR 599) 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 und Anleihen

Wandelschuldverschreibung 2014

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

Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung betrug 100% des Nennbetrages und damit EUR 1.000,00 (der „Ausgabebetrag“). Jede Teilschuldverschreibung wurde in Höhe ihres Nennbetrags mit 5% p.a. verzinst und zwar während der gesamten Laufzeit, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden ist. Die Zinsen waren 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 begann am 15. April 2014 (der „Laufzeitbeginn“) und endete mit Ablauf des 14. April 2021. Die Anleiheschuldnerin verpflichtete 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 hatte 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. Auf Grund der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmittel in Höhe von EUR 2.994.880 erhöhte sich das Umtauschrecht von 5 auf 33 neue Aktien.

Mit wirksamer Ausübung des Wandlungsrechts erwarb 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 diente 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). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2020 wurde das Bedingte Kapital 2014/I auf EUR 825.000 angepasst.

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 hatten Gläubiger mit 1.808 Anleihen (davon nahestehende Personen und Unternehmen 1.718 Anleihen) zum Nennbetrag von je Euro 1.000,00 das Wandlungsrecht ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden an die Gläubiger in Höhe von TEUR 556 vorzeitig zurückgezahlt. In Höhe von TEUR 3.177 hatten Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibung sich an der neuen Anleihe beteiligt. Es erfolgte eine zahlungsunwirksame Umbuchung.

Anleihe 2020

Zur Refinanzierung und Ablösung der Wandelanleihe aus 2014 hat das Mutterunternehmen eine neue Anleihe in 2020 ausgegeben. Das Gesamtvolumen dieser Anleihe beläuft sich zum 31.12.2021 auf TEUR 13.390. Die Gesellschaft ist berechtigt weitere Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 30.000.000 jederzeit auszugeben. Die BENO Holding Anleihe ist ein Wertpapier, das von der Emittentin mit einer festen Laufzeit von sieben Jahren und einer festen Verzinsung (5,3 % p. a.) begeben wird. Der Erwerber hat gegenüber der Emittentin einen Anspruch auf eine halbjährlich feste Zinszahlung für die

Laufzeit auf den Nennbetrag der Anleihe. Die Zinsen werden nachträglich bezahlt. Am Ende der Laufzeit (November 2027) wird die Anleihe zu 100 % des Nennbetrages zurückgezahlt.

Anleihe 2017 Insofinance

Im Rahmen des Anteilserwerbs der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH wurde die von dieser Gesellschaft ausgegebene Anleihe mit erworben. Die Gesellschaft konnte Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von EUR 15.000.000 ausgeben. Das Gesamtvolumen dieser Anleihe beläuft sich zum 31.12.2021 auf TEUR 11.405, wobei die Gesellschaft selbst durch Anleiherückkäufe Anleihen im Nennbetrag von TEUR 2.899 hält. Daher wird nur der Saldo von TEUR 8.506 ausgewiesen. Die Insofinance-Anleihe ist ein Wertpapier, das von der Emittentin mit einer festen Laufzeit von sieben Jahren und einer festen Verzinsung (7,0 % p. a.) begeben wurde. Der Erwerber hat gegenüber der Emittentin einen Anspruch auf eine halbjährlich feste Zinszahlung für die Laufzeit auf den Nennbetrag der Anleihe. Die Zinsen werden nachträglich bezahlt. Am Ende der Laufzeit (September 2024) wird die Anleihe zu 100 % des Nennbetrages zurückgezahlt. Bei einer vorzeitigen Rückzahlung erhöht sich der Rückzahlungsbetrag pro Jahr der vorzeitigen Rückzahlung um 0,5 %.

Nahestehende Personen, die die Anleihen 2017 und 2020 gezeichnet haben

Nahestehende Personen und Unternehmen halten Anleihen 2017 in Höhe von TEUR 80 und Anleihen 2020 in Höhe von TEUR 1.425. Hieraus resultieren Zinsen in Höhe von TEUR 81.

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	2.314	1.874
1 bis 5 Jahre	9.390	6.924
Mehr als 5 Jahre	20.296	16.270
	<u>32.000</u>	<u>25.068</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 717 (Vorjahr: TEUR 670) die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der MS Real Estate GmbH & Co. KG. Die Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Ausstehende Kaufpreiszahlung	0	994
Nicht beherrschende Anteile MS Real Estate GmbH & Co. KG	717	670
H2 Immobilienobjekte GmbH	131	493
MS Industrie AG und deren Tochterunternehmen	114	392
Abgrenzungen	533	284
Sonstige Darlehen	104	107
Verkäuferdarlehen Geretsried (kurzfristiger Teil)	200	0
Leasingverbindlichkeiten	10	10
	<u>1.809</u>	<u>2.950</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

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Darlehen MS Ultraschall Technologie GmbH	2.127	2.127
Verkäuferdarlehen Geretsried (langfristiger Teil)	250	0
Darlehen MS Industrie AG	0	600
Leasingverbindlichkeiten	410	411
Sonstiges	9	9
	<u>2.796</u>	<u>3.147</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:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
1. Januar	3.088	94
Kapitalerhöhungen	299	2.994
31. Dezember	<u>3.387</u>	<u>3.088</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 3. Juli 2017 wurde ein genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2017/I) in Höhe von EUR 25.000,00 geschaffen. Das genehmigte Kapital vom 3. Juli 2017 (Genehmigtes Kapital 2017/I) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 3.750,00, das bis zum 6. Juni 2022 befristet ist. Mit Beschluss vom 6. Juli 2020 wurde das genehmigte Kapital 2017 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital (2020/I) geschaffen. Sowie das bedingte Kapital 2014 angepasst (EUR 825.000,00). Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2020 wurde das genehmigte Kapital 2020/I aufgehoben.

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. September 2020 um 308.847,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020/I). Der Vorstand wird ermächtigt mit

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

17. Kapitalrücklage

Die Entwicklung der Kapitalrücklage wird im Folgenden dargestellt:

	2021 TEUR	2020 TEUR
1. Januar	2.510	5.504
Sach- und Barkapitalerhöhungen	0	0
Grundkapitalerhöhung	-299	-2.994
Verlustverrechnung	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	27	0
31. Dezember	<u>2.238</u>	<u>2.510</u>

Hinsichtlich der Kapitalerhöhungen bzw. der Umwandlung in Grundkapital verweisen wir auf die Ausführungen zum Gezeichneten Kapital.

Im Einzelabschluss der BENO Holding AG wird eine Kapitalrücklage von TEUR 1.960 (Vorjahr: TEUR 450) ausgewiesen, die Differenz lässt sich auf die nach IFRS umgegliederte Wandelschuldverschreibung und die anteilsbasierte Vergütung zurückführen.

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Einzelabschluss BENO Holding AG	1.960	450
Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung	75	75
Wandlung der Wandelschuldverschreibung	176	1.985
Anteilsbasierte Vergütung	27	0
Konzernabschluss BENO Holding AG	<u>2.238</u>	<u>2.510</u>

17.1. Anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente

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

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

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

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

Börsenkurses an der Börse München an den 10 Börsenhandelstagen vor dem Ende des vorherigen Kalenderjahres ermittelt.

Details des Aktienoptionsplans 2020:

	Anzahl	Ø Ausübungskurs
zu Beginn der Periode ausstehende Optionen	-	-
in der Berichtsperiode gewährte Optionen	125.539	7,05
in der Berichtsperiode verwirkte Optionen	-	-
in der Berichtsperiode ausgeübte Optionen	-	-
in der Berichtsperiode verfallene Optionen	-	-
am Ende der Berichtsperiode ausstehende Optionen	125.539	7,05
am Ende der Berichtsperiode ausübbar Optionen		

Die Bandbreite der Ausübungspreise bei den am Ende des Geschäftsjahres ausstehenden Optionen liegt zwischen EUR 6,85 und EUR 7,10. Der gewichtete Durchschnitt der vertraglichen Restlaufzeit beträgt 9,5 Jahre.

Die im Berichtszeitraum gewährten Optionen entfallen vollständig auf den Vorstand der Gesellschaft und wurden ohne Entgelt an die Begünstigten begeben.

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

beizulegender Zeitwert der Optionen bei Gewährung*	EUR 2,30
Verkehrswert der Aktie bei Gewährung*	EUR 7,05
Ausübungspreis*	EUR 7,05
Erwartete Volatilität	36,29 %
Erwartete Laufzeit	5 Jahre
Erwartete Dividende	0,0 %
Laufzeitäquivalenter risikoloser Zinssatz	-0,65 % bis -0,76 %

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

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

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

17.2. Leistungen an Vorstände

Aus ausgegebenen anteilsbasierten Vergütungen wurde in der Berichtsperiode ein Aufwand von TEUR 27 erfasst.

18. Sonstigen Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen betragen unverändert TEUR 3.340. Die Transaktionen betrafen in den Vorjahren die statuswahrenden Veräußerungen von Anteilen an der Hellweg Objekt GmbH und der Nottuln Objekt GmbH sowie die statuswahrende Sacheinlage der Anteile an der BENO Immobilien GmbH. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Unternehmens- und Immobilienerwerbe.

19. Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
1. Januar	6.030	6.766
Verlustverrechnung mit der Kapitalrücklage	0	0
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens)	2.131	-736
31. Dezember	<u>8.161</u>	<u>6.030</u>

20. Nettofinanzverschuldung

	Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit					
	Liquide Mittel	kurzfristige Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2020	5.802	1.874	23.194	8.799	12.400	40.465
Zahlungswirksame Veränderungen	1.185	-1.861	1.915	-7.798	4.024	-4.905
Zugang Insofinance-Gruppe		312	6.566	733	7.762	15.373
Umgliederungen (Fristigkeiten)		1.989	-1.989	32	-32	0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen				43	275	318
Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2021	6.987	2.314	29.686	1.809	24.429	51.251

Nettofinanzverschuldung

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.000	25.068
finanzielle Verbindlichkeiten	26.238	21.199
./. Liquide Mittel	-6.987	-5.802
= Nettofinanzverschuldung	51.251	40.465

Zur Verfügungsbeschränkung von Liquidem 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Kranich Real Estate B.V.	450	423
SK Immobilien GmbH	166	180
Hellweg Objekt GmbH	22	8
Nottuln Objekt GmbH	47	76
Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH	<u>89</u>	<u>0</u>
	<u>774</u>	<u>687</u>

22. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 27.623 (Vorjahr: TEUR 21.639) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 47.287 (Vorjahr: TEUR 40.587) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 296 Vorjahr: TEUR 89) besichert.

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe und den Anleihen sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag werden TEUR 1.253 (Vorjahr: TEUR 1.292) auf zwei zugunsten der Anleiheschuldnerin durch zwei Treuhänder gehaltene Treuhandkonten durch die Anleiheschuldnerin hinterlegt. Zudem waren im Vorjahr 100% der Geschäftsanteile der BENO Immobilien GmbH, Starnberg, in Höhe von nominal TEUR 900 notariell verpfändet (ohne Stimmrecht).

23. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

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

Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2021, 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)	-	-	-	2.008	2.082
nicht sicherungs-designierte Derivate (aac)	-	0	-	-	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (aac)	406	-	-	-	406
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)	-	18	-	-	18
Zahlungsmittel (aac)	-	-	6.987	-	6.987
	406	18	6.987	2.008	9.493

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

aac = Financial assets measured at amortised costs

31. Dezember 2020, 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)	197	-	-	-	197
sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (aac)	-	70	-	-	70

Zahlungsmittel (aac)	-	-	5.802	-	5.802
	197	70	5.802	0	6.069

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

	Buchwerte						Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Anleihen	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
31. Dezember 2021, in TEUR							
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet							
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	2.314	-	-	29.686	-	-	33.067
– Anleihen (flac)	-	-	-	-	21.633	-	21.633
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	349	-	-	-	-	349
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	1.809	-	-	2.796	4.605
	2.314	349	1.809	29.686	21.633	2.796	59.654

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

flac = Financial liabilities measured at amortised costs

31. Dezember 2020, in TEUR	Buchwerte						Beizu- legende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurz- fristige Verbind- lichkeiten gegen- über Kredit- instituten	Verbind- lichkeiten aus Lie- ferungen und Lei- stungen	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 (fiac)	1.874	-	-	23.194	-	-	27.867
– Anleihen (fiac)	-	-	5.849	-	9.253	-	15.102
– Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (fiac)	-	599	-	-	-	-	599
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (fiac)	-	-	2.950	-	-	3.147	6.129
	<u>1.874</u>	<u>599</u>	<u>8.799</u>	<u>23.194</u>	<u>9.253</u>	<u>3.147</u>	<u>49.697</u>

Bewertung der in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Finanzinstrumente

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

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

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Aus Wertberichtigungen	Aus Abgang	2021	2020
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	49	0	0	0	49	2
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0

Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Sonstiges	Aus Abgang	2021	2020
Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten						
Anschaffungskosten	1.722	0	0	0	1.722	1.686
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Summe Nettoergebnis	-1.673	0	0	0	-1.673	-1.684
davon erfolgswirksam	-1.673	0		0	-1.673	-1.684
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 31.895; Vorjahr: TEUR 24.925) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen.

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 2021 ca. 69,9 % (Vorjahr: 66,6 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltmiete) des BENO Immobilien-Konzerns auf sieben (Vorjahr: fünf) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese sieben bzw. fünf Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 in Summe TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 35). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	22	10
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	120	22
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	0	0
Wertaufholungen	7	10
Stand zum Ende des Jahres	<u>135</u>	<u>22</u>

Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 103 (Vorjahr: TEUR 47) überfällig:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
bis 180 Tage	27	19
180 bis 360 Tage	60	6
über 360 Tage	16	22
	<u>103</u>	<u>47</u>

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

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

c) Liquiditätsrisiken

Neben dem Zinsänderungsrisiko besteht in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten insbesondere auch das Risiko, die finanziellen Verpflichtungen aufgrund von Liquiditätsengpässen nicht bedienen zu können. Dies gilt grundsätzlich für alle operativen Konzernunternehmen der BENO Immobilien GmbH.

Da der Kapitaldienst dort hauptsächlich aus dem operativen Cashflow geleistet wird, können zukünftige Verzögerungen bei Mietzahlungen oder Mietausfällen negative Folgen haben.

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

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

	Buchwert 31.12.2021 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.000	5.255	14.783	22.620
Anleihen	21.633	1.305	12.387	14.041
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	349	349	0	0
Leasingverbindlichkeiten	420	10	40	870
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.185	1.818	2.457	0
	58.587	8.737	29.667	37.531

	Buchwert 31.12.2020 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.068	2.735	9.928	18.681
Wandelanleihe	15.102	6.482	1.962	10.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599	599	0	0
Leasingverbindlichkeiten	421	10	40	880
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.676	3.050	2.823	0
	46.866	12.876	14.753	29.754

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 2020 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:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR
Eigenkapital und Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	17.900	15.655
Bilanzsumme	80.841	66.291
Eigenkapitalquote	22,1 %	23,6 %

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 in der BENO-Gruppe weist eine breite Streuung der Fälligkeiten mit einem hohen Anteil von mittel- und langfristigen Finanzierungen auf. Bei der Auswahl der Finanzierungsinstrumente werden Marktkapazität, Investorendiversifikation, Flexibilität, Kreditauflagen und das bestehende Fälligkeitsprofil berücksichtigt.

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur jährlich. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2021 lag mit 22,1 % (Vorjahr: 23,6 %) innerhalb der Zielbandbreite. Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf eine höhere Bilanzsumme infolge des Erwerbs der Insofinance-Unternehmen 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 4 (Vorjahr: TEUR 12) erhalten, die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Vergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 18), die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst ist.

Gegenüber dem Vorstand bestehen zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 13).

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

MS Industrie AG

Die MS Industrie AG hat im Jahr 2021 sämtliche Aktien an der BENO Holding AG verkauft und ist damit kein nahestehendes Unternehmen mehr.

GCI Management Consulting GmbH

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	30	164

Gegenüber der GCI Management Consulting GmbH bestehen zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2).

H2 Immobilienobjekte GmbH

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	77	82
Zinsaufwendungen	9	16

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 131 (Vorjahr: TEUR 608). Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden marktüblich verzinst.

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

c) 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 119 (Vorjahr: TEUR 118). In den Zinserträgen sind gegenüber diesen Personen und Unternehmen Erträge in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) enthalten.

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

Folgende Unternehmen halten mehr als 25% des Aktienkapitals:

Firmenname / Sitz	Grundkapital	
	EUR	%
GCI Management Consulting GmbH, München	1.368.433,00	40,405

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
- Michael Busmann, München

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

Aufsichtsrat des Mutterunternehmens

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

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jahr 2017 hatte die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 15.000 begeben. Die Inhaberschuldverschreibung hatte eine Laufzeit vom 01. Oktober 2017 bis zum 30. September 2024. Die Inhaberschuldverschreibung wurde nicht vollständig emittiert. Zusätzlich hat die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH während der Laufzeit einen Teil der Inhaberschuldverschreibungen zurückgekauft und entwertet. Die verbleibenden Inhaberschuldverschreibungen wurden vorzeitig am 31.03.2022 mit TEUR 8.928 (inklusive aufgelaufener Stückzinsen) vollständig zurückbezahlt. Die Kündigung wurde am 23. Februar 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

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

Eventualschulden

Im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG wurde mit dem Veräußerer eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Diese sieht eine nachträgliche Kaufpreiszahlung für Fälle vor, in denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Kommanditanteile

oder das Grundstück der MS Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wird. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Hinweise vor, dass eine entsprechende Transaktion geplant oder beabsichtigt ist. Die finanzielle Auswirkung betrüge TEUR 2.370 (Vorjahr: TEUR 1.634).

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

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

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

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 78) und betrifft wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

Angaben gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle der Geschäftsführung bekannten Ereignisse bis zum 28. Juni 2022.

Starnberg, den 28. Juni 2022

BENO Holding AG

Der Vorstand

Michael Bussmann

Florian Renner

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2021

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen und</u>				<u>Buchwerte</u>	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	01.01.2021	Planmäßige Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagevermögen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1	2	1	2	1	1	1	1	1	0
	1	2	1	2	1	1	1	1	1	0

Entwicklung der Sachanlagevermögens 2020

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen</u>				<u>Buchwerte</u>	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Planmäßige Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sachanlagevermögen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	69	1	70	0	69	1	0	0
	70	0	69	1	70	0	69	1	0	0

**BENO Holding AG,
Starnberg**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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	6
2.c. Lage des Konzerns	8
Ertragslage	8
Finanzlage	10
Vermögenslage	111
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	12
Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	12
3. Berichterstattung über Finanzinstrumente	13
4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht) ...	14
5. Chancen- und Risikobericht	14
6. Prognosebericht	17

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 grundsätzlich 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. Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements der BENO kann es aber auch vereinzelt zu Verkäufen von Betriebsimmobilien aus dem bestehenden Portfolio kommen, wenn entsprechende Opportunitäten identifiziert und wahrgenommen werden, sofern dies wirtschaftlich sinnvoll erscheint.

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: Nettojahresmiete 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 Geschäftsjahr 2021 gemäß vorläufiger Auswertung des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ („Destatis“) vom Januar 2022 mit einem preis- und kalenderbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts („BIP“) von +2,8% (gegenüber Vorjahresrückgang in 2020 in Höhe von -4,9 %), trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach dem starken Einbruch im Vorjahr erholt, wenngleich die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht hat. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem letzten, zurückliegenden Jahr vor Beginn der Covid19-Pandemie, war das Bruttoinlandsprodukt in 2021 noch um 2,2 % niedriger.

Trotz der Zuwächse im Gesamtjahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung nach vorläufigen Angaben des „Statistischen Bundesamts, Wiesbaden“ in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe in 2021 noch um -6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die „sonstigen Dienstleistungen“, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Covid 19-Pandemie beeinträchtigt. Hier lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2021 sogar noch um -9,9 % unter dem Vorkrisenniveau. Im Bereich „Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit“ wurde der Rückgang der Wirtschaftsleistung aus dem Krisenjahr 2020 im Jahr 2021 nahezu kompensiert. Das Baugewerbe und der Bereich „Information und Kommunikation“ konnten sich in der Covid 19-Pandemie jedoch behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 (vor der Pandemie) sogar merklich steigern.

Die preisbereinigten, privaten Konsumausgaben stabilisierten sich in 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit vom Vorkrisenniveau vor der Pandemie entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 wieder eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Covid 19-Pandemie preisbereinigt um weitere +3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten, kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Covid 19-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um +0,5 % an, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. In „Ausrüstungen“ – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt +3,2 % mehr investiert, allerdings nach einem starken Rückgang im Krisenjahr 2020.

Der Außenhandel erholte sich in 2021 wieder von den starken Rückgängen im Vorjahr. Deutschland exportierte preisbereinigt +9,4% mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als 2020. Die Importe legten gleichzeitig preisbereinigt um +8,6 % zu. Damit lag der Außenhandel Deutschlands in 2021 nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019 (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilungen 020, vom 14. Januar 2022 und 039, vom 28. Januar 2022).

Das Bruttoinlandsprodukt („BIP“) ist im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um -0,3 % gesunken. Nachdem die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen war, wurde die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Covid 19-Welle und erneute Verschärfungen der Covid 19-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt. Besonders der private Konsum nahm im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal ab, während die staatlichen Konsumausgaben zunahm. Die Bauinvestitionen gingen gegenüber dem 3. Quartal 2021 zurück. Im Vorjahresvergleich war das „BIP“ im 4. Quartal 2021 preis- und kalenderbereinigt um +1,8 % höher als im 4. Quartal 2020. Im Vergleich zum 4. Quartal 2019, dem Quartal vor Beginn der Covid 19-Pandemie, lag das „BIP“ im 4. Quartal 2021 noch um -1,1 % niedriger (preis-, saison- und kalenderbereinigt) (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung 074, vom 25. Februar 2022).

Materialengpässe haben die deutsche Industrie im Jahr 2021 gebremst. Das Statistische Bundesamt hat die Entwicklung von Auftragseingängen, Produktion und Preisen in der Industrie vor dem Hintergrund der Materialknappheit untersucht und dazu eine Analyse veröffentlicht. Die Analyse

verdeutlicht die Situation im Jahr 2021 und stellt sie vergangen Konjunkturzyklen gegenüber. Während die Produktion seit Jahresbeginn 2021 wieder abgenommen hat, sind die Auftragseingänge bis Mitte 2021 weiterangestiegen. In der Folge erreichte der Bestand an Aufträgen, die nicht abgearbeitet werden konnten, ein Rekordniveau. Die Reichweite der Auftragsbestände im Verarbeitenden Gewerbe lag im September 2021 bei 7,4 Monaten. Im Februar 2020 hatte die Reichweite der Auftragsbestände noch bei 5,9 Monaten gelegen. Eine wesentliche Ursache der verhaltenen Entwicklung der Industrieproduktion im Jahr 2021 war die Knappheit von Inputfaktoren, also Rohstoffen und Vorprodukten. Diese waren, zum Teil auch wegen knapper Transportkapazitäten, nicht ausreichend für die Produktion verfügbar oder haben sich stark verteuert. Der in 2021 eisetzende, synchrone Konjunkturaufschwung in vielen Weltregionen erzeugte eine starke Nachfrage, die vor dem Hintergrund der durch die Pandemie noch stark beeinträchtigten Lieferketten nicht voll bedient werden konnte. Hinzu kam, dass im März 2021 im Suezkanal ein Containerschiff auf Grund lief und die zentrale Seeverkehrsrouten nach Asien sechs Tage lang blockierte. Die Covid 19-Pandemie hat zu sehr schnellen Verschiebungen in den globalen Wertschöpfungsketten geführt. Die plötzliche starke Nachfrage nach bestimmten Vorprodukten, etwa nach sogenannten Mikrochips, konnte auch bei stark anziehenden Preisen nicht umgehend bedient werden. Materialknappheit ist in der Industrie ein wiederkehrendes Phänomen. Allerdings war diese selten so ausgeprägt wie in der aktuellen, vor allem von der Covid 19-Pandemie beeinflussten Situation. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage wollten weltweit viele Unternehmen ihre Produktionskapazitäten ausweiten. Hierfür benötigten sie unter anderem Maschinenteile (unter anderem sogenannte Komponenten) und auch neue Maschinen und Anlagen. Im Industriezweig Maschinenbau verzeichneten deutsche Betriebe deshalb eine außergewöhnlich hohe Nachfrage nach ihren Produkten, insbesondere aus dem Ausland. Die Erzeugerpreise für Vorleistungsgüter waren im Oktober 2021 um +18,1 % höher als ein Jahr zuvor. Den höchsten Einfluss auf die Veränderungsrate für Vorleistungsgüter gegenüber dem Vorjahr hatten Metalle insgesamt mit einem Plus von +37,8 %. Hier stiegen die Preise für Roheisen, Stahl und Ferrolegierungen um +56,4 %. Nichteisenmetalle und deren Halbzeug kosteten insgesamt +29,8 % mehr, Aluminium in Rohform war +67,4 % teurer. Allein gegenüber September 2021 stiegen die Aluminiumpreise um +13,1%. Aber auch bei vielen anderen Vorleistungsgütern waren starke Preissteigerungen zu beobachten. Die Industrieunternehmen versuchten zum Teil, die Preissteigerungen bei den Vorprodukten an die Abnehmer ihrer Endprodukte weiterzugeben. Für die aktuelle Situation zeigen Umfragen jedoch, dass dies nur sehr eingeschränkt möglich war. Nach einer Auswertung des „ifo Instituts“ gaben im Juni 2021 nur 8 % der befragten Unternehmen in Deutschland an, die Preiserhöhungen vollständig an die Kundschaft weitergeben zu können. Knapp 40 % gaben demnach mindestens die Hälfte der Preissteigerungen weiter. Ein Drittel der Unternehmen berichtete, keinen Spielraum für Preiserhöhungen zu sehen (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), WISTA 1/2022, S. 71-81, vom 15. Februar 2022).

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

Die Konkurrenzsituation für die BENO ist zum Bilanzstellungszeitpunkt immer noch relativ überschaubar und es gibt auf dem deutschen Sale-and-Rent-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 86,6 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-Rent-Back-Transaktionen anbieten, die dem Geschäftsmodell der BENO ähnlich sind.

Die BENO agierte im Geschäftsjahr 2021 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 2021 wurde unterproportional zu den vorhergehenden Geschäftsjahren in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert und betragen 2021 TEUR 1.271 (Vorjahr: TEUR 3.144).

Das Geschäftsjahr 2021 verlief ansonsten trotz der Corona-Pandemie weitestgehend unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 7.086 auf TEUR 7.298 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 212 betrifft mit TEUR 558 die Nettokaltmieten bei einem Rückgang der Nebenkostenabrechnungen von TEUR 346. Ohne die in 2021 hinzuerworbenen Immobilien lägen die Umsatzerlöse um TEUR 50 unter denen des Vorjahres.

Das Rohergebnis (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und entspricht damit der Planungsprognose des Vorjahres. Die Wertentwicklung der Immobilien war auch in 2021 mit TEUR 1.440 positiv. Verglichen mit dem Wert 2020 (TEUR 761) fällt die Wertsteigerung deutlich höher aus, was im Wesentlichen auf im Berichtsjahr durchgeführte Baumaßnahmen und damit einhergehende Mietsteigerungen, auf Ergänzungsbauten im bestehenden Bestandsportfolio sowie auf gestiegene Bodenrichtwerte zurückzuführen ist. Die operativen Aufwendungen sind mit TEUR 1.405 in etwa auf Vorjahresniveau (TEUR 1.444). Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Wertsteigerungen bei den Immobilien sowie die leicht gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen führen im Ergebnis dazu, dass sich das EBIT gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.243 auf TEUR 4.089 deutlich erhöht hat.

Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die vermietbare Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 145.437 m² (Vorjahr rd. 140.636 m²). Das jährliche Nettomietvolumen der BENO Immobilien-Gruppe liegt zum Abschlussstichtag bei Mio. EUR 6,5 - verteilt auf insgesamt 36 mittelständische Mieter an zwölf 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 gestiegener Bilanzsumme von 23,6 % auf 22,1 % gesunken.

Die Ertragslage ist - bei leicht gestiegenen Umsatzerlösen, deutlich geringeren 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 56,0 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres mit 17,5 % liegt. Insbesondere bei den in 2021 durch neu abgeschlossene Mietverträge bzw. umfangreich instandgesetzte Immobilien in Weinsberg und Spaichingen konnte ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 2,7 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des EBIT des Jahres 2021 beigetragen hat. Dieser Effekt war im Vorjahr nicht vorhanden. Die Planung des Vorjahres, im aktuellen Geschäftsjahr ein leicht höheres EBIT im Vergleich zum Vorjahr zu erzielen, wurde damit übererfüllt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die wirtschaftliche Lage des BENO-Konzerns zum Bilanzstichtag unverändert als geordnet darstellt. Dies wird durch die derzeit – trotz der nach wie vor anhaltenden Konjunkturunsicherheiten aufgrund der Covid 19-Virus Pandemie – 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 31.12.2021		1.1. bis 31.12.2020		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltmiete	5.728	78,5	5.170	73,0	558	10,8
-Nebenkosten	1.570	21,5	1.916	27,0	-346	-18,1
Umsatzerlöse	7.298	100,0	7.086	100,0	212	3,0
Sonstige betriebliche Erträge	179	2,5	68	1,0	111	>100,0
Materialaufwand	-3.423	-46,9	-5.228	-73,8	1.805	-34,5
Rohergebnis	4.054	55,5	1.926	27,2	2.128	>100,0
Personalaufwand	-184	-2,5	0	0,0	-184	-
sonstige Aufwendungen	-1.221	-16,7	-1.444	-20,4	223	-15,4
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.440	19,7	761	10,7	679	89,2
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)	4.089	56,0	1.243	17,5	2.846	>100,0
Finanzergebnis	-1.673	-23,8	-1.684	-23,8	11	0,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.416	33,1	-441	-6,2	2.857	>100,0
Ertragsteuern	-297	-4,1	-357	-5,1	60	16,8
Konzernjahresergebnis (EAT)	2.119	29,0	-798	-11,3	2.917	>100,0
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	-12	-0,2	-61	-0,9	49	80,3
Konzernergebnis nach Anteile anderer Gesellschafter (EAT)	2.131	29,2	-737	-10,4	2.868	>100,0

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 7.298 (Vorjahr: TEUR 7.086). Sie sind im Berichtszeitraum leicht um 3,0 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 4.054 (Vorjahr: TEUR 1.926) und hat sich damit deutlich verbessert. Der Rückgang der Materialaufwendungen betrug 34,5 % und war damit ursächlich für die Verbesserung des Rohergebnisses.

Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten um TEUR 185 im Vergleich zum Vorjahr erhöhten, gingen die sonstigen Materialaufwendungen um TEUR 117 und die Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 1.873 zurück. Im Ergebnis sank die Materialquote von 73,8 % auf 46,9 %.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich kaum verändert.

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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-10	-5
Gewerbeimmobilie in Nottuln	-120	135
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	1.730	210
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	-200	30
Gewerbeimmobilie in Grünhain	-320	0
Gewerbeimmobilie in Witten	50	-40
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	970	-10
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-460	-15
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Deutsche Straße	-	380
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Planetenfeld Straße	-145	20
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Fränkischer Friedhof	-5	60
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	5	-4
Gewerbeimmobilie in Altstadt	-15	-
Gewerbeimmobilie in Geretsried	-40	-
	1.440	761

Im Geschäftsjahr hat sich das EBIT in Höhe von TEUR 4.089 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 1.243) verbessert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 56,0 % (Vorjahr: 17,5 %). Die Vorjahresprognose einer steigenden EBIT-Marge bei steigendem EBIT konnte somit erreicht werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 11 leicht verbessert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 2) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.722 (Vorjahr: TEUR 1.686) enthalten.

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

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

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR 2.416 (Vorjahr: TEUR -441) und das Konzernjahresergebnis (EAT) beträgt TEUR 2.119 (Vorjahr: TEUR -798).

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

Finanzlage

	2021 TEUR	2020 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.401	388
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-488	-335
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.720	4.021
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.609	4.074

Aufgrund der negativen Cashflows in allen drei Bereichen sind die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds deutlich negativ und betragen TEUR -5.609 (Vorjahr: positiv TEUR 4.074).

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist deutlich negativ. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der deutlich verschlechterten Entwicklung der Aktiva und Passiva, die nicht der Finanzierungs- oder Investitionstätigkeit zuzurechnen sind.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist mit TEUR 488 (Vorjahr: negativ TEUR 335) negativ. Er resultiert aus dem Erwerb der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH, München.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert in 2021 im Wesentlichen aus der Tilgung der Wandelanleihe und der Anleihe 2017 in Höhe von TEUR 7.798 (Vorjahr: TEUR 556) sowie der planmäßigen Tilgung von Bankdarlehen in Höhe von TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 1.850). Im Vorjahr lässt sich der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen auf die Begebung der neuen Anleihe mit einem Zufluss in Höhe von TEUR 5.784 zurückführen.

Zum 31. Dezember 2021 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden von TEUR 5.101 (Vorjahr: TEUR 11.976) unterschreiten erstmals seit einigen Jahren die kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 7.768 (Vorjahr: TEUR 8.738) um TEUR 2.667 (Vorjahr: Überschreitung TEUR 3.238). Wir gehen zudem davon aus, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber "Minderheitsgesellschaftern" (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 717 (Vorjahr: TEUR 670) tatsächlich nicht zahlungswirksam werden und nur insoweit zu bedienen sind, dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet bleibt. Aufgrund unserer Liquiditätsplanung gehen wir unverändert davon aus, dass sämtliche bestehenden sowie fälligen Verbindlichkeiten in 2022 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 6.987 (Vorjahr: TEUR 5.802). Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 1.301 (Vorjahr: TEUR 1.335) in ihrer Verfügung beschränkt.

Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA						
Latente Steueransprüche	149	0,2	98	0,2	51	52,0
Übrige langfristige Vermögenswerte	72.924	90,2	57.455	86,7	15.469	26,9
Kurzfristige Vermögenswerte	7.768	9,6	8.738	13,1	-970	-11,1
Bilanzsumme	80.841	100,0	66.291	100,0	14.550	21,9
PASSIVA						
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile	17.900	22,1	15.655	23,6	2.245	14,3
Wandelschuldverschreibung und Anleihe	21.633	26,8	15.102	22,8	6.531	43,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.000	39,6	25.068	37,8	6.932	27,7
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.725	4,6	3.066	4,6	659	21,5
Übriges Fremdkapital	5.583	6,9	7.400	11,2	-1.817	-24,6
Bilanzsumme	80.841	100,0	66.291	100,0	14.550	21,9

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr deutlich angestiegen. Sie betragen in Relation zur Bilanzsumme rund 90,2 % (Vorjahr: 86,7 %). Die Hauptgründe für den Anstieg der langfristigen Vermögenswerte liegen neben dem positiven Wertbeitrag der Zeitwertbewertung im Erwerb von zwei Bestandsimmobilien bei der Insofinance-Gruppe und Investitionen in Wertpapiere sowie Ausleihungen.

Unter der Position Wandelschuldverschreibung und Anleihen sind die in 2020 neu ausgegebene Anleihe und die Anleihe der Insofinance-Gruppe erfasst. Der Anstieg gegenüber 2020 erklärt sich im Wesentlichen aus der neu hinzugekommenen Anleihe 2017 (TEUR 8.243). Gegenläufig wirkte die Rückzahlung der Wandelanleihe aus 2014 (TEUR 5.892).

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 970 beruht im Wesentlichen auf dem Verkauf einer Immobilie (TEUR 2.350) bei gegenläufig höheren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.185 gestiegen sind. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten und der Rückzahlung der Wandelanleihe sowie fälliger Kaufpreisverbindlichkeiten. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei gesteigerter Bilanzsumme auf 9,6 % (Vorjahr: 13,1 %) abgesunken.

Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 2.245 gegenüber dem 31. Dezember 2020 resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2020 leicht gesunken und beträgt bei einer gestiegenen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 22,1 % (31. Dezember 2020: 23,6 %). Die im Vorjahr prognostizierte leichte Steigerung der Eigenkapitalquote konnte nicht erreicht werden.

Der Nettoverschuldungsgrad (hier definiert als: Nettobankverbindlichkeiten/Eigenkapital) ist absolut gesehen im Konzern gestiegen. Bei deutlich höheren Nettobankverbindlichkeiten und höherem Eigenkapital hat sich der Wert von 1,23 in 2020 auf 1,40 in 2021 erhöht. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.861 (Vorjahr: TEUR 1.850) die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads nicht bestätigt. Dies ist insbesondere auf den Erwerb der Insofinance-Gruppe zurückzuführen.

Die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 betragen TEUR 774 (Vorjahr: TEUR 687). Die zum 31. Dezember 2021 bestehenden Anteile anderer Gesellschafter setzen sich zusammen aus der SK Immobilien GmbH TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 180), der Kranich Real Estate B.V. in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 423), der Hellweg Objekt GmbH in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 8), der Nottuln Objekt GmbH in Höhe von TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 76) und der Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH von TEUR 89 (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 2021: 22,8 % (Vorjahr: 28,3 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2021: 8,2 % (Vorjahr: 10,5 %).

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 2021: 5,8 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m² im Jahr 2021: EUR 3,7 (Vorjahr: EUR 3,3).

Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2021 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 2021 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2022 unverändert als geordnet bezeichnet werden. Sämtliche Tochterunternehmen können ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nachkommen.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2021 bei den Tochtergesellschaften plangemäß, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2021 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.

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.

Die 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 Ausfälle bei Mieteingängen negative Folgen haben.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres (Nachtragsbericht)

Im Jahr 2017 hatte die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH eine Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 15.000 begeben. Die Inhaberschuldverschreibung hatte eine Laufzeit vom 01. Oktober 2017 bis zum 30. September 2024. Die Inhaberschuldverschreibung wurde nicht vollständig emittiert. Zusätzlich hat die Insofinance Industrial Real Estate Holding GmbH während der Laufzeit einen Teil der Inhaberschuldverschreibungen zurückgekauft und entwertet. Die verbleibenden Inhaberschuldverschreibungen wurden vorzeitig am 31.03.2022 mit TEUR 8.928 (inklusive aufgelaufener Stückzinsen) vollständig zurückbezahlt. Die Kündigung wurde am 23. Februar 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

5. Chancen- und Risikobericht

Obwohl der Konzern in seiner derzeitigen Ausgestaltung in der Vergangenheit erfolgreich am Markt agieren konnte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Profitabilität zukünftig nicht unerheblichen Schwankungen unterliegt. Die Erträge und die Liquidität des Konzerns können aufgrund folgender, nicht abschließend aufgezählter Faktoren schwanken: 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.

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).

Bisher haben sich aus der Covid 19-Virus Pandemie keine wesentlichen Mietausfälle oder Leerstandsquoten ergeben. 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 und die Auswirkungen aus dem Ukraine-Konflikt wirken sich weiterhin 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 Muttergesellschaft hat für alle Konzerngesellschaften eine detaillierte Ertrags- und Finanzplanung bis Ende 2022 erstellt. Der Finanzplanung liegen Annahmen über künftige Mietzahlungen sowie Annahmen über die Verfügbarkeit von Finanzmitteln zu Grunde.

Mietausfälle und/oder Verzögerungen bei Mieteingängen bei wesentlichen Mietern könnten zu zusätzlichem Liquiditätsbedarf des Mutterunternehmens oder seiner Tochtergesellschaften führen. Außerdem könnten ungeplante negative Entwicklungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu erhöhten Ertrags- und (Re-)Finanzierungsrisiken führen (Marktpreisrisiko).

Zur Deckung eines etwaigen, zusätzlichen Finanzierungsbedarfs könnte die Muttergesellschaft ggfs. mit bestehenden Finanzierungspartnern über ausgewählte Revalutierungen bereits getilgter Bankdarlehen verhandeln. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden, um einen auftretenden zusätzlichen Liquiditätsbedarf zu decken.

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.

6. Prognosebericht

Der nachfolgende Ausblick bezieht sich entsprechend der konzerninternen Steuerung auf den Prognosezeitraum bis Ende 2023. 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 deutsche Wirtschaft befand sich bereits vor Ausbruch der Covid 19-Pandemie in 2020 in einer Schwächephase. In der Industrie sind die Produktionskapazitäten nach gut dreieinhalb 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 aber in erster Linie die Bestellungen von Industriegütern aus dem Inland, die sich schleppend entwickeln.

Die Ausbreitung des Corona-Virus brachte für die deutsche Wirtschaft bisher ungekannte Risiken und Herausforderungen mit sich. Die wirtschaftlichen Schockwellen durchziehen seit 2020 in unterschiedlichen Abständen sowohl die Angebots- wie auch die Nachfrageseite: Aufgrund fehlender Vorleistungsgüter wie z.B. Mikrochips (vor allem aufgrund von sog. Lieferkettenproblemen) und weil der Arbeitsalltag vielerorts nicht wie gewohnt vonstattengehen konnte, mussten viele Unternehmen ihre Produktion zurückfahren oder sogar zeitweise einstellen. Damit verbunden war ein erheblicher Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen und Investitionsgütern. Die Haushalte schränkten ihren Konsum ein, was insbesondere im Einzelhandel, der Gastronomie und in der Reisebranche im dritten Lockdown im Frühjahr 2021 und erst recht in der vierten Welle im Herbst 2021 für große Umsatzausfälle sorgte. Verstärkt wurden diese Effekte in zunehmendem Maße durch die erhebliche Verunsicherung der Unternehmen und Haushalte. Da der weitere Verlauf der Pandemie und die konkreten politischen Reaktionen darauf zum Bilanzerstellungszeitpunkt nach wie vor kaum vorhersehbar ist, ist der Ausblick auf die künftige konjunkturelle Entwicklung weitaus unsicherer als in „normalen Nicht-Pandemie-Zeiten“.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben am 13. April 2022 für 2022 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um nur noch 2,7 % und damit nur eine leichte wirtschaftliche Erholung prognostiziert. Die Inflation wird ihrer Schätzung nach bei 6,1 % in diesem Jahr liegen. „Maßgeblich für die Revision sind neben dem Ukraine-Krieg der ungünstige Pandemieverlauf im zurückliegenden Winterhalbjahr“, erklärten die Wirtschaftsforschungsinstitute. Für 2023 prognostizierten sie einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 3,1 %. Die Forscher prognostizieren, dass sich der Erholungsprozess der deutschen Wirtschaft abermals verzögern wird. Dass jedoch der Wegfall der Pandemiebeschränkungen für konjunkturellen Auftrieb sorgen wird. Dämpfend wirken die Nachwehen der Covid 19-Pandemie, weil Lieferketten immer noch unter Stress stehen. Die Schockwellen durch den Krieg in der Ukraine belasten die Konjunktur sowohl angebots- wie nachfrageseitig. Schon die staatlichen Hilfspakete während der Pandemie haben preistreibend gewirkt. Die Verteuerung wichtiger Energierohstoffe nach dem russischen Überfall auf die Ukraine fachen den Preisauftrieb weiter an.

Aufgrund der hohen Unsicherheit über die für die deutsche Wirtschaft wichtigen Gaslieferungen aus Russland haben die Institute in ihrem Frühjahrsgutachten zwei Szenarien für die konjunkturelle Entwicklung berechnet. Das eine geht von fortgesetzten Gaslieferungen und keinen weiteren

ökonomischen Eskalationen aus (Basisszenario), das andere von einem sofortigen Stopp russischer Gaslieferungen (Alternativszenario). Im Basisszenario legt das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 2,7 % zu, im Falle eines Lieferstopps nur um 1,9 %. In ihrem Herbstgutachten waren die Institute noch von einem Zuwachs um 4,8 % ausgegangen. Maßgeblich für die Revision sind neben dem Ukrainekrieg der ungünstige Pandemieverlauf im zurückliegenden Winterhalbjahr. Der kumulierte BIP-Verlust beläuft sich im Falle eines Lieferstopps gemäß den Forschern allein in den beiden Jahren 2022 und 2023 auf rund Mrd. Euro 220, was mehr als 6,5 % der jährlichen Wirtschaftsleistung entspricht.

Die pandemiebedingten Produktionshemmnisse in China und vor allem der Krieg in der Ukraine werden die weltwirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 verlangsamen, aber nicht zum Stehen bringen. Für die zweite Jahreshälfte rechnen die Institute mit einem Abflauen der Coronakrise auch in China und mit einem allmählichen Rückgang der Energie- und Rohstoffpreise. Aus diesem Grund und auch wegen der schwächeren Konjunktur verringert sich der Inflationsdruck dann allmählich. Die Institute erwarten einen Zuwachs der Weltproduktion in diesem Jahr um 3,5 % und für 2023 um 3 % (Quelle: Frühjahrsgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, 13. April 2022).

Die BENO erwartet Stand heute, bis auf die dargestellten Risiken, keine weiteren 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 geplante Objektpipeline, die schrittweise umgesetzt werden soll, soll die Jahresnettomieteinnahmen weiter steigern.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird trotz Covid 19-Virus Pandemie ein Konzern-Umsatz auf Vorjahresniveau erwartet, wobei wir von einer zusätzlichen Steigerung aufgrund des geplanten unterjährigen Erwerbes weiterer Betriebsimmobilien ausgehen.

Für das Geschäftsjahr 2022 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 2021 erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2022 leicht über dem des Jahres 2021 liegen werden, sodass die bestehenden Darlehen planmäßig getilgt werden können.

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. Juni 2022

BENO Holding AG

Der Vorstand

Michael Bußmann

Florian Renner

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An 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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Beno Holding AG, Starnberg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

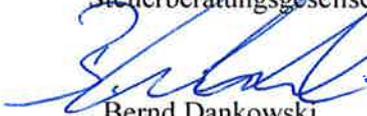
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der 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

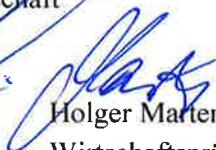
nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Hamburg, den 29. Juli 2022

NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Bernd Dankowski
Wirtschaftsprüfer


Holger Martens
Wirtschaftsprüfer

