

Elbstein AG

Geschäftsbericht
für das Geschäftsjahr 2022

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	0	177
II. Finanzanlagen	24.915.203	35.977.748
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	150.094	17.651
II. Wertpapiere	548.664	619.730
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.630.603	7.383.178
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.964	6.542
	27.246.527	44.005.026

PASSIVA	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	30.000.000	30.000.000
II. Kapitalrücklage	5.628.756	5.628.756
III. Gewinnrücklagen	214.210	214.210
IV. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)	-16.253.909	6.293.550
	19.589.057	42.136.516
B. Rückstellungen	33.750	294.284
C. Verbindlichkeiten	7.623.720	1.574.226
	27.246.527	44.005.026

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	2022 EUR	2021 EUR
1. Rohergebnis	2.382	151.230
2. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	73.769	408.250
Soziale Abgaben	5.458	9.476
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	177	354
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	272.047	283.497
5. Erträge aus Beteiligungen	0	2.469.480
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.815	4.356
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	22.144.068	1.760
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	58.137	14.773
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-6
10. Ergebnis nach Steuern	-22.547.459	1.906.961
11. Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)	-22.547.459	1.906.961
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.293.550	4.386.589
13. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)	-16.253.909	6.293.550

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

ANGABEN ZUR IDENTIFIKATION DER GESELLSCHAFT LAUT REGISTERGERICHT

Firmenname: Elbstein AG
Firmensitz: Hamburg
Registereintrag: Handelsregister
Registergericht: Hamburg
Register-Nr.: HRB 129858

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Elbstein AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Elbstein AG ist nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen eine kleine Kapitalgesellschaft. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde in Teilen Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Das Sachanlagevermögen wurde mit den aktivierungspflichtigen Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Falls der Börsenkurs am Bilanzstichtag niedriger ist als die Anschaffungskosten, werden Abschreibungen auf den Schlusskurs am Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten der Aktivseite wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Tag darstellen.

Die Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Sie sind in der Höhe nach mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden. Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände wurden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2022 beträgt EUR 30.000.000,00 und besteht aus 30.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 10. August 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu EUR 15.000.000,00 gegen Bar-/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich auf EUR 6.293.550,01.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 7.601.822,91 (Vorjahr: EUR 1.543.889,25).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.623.720,16 (Vorjahr: EUR 1.574.225,76).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt EUR 6.000.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Verbindlichkeiten beinhalten solche aus Steuern von EUR 766,91 (Vorjahr: EUR 5.242,26)

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Rohergebnis

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 282,75 enthalten (Vorjahr: EUR 32.247,76).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen aus der Währungsumrechnung von EUR 3.257,05 (Vorjahr: EUR 0,00).

Wesentliche Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 81.981,01 (Vorjahr: EUR 68.999,99), die Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 39.199,91 (Vorjahr: EUR 61.558,74) und die Kosten im Zusammenhang mit dem Pflichtangebot nach dem Wettbewerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) aus der Beteiligung an der ERWE Immobilien AG in Höhe von EUR 43.782,61 (Vorjahr: EUR 0,00).

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten im Vorjahr Erträge aus Ausschüttungen des verbundenen Unternehmens HCK Beteiligungs GmbH von EUR 2.469.480,00. Im Berichtsjahr wurden keine Ausschüttungen vereinnahmt.

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßig Abschreibungen auf Finanzanlagen von EUR 22.073.001,05 (Vorjahr EUR 0,00) auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Diese entfallen mit EUR 14.502.917,50 auf die Beteiligung an der Corestate Holding S.A. und mit EUR 7.570.083,55 auf die Beteiligung an der ERWE Immobilien AG. Es handelt sich hierbei um außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten solche aus verbundenen Unternehmen von EUR 57.933,66 (Vorjahr EUR 14.773,24).

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand

Volker Dieter Lemke, Mitglied des Vorstandes
Dr. Olaf Christian Hein, Mitglied des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates

Winfried Gathmann, Kaufmann (Vorsitzender)
Karl Ehlerding, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender)
Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied)

Hamburg, den 9. November 2023

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens der Elbstein AG im Geschäftsjahr 2022

	<u>Anschaffungskosten</u>			<u>kumulierte Abschreibungen</u>			Buchwert am 31.12.2022 EURO	Buchwert am 31.12.2021 EURO
	Stand	Zugang	Stand	Stand	Abschreibungen	Stand am		
	am		am	am	des	am		
	01.01.2022		31.12.2022	01.01.2022	Geschäftsjahres	31.12.2022		
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.677	0	17.677	17.677	0	17.677	0	0
Sachanlagen	231.063	0	231.063	230.886	177	231.063	0	177
Finanzanlagen	35.977.748	11.010.456	46.988.204	0	22.073.001	22.073.001	24.915.203	35.977.748
	36.226.488	11.010.456	47.236.944	248.563	22.073.178	22.321.741	24.915.203	35.977.925

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Elbstein AG, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss der **Elbstein AG, Hamburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 .

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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 9. November 2023

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der Elbstein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr den Vorstand in der Leitung der Gesellschaft begleitet, überwacht, ihn beratend unterstützt und ist entsprechend den Vorgaben des Gesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung seinen Aufgaben nachgekommen. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über wichtige strategische und operative Entscheidungen unterrichtet und war in Entscheidungen, die für die Elbstein AG von besonderer Bedeutung waren, eingebunden. Die Bildung von Ausschüssen war dazu nicht erforderlich.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage der Elbstein AG sowie Geschäftsvorgänge von größerer Bedeutung mündlich und in Textform informiert. Darüber hinaus fand während des gesamten Geschäftsjahres ein intensiver Informationsaustausch zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand statt.

Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2022 fanden – unter Inanspruchnahme der Erleichterung nach § 110 Absatz 3 Aktiengesetz – zwei Aufsichtsratssitzungen statt: am 7. Juli und am 1. November 2022. An den Aufsichtsratssitzungen haben stets sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Es wurden die aktuellen Geschäftsentwicklungen sowie wichtige Einzelfragen der Gesellschaft unter Teilnahme des Vorstands ausführlich diskutiert. Wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstands aufgrund von Gesetz und Satzung eine Zustimmung erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die entsprechenden Beschlüsse in den Sitzungen geprüft oder aufgrund von schriftlichen Informationen verabschiedet.

Über die gewöhnlichen Beratungen zur Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit wichtigen Einzelthemen der Elbstein AG. Dabei bildeten wesentliche Themen:

- Auswirkungen der negativen Entwicklung an den Immobilienmärkten auf das Portfolio der Elbstein AG und
- Begleitung und Unterstützung der ERWE Immobilien AG durch Teilnahme an der Kapitalerhöhung und Abgabe eines Pflichtangebotes.

Jahresabschluss 2022

Die von der Hauptversammlung vom 18. August 2022 gewählte Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den gemäß Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchhaltung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Jahresabschluss sowie Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Prüfungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss im schriftlichen Umlaufverfahren am 10. November 2023 gebilligt und gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Änderungen im Aufsichtsrat

Herr Dr. Georg Issels hat sein Mandat im Aufsichtsrat der Gesellschaft zum 31. Mai 2023 aus persönlichen Gründen im besten Einvernehmen niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Issels, für die stets sehr gute Zusammenarbeit und fachliche Kompetenz. Das vakant gewordene Aufsichtsratsmandat von Herrn Dr. Issels hat Herr Holger Balhorn übernommen, der per 10. Juli 2023 (vom Amtsgericht Hamburg) gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft bestellt wurde.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seinen persönlichen Einsatz im Unternehmen.

Hamburg, den 10. November 2023

Der Aufsichtsrat

Winfried Gathmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

