

Jahresabschluss  
für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

Elbstein AG  
Hamburg

## Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2023	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023	Anlage 4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 5

**Bilanz der Elbstein AG, Hamburg,  
zum 31. Dezember 2023**

<b>Aktiva</b>	<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>Stand am 31.12.2022</b>
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	18.397.018,75	24.915.203,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	48.332,16	150.093,95
II. Wertpapiere	100.000,00	548.663,71
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.106.170,50	1.630.603,19
	<u>2.254.502,66</u>	<u>2.329.360,85</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.880,44	1.963,50
	<u>20.654.401,85</u>	<u>27.246.527,36</u>

<b>P a s s i v a</b>	<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>Stand am 31.12.2022</b>
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	30.000.000,00	30.000.000,00
II. Kapitalrücklage	5.628.755,90	5.628.755,90
III. Gewinnrücklagen	214.210,00	214.210,00
IV. Bilanzverlust	-17.245.041,95	-16.253.908,70
	<u>18.597.923,95</u>	<u>19.589.057,20</u>
<b>B. Rückstellungen</b>	<u>45.400,00</u>	<u>33.750,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<u>2.011.077,90</u>	<u>7.623.720,16</u>
	<u>20.654.401,85</u>	<u>27.246.527,36</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der  
Elbstein AG, Hamburg,  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	<b>2 0 2 3</b>	<b>2 0 2 2</b>
	EUR	EUR
1. Rohergebnis	109.763,33	2.381,76
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	74.846,24	73.769,32
b) Soziale Abgaben	5.852,04	5.458,41
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	0,00	177,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.297,58	272.046,50
5. Erträge aus Beteiligungen	5.750.000,00	0,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.447,39	3.814,92
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6.559.613,76	22.144.067,50
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.734,35	58.136,66
<b>9. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-991.133,25</b>	<b>-22.547.458,71</b>
10. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	-16.253.908,70	6.293.550,01
<b>11. Bilanzverlust</b>	<b>-17.245.041,95</b>	<b>-16.253.908,70</b>

**Elbstein AG**  
**Hamburg**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

**A N H A N G**

**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**

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 2023 beträgt Euro 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 Euro 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 Verlustvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich auf Euro 16.253.908,70.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 1.974.557,26 (Vorjahr: Euro 7.601.822,91).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.711.077,90 (Vorjahr: Euro 1.623.720,16).

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

Die Verbindlichkeiten beinhalten solche aus Steuern von Euro 1.461,36 (Vorjahr: Euro 766,91).

## **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Rohergebnis**

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von Euro 823,17 enthalten (Vorjahr: Euro 282,75).

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Wesentliche Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von Euro 29.273,17 (Vorjahr: Euro 81.981,01), die Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von Euro 29.219,23 (Vorjahr: Euro 39.199,91).

### **Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge aus Beteiligungen stellen die Erträge aus Ausschüttungen des verbundenen Unternehmen HCK Beteiligungs GmbH von Euro 5.750.000,00 (Vorjahr: Euro 0,00) dar.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Im Berichtsjahr wurde eine Abschreibung in Höhe von EUR 6.559.613,76 (Vorjahr: EUR 22.073.001,05) auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Finanzanlagen vorgenommen. Diese entfällt auf die Beteiligung an der ERWE Immobilien AG. Im Vorjahr entfiel die Abschreibung in Höhe von EUR 7.570.083,55 auf die Beteiligung an der ERWE Immobilien AG und in Höhe von EUR 14.502.917,50 auf die Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. 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 Euro 72.734,35 (Vorjahr: Euro 57.933,66).

### **Sonstige Angaben**

#### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Während des Geschäftsjahres 2023 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)

Holger Balhorn, Steuerberater, Mitglied des Vorstandes der Ehlerding Stiftung, Hamburg (einfaches Mitglied), seit dem 10. Juli 2023

Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln, (einfaches Mitglied), bis zum 31. Mai 2023

Hamburg, den 27. Mai 2024

Hamburg, den 27. Mai 2024

---

Dr. Olaf Hein  
Vorstand

Volker Lemke  
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens der  
Elbstein AG, Hamburg,  
im Geschäftsjahr 2023**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	Stand am 1.1.2023	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	17.677,45	0,00	0,00	17.677,45
<b>II. Sachanlagen</b>	231.062,50	0,00	0,00	231.062,50
<b>III. Finanzanlagen</b>	46.988.204,06	0,00	0,00	46.988.204,06
	47.236.944,01	0,00	0,00	47.236.944,01

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand am 1.1.2023	Zugänge	Zu- schreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	TEUR
17.677,45	0,00	0,00	0,00	17.677,45	0,00	0,00
231.062,50	0,00	0,00	0,00	231.062,50	0,00	0,00
22.073.001,05	6.559.613,76	41.429,50	0,00	28.591.185,31	18.397.018,75	24.915.203,01
<u>22.321.741,00</u>	<u>6.559.613,76</u>	<u>41.429,50</u>	<u>0,00</u>	<u>28.839.925,26</u>	<u>18.397.018,75</u>	<u>24.915.203,01</u>

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Elbstein AG, Hamburg

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der **Elbstein AG, Hamburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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 unser Prüfungsurteil 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 oder 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 Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 27. Mai 2024



**RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
A6210B7D69264BB...  
**Florian Riedl**  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
ACA969C30904484...  
**Dirk Heide**  
Wirtschaftsprüfer

