

# Elbstein AG

Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2022

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	0	177
II. Finanzanlagen	24.915.203	35.977.748
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
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
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.964	6.542
	<b>27.246.527</b>	<b>44.005.026</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
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
	<b>19.589.057</b>	<b>42.136.516</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	33.750	294.284
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	7.623.720	1.574.226
	<b>27.246.527</b>	<b>44.005.026</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	<b>2022</b> <b>EUR</b>	<b>2021</b> <b>EUR</b>
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
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-22.547.459</b>	<b>1.906.961</b>
<b>11. Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)</b>	<b>-22.547.459</b>	<b>1.906.961</b>
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	6.293.550	4.386.589
<b>13. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>	<b>-16.253.909</b>	<b>6.293.550</b>

# **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

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

# **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

