



**Beno Holding AG,  
Starnberg**

Konzernabschluss und Konzernlagebericht  
zum 31. Dezember 2020

		31.12.2020	31.12.2019
	Notes	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagevermögen	11.1.	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.2.	57.455	59.044
Latente Steueransprüche	6.	98	194
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>57.553</b>	<b>59.238</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.3.	197	491
Liquide Mittel	9.	5.802	1.428
Ertragsteuerforderungen	10.1.	98	115
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11.2.	2.350	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.2.	70	89
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.1.	221	309
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>8.738</b>	<b>2.432</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>66.291</b>	<b>61.670</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	16.	3.088	94
Kapitalrücklage	17.	2.510	5.504
Sonstige Rücklagen	18.	3.340	3.340
Konzernbilanzgewinn	19.	6.030	6.766
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		14.968	15.704
Nicht beherrschende Anteile		687	748
<b>Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile</b>		<b>15.655</b>	<b>16.452</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	23.194	24.299
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	13.	9.253	9.266
Latente Steuerverbindlichkeiten	15.1.	3.066	2.923
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.3.	3.147	4.126
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>38.660</b>	<b>40.614</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.	1.874	1.972
Wandelschuldverschreibung und Anleihen	13.	5.849	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	599	624
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	15.1.	71	36
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	15.2.	2.950	1.521
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	15.1.	633	451
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>11.976</b>	<b>4.604</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>66.291</b>	<b>61.670</b>

	Notes	2020 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse	1.	7.086	6.631
Sonstige betriebliche Erträge		68	78
Materialaufwand	2.	<u>-5.228</u>	<u>-4.910</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.926</b>	<b>1.799</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	11.1.	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.	-1.444	-876
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	4.	<u>761</u>	<u>3.554</u>
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b><u>1.243</u></b>	<b><u>4.477</u></b>
Finanzerträge	5.	2	77
Finanzaufwendungen	5.	<u>-1.686</u>	<u>-1.669</u>
<b>Finanzergebnis</b>		<b><u>-1.684</u></b>	<b><u>-1.592</u></b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-441</b>	<b>2.885</b>
Ertragsteuern	6.	<u>-357</u>	<u>-691</u>
<b>Konzernjahresergebnis / Konzerngesamtergebnis</b>		<b><u><u>-798</u></u></b>	<b><u><u>2.194</u></u></b>
zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens		-737	1.880
zurechenbar den nicht beherrschenden Anteilen	7.	<u>-61</u>	<u>314</u>
		<u><u>-798</u></u>	<u><u>2.194</u></u>

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklagen TEUR	Sonstige Rücklagen TEUR	Konzernbilanzgewinn TEUR	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital TEUR	nicht beherrschende Anteile TEUR	Eigenkapital TEUR
<b>Stand 31.12.2018</b>	53	2.558	0	3.633	6.244	3.893	10.137
Kapitalerhöhungen	21	3.995	0	0	4.016	0	4.016
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	1.880	1.880	314	2.194
Erwerb Anteile von nicht beherrschenden Anteilseignern ohne Statusänderung	20	204	3.356	0	3.580	-3.580	0
Verkauf Anteile an nicht beherrschende Anteilseignern ohne Statusänderung	0	0	54	0	54	121	175
Verlustverrechnung der Kapitalrücklage mit dem Bilanzverlust	0	-1.253	0	1.253	0	0	0
Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung	0	0	-70	0	-70	0	-70
<b>Stand 31.12.2019</b>	94	5.504	3.340	6.766	15.704	748	16.452
Kapitalerhöhungen	2.994	-2.994	0	0	0	0	0
Konzernjahresergebnis/Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-736	-736	-61	-798
<b>Stand 31.12.2020</b>	3.088	2.510	3.340	6.030	14.968	687	15.654

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

	Notes	2020 TEUR	2019 TEUR
Konzernjahresergebnis		-798	2.195
Erfolgswirksam erfasster Ertragsteueraufwand	6.	358	691
Erfolgswirksam erfasste Zinserträge	5.	-2	-77
Erfolgswirksam erfasste Zinsaufwendungen	5.	1.686	1.669
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	11.1.	0	0
<i>Wesentliche nicht zahlungswirksame sonstige Aufwendungen (+) und Erträge (-):</i>			
- Verlust/Gewinn aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.	-761	-3.559
Abnahme (+)/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		405	172
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		876	-3.162
Erhaltene Zinsen		2	10
Bezahlte Zinsen		-1.304	-1.330
Erhaltene Steuern		77	37
Bezahlte Steuern		-151	-454
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>388</b>	<b>-3.808</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-335	-400
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-335</b>	<b>-400</b>
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung von Anteilseignern		0	4.016
Einzahlungen aus statuswahrende Veräußerung nicht beherrschende Anteile		0	175
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		643	2.350
Einzahlungen aus der Aufnahme von Anleihen		5.784	0
Auszahlungen aus der Tilgung der Wandelanleihe		-556	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und sonstigen Finanzkrediten		-1.850	-1.970
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>4.021</b>	<b>4.571</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>		<b>4.074</b>	<b>363</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		250	-113
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	8.	<b>4.324</b>	<b>250</b>

**BENO Holding AG, Starnberg**

**Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020**

**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 .....	8
Fremdwährungen .....	9
Unternehmensfortführung .....	9
Schätzungen und Annahmen.....	9
Ermessensentscheidungen.....	11
Sachanlagevermögen .....	12
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	12
Finanzielle Vermögenswerte.....	12
Liquide Mittel .....	14
Rückstellungen.....	14
Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten.....	14
Derivative Finanzinstrumente.....	15
Grundsätze der Ertragsrealisierung .....	15
Ertragsteuern.....	16
Erläuterungen zum Konzernabschluss .....	18
1. Umsatzerlöse .....	18
2. Materialaufwand.....	18
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	19
4. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien .....	19
5. Finanzergebnis.....	19
6. Ertragsteuern .....	22
6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz .....	22
6.2 Latente Steuern .....	24
7. Nicht beherrschende Anteile am Konzernjahresergebnis.....	25
8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....	25
9. Liquide Mittel .....	25
10. Kurzfristige Vermögenswerte .....	25

10.1.	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen .....	25
10.2	Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte .....	26
10.3	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....	26
11.	Langfristige Vermögenswerte.....	26
11.1.	Sachanlagevermögen .....	26
11.2.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	26
12.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....	31
13.	Wandelschuldverschreibung und Anleihe .....	31
14.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (kurz- und langfristig).....	33
15.	Sonstige Verbindlichkeiten .....	33
15.1.	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Ertragsteuerverbindlichkeiten .....	33
15.2.	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	34
15.3.	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten .....	34
16.	Gezeichnetes Kapital .....	35
17.	Kapitalrücklage.....	37
18.	Sonstigen Rücklagen .....	38
19.	Konzernbilanzgewinn .....	38
20.	Nettofinanzverschuldung.....	39
21.	Nicht beherrschende Anteile .....	40
22.	Sicherheitsleistungen und Verpfändungen .....	40
23.	Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7 .....	41
24.	Zusätzliche Informationen zum Kapitalrisikomanagement.....	47
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 .....	51
	Mitarbeiter .....	52
	Vorstand des Mutterunternehmens.....	52
	Aufsichtsrat des Mutterunternehmens .....	52
	Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte nach § 314 Abs. 1 Nr. 2 HGB .....	54
	Honorare des Konzernabschlussprüfers nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB.....	54
	Angaben gemäß IAS 10.17 .....	54

## **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 2020 ist die BENO Immobilien-Gruppe Eigentümerin von elf (Vorjahr: elf) gewerblich genutzten Immobilien.

Der Konzernabschluss der BENO Holding AG, Starnberg, und ihrer Tochtergesellschaften („der BENO-Konzern“) zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 2020 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 Referenzzinseszinses (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, Starnberg, 100,00 %
- BENO Verwaltungs GmbH, München, 100,00 %,
- SK Immobilien GmbH, München, 94,00 %,
- Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG, Dortmund, 100,00 %,
- Möckmühl Objekt GmbH (vormals: Hartha Objekt GmbH), Dortmund, 100,00 %,
- Nottuln Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kempen Objekt GmbH, Dortmund, 100,00 %,
- Hellweg Objekt GmbH, Dortmund, 89,90 %,
- Kranich Real Estate B.V., Le Voorburg, Niederlande, 94,90 %,
- MS Real Estate GmbH & Co. KG, Spaichingen, 94,00 %,
- HC Immobilien GmbH, Dortmund, 100,00 %.

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

## **Unternehmens- und Immobilienerwerbe**

### HC Immobilien GmbH

Die BENO Immobilien GmbH hat mit Vertrag vom 18. Dezember 2019 (URNr. 3974/2019 des Notars Dr. Wachter in München) im Vorjahr 100% der Geschäftsanteile der HC Immobilien GmbH in Sitz in Dortmund erworben. Die HC Immobilien GmbH vermietet eine Immobilie in Dortmund zu gewerblichen Zwecken. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.2f. und IFRS 3 B5-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 HC Immobilien GmbH war die H2 Immobilienobjekte GmbH mit Sitz in Königsdorf (nahestehendes Unternehmen).

### Nottuln Objekt GmbH

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

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

### Hellweg Objekt GmbH

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

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

### Carl 1 Immobilien GmbH & Co. KG

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

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

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

#### BENO Immobilien GmbH

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

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

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

#### **Konsolidierungsgrundsätze**

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

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

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

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

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

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

### **Fremdwährungen**

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

### **Unternehmensfortführung**

Als wesentliches Risiko für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit wird das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko angesehen. 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 können zu zusätzlichem Liquiditätsbedarf des Mutterunternehmens oder seiner Tochtergesellschaften führen. Außerdem können ungeplante negative Entwicklungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu erhöhten Ertrags- und (Re-)Finanzierungsrisiken führen.

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

Die beschriebenen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen und die einem bestandsgefährdenden Risiko in Analogie zum § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB entsprechen. Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht unter Abschnitt 5 „Chancen- und Risikobericht“.

### **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 2020 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 eine in 2021 zur Veräußerung bestimmte Immobilie wird jedoch der vereinbarte Kaufpreis für Zwecke der Bewertung zum 31. Dezember 2020 herangezogen.

Für die anderen zum 31. Dezember 2020 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 2020 beträgt TEUR 59.805 (Vorjahr: TEUR 59.044). 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 2020 beträgt TEUR 46.267 (Vorjahr: TEUR 41.184). 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 2020 beträgt TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 194). 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 Zeitwerts erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Gewinne und Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, werden auch beim Abgang nicht aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Derzeit hält die BENO aus Konzernsicht keine solche Eigenkapitalinstrumente.

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

Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

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

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (beispielsweise 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.

### **Rückstellungen**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 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. Der vertraglich abgeschlossene Zinscap ist zum 31. Dezember 2020 ausgelaufen.

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 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:

	2020			2019		
	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt	Nettokaltmiete	Nebenkosten	Gesamt
Weinsberg	868	749	1.617	847	621	1.468
Fröndenberg	376	372	748	468	485	953
Grünhain-Beierfeld	542	64	606	530	38	568
Nottuin	233	33	266	233	34	267
Kempen	280	57	337	93	88	181
Witten	298	154	452	300	184	484
Möckmühl	144	57	201	144	38	182
Dortmund Pflanzenfeldstr.	983	132	1.115	965	136	1.101
Dortmund Deutsche Str.	198	36	234	198	56	254
Dortmund Fränk. Friedhof	198	139	337	10	6	16
Spaichingen	1.050	123	1.173	1.050	107	1.157
	5.170	1.916	7.086	4.838	1.793	6.631

Im BENO-Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. Die Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, 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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Instandhaltungen	3.144	3.016
Übrige Grundstücksaufwendungen	1.275	1.004
Energiekosten	809	890
	<u>5.228</u>	<u>4.910</u>

### 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	596	400
Kosten im Zusammenhang mit der Finanzierung	288	0
Grunderwerbsteuer	231	152
Abschluss- und Prüfungskosten	199	228
Forderungsverluste	69	20
Verwaltungskosten	37	12
Übriges	24	64
	<u>1.444</u>	<u>876</u>

### 4. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-5	1.395
Gewerbeimmobilie in Nottuln	135	905
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	210	545
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	30	-60
Gewerbeimmobilie in Grünhain	0	165
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-10	-35
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-15	-10
Gewerbeimmobilie in Witten	-40	190
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Deutsche Straße	380	10
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Planetenfeldstraße	20	195
Gewerbeimmobilie in Dortmund: Fränkischer Friedhof	60	258
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	-4
	<u>761</u>	<u>3.554</u>

### 5. Finanzergebnis

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



Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten betragen im Geschäftsjahr:

TEUR	Zinserträge	Zinsaufwand	Aus übrigem Aufwand / Ertrag	aus der Folgebewertung		Netto- ergebnis 2020
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
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
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten	0	-1.686	0	0	0	-1.686
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>2</b>	<b>-1.686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.684</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	2	-1.686	0	0	0	-1.684
- 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 2019
				zum Fair Value	Wert- minderung	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet						
- Forderungen	10	0	67	0	0	<b>77</b>
- Liquide Mittel	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet						
	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten						
	0	-1.669	0	0	0	<b>-1.669</b>
<b>Summe Nettoergebnis</b>	<b>10</b>	<b>-1.669</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.592</b>
davon erfasst:						
- erfolgswirksam	10	-1.669	67	0	0	<b>-1.592</b>
- direkt im Eigenkapital	0	0	0	0	0	<b>0</b>

## 6. Ertragsteuern

Die Aufwendungen aus Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Laufende Steuern	118	118
Latente Steuern	239	573
	<u>357</u>	<u>691</u>

### 6.1 Gesetzlicher und tatsächlicher Steuersatz

	2020 %	2019 %
Gesetzlicher Steuersatz	30,0	30,0
Tatsächlicher Steuersatz	-81,0	23,9

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<u>-441</u>	<u>2.886</u>
<b>Steuersatz für das Mutterunternehmen</b>	30.0 %	30,0 %
<b>Steuerertrag/-aufwand bei Zugrundelegung des für das Mutterunternehmen geltenden Steuersatzes</b>	133	-866
Auswirkungen steuerfreie Erträge	136	576
Auswirkungen steuerlich nicht abziehbarer Aufwendungen	0	5
Auswirkungen steuerliche Verluste und Verlustvorträge, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden	-582	-391
Auswirkungen periodenfremder Steueraufwendungen/-erträge	2	47
Auswirkung temporärer Differenzen, für die keine latente Steuern angesetzt worden sind	-53	0
Sonstiges	<u>7</u>	<u>-62</u>
Summe Ertragsteuern	<u><u>-357</u></u>	<u><u>-591</u></u>
<b>Tatsächlicher Steuersatz des Konzerns</b>	<u><u>-80,76 %</u></u>	<u><u>23,94 %</u></u>

Die Differenz zwischen dem Steuersatz des Mutterunternehmens und dem tatsächlichen Steuersatz des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen steuerlicher Verluste und Verlustvorträge, 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:

	31.12.2019 TEUR	Ergebnis- wirksam erfasst TEUR	31.12.2020 TEUR
<i>Steuerliche Verlustvorträge</i>	61	43	104
<i>Temporäre Differenzen</i>			
– Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.968	-172	-3.140
– Bewertung von sonstigen Vermögenswerten	238	-155	83
– Bewertung von Verbindlichkeiten	-60	46	-14
	<u>-2.729</u>	<u>-239</u>	<u>-2.968</u>
<i>Überleitung zu Bilanz</i>			
– latente Steueransprüche	194	-7	187
– latente Steuerschulden	-2.923	-232	-3.155
	<u>-2.729</u>	<u>-239</u>	<u>-2.968</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 2020 sind auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.103 (Vorjahr: TEUR 2.641) 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 808 (Vorjahr: TEUR 418) betragen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 sind auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.004 (Vorjahr: TEUR 4.562) 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 977 (Vorjahr: TEUR 557) 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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Kranich Real Estate B.V.	51	34
Nottuln Objekt GmbH	-121	69
BENO Immobilien GmbH	0	189
Hellweg Objekt GmbH	6	9
SK Immobilien GmbH	3	13
	<u>-61</u>	<u>314</u>

## 8. Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Liquide Mittel	5.802	1.428
Kontokorrentverbindlichkeiten	-143	-139
	<u>5.659</u>	<u>1.289</u>
abzgl. verfügungsbeschränkter liquider Mittel	-1.335	-1.039
	<u>4.324</u>	<u>250</u>

## 9. Liquide Mittel

Von den liquiden Mitteln ist ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 39) aufgrund einer Verpfändung als Sicherheit zum Bilanzstichtag nicht frei verfügbar. Weitere TEUR 1.292 (Vorjahr: TEUR 1.000) sind treuhänderisch gebunden.

## 10. Kurzfristige Vermögenswerte

### 10.1. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Ertragsteuerforderungen

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

## **10.2 Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte**

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

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 2019 und 2020 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 94 Jahren.

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
<b>Stand zum Beginn des Jahres</b>	59.044	51.955
Zugänge aus Immobilienerwerben	0	3.053
Zugänge von Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	424
Zugänge aus nachträglichen Anschaffungskosten	0	58
Abgänge	0	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	761	3.554
<b>Stand zum Ende des Jahres</b>	<u>59.805</u>	<u>59.044</u>

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

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – langfristig	57.455	59.044
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – kurzfristig	2.350	0
	<u>59.805</u>	<u>59.044</u>

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

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

Für eine in 2021 zum Verkauf bestimmte Immobilie erfolgt die Bewertung zum 31. Dezember 2020 zum Verkaufspreis. Der Wert ermittelt sich aus dem im Kaufvertrag genannten Kaufpreis.



Die übrigen beizulegenden Zeitwerte wurden zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2020 ansonsten ausschließlich auf Hierarchiestufe 3 ermittelt.

Die gemäß der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13 ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 basieren auf der auf den jeweiligen Bilanzstichtag bezogenen Bewertung von Herrn Diplom-Betriebswirt Dietmar Spiess, Dortmund, der unabhängiger und von der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ist und der nicht in Verbindung mit dem Konzern steht. Herr Dietmar Spiess ist seit 1998 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund und seit dem Jahre 2000 Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten sowie Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (b.v.s) und verfügt über eine angemessene Qualifikation sowie aktuelle Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien in den relevanten Lagen.

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

Im ersten Schritt wurden sämtliche Bodenwerte ermittelt, die sich jeweils aus den an die Marktentwicklung angepassten Bodenrichtwerten und den jeweils dazugehörigen Grundstücksflächen ergeben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäudeertragswerte ermittelt. Hier wurden zum 31. Dezember 2020 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/m<sup>2</sup> 5,15 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 6,52 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,05 bzw. EUR/m<sup>2</sup> 6,39) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,31 und EUR/m<sup>2</sup> 12,33 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,29 und EUR/m<sup>2</sup> 12,22). In Fröndenberg betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 3,86 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,23 und EUR/m<sup>2</sup> 4,45). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 16,87 % bzw. 23,98 % (Vorjahr: 17,03 % bis 24,08 %) 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: 28 Jahre) bzw. 34 Jahren (Vorjahr: 34 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen in Grünhain-Beierfeld für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,71 und EUR/m<sup>2</sup> 4,23 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,00 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 19,39 % (Vorjahr: 19,37 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 8,5 % (Vorjahr: 8,5 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,1 (Vorjahr: 10,1) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 24 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den Standorten in Nottuln für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 2,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,43) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 2,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 2,43). Die Miete ist als Indexmiete vereinbart. In Kempen betragen die als nachhaltig angesetzten Mieten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 15,37 % bzw. 21,77 % (Vorjahr: 15,34 % bzw. 20,94 %) 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 35 Jahren (Vorjahr: 35 Jahre) beziehungsweise 45 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) an den beiden Standorten korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Witten für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,00) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 3,50 und EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 35,39 % bzw. 17,94% (Vorjahr: 35,09 % bzw. 16,89%) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,50 % (Vorjahr: 7,50 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 10,98 (Vorjahr: 11,15) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 24 Jahren (Vorjahr: 25 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an den beiden Standorten in Dortmund (Planetenfeldstraße und im Vorjahr Deutsche Straße) für das Verwaltungsgebäude und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,56 und EUR/m<sup>2</sup> 26,50 (Vorjahr: zwischen EUR/m<sup>2</sup> 2,56 und EUR/m<sup>2</sup> 26,50). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 14,64 % (Vorjahr: zwischen 14,61 % und 20,18 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 7,00 % (Vorjahr: 7,00 %) und mit unterschiedlichen Vervielfältigern gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 23 Jahren (Vorjahr: 24 bzw. 25 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten am Standort in Möckmühl-Züttlingen für das Gebäude wurden durch den Gutachter geschätzt. Sie betragen EUR 144.000,00 p.a. (Vorjahr: EUR 144.000,00) p.a..

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 11,07 % (Vorjahr: 11,05 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 14,95 (Vorjahr: 15,05) gearbeitet, der unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 39 Jahren (Vorjahr 40 Jahre) korrespondiert.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Spaichingen für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 5,50 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 5,50) und für die Werk- und Lagerhallen zwischen EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 1,50 und EUR/m<sup>2</sup> 3,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 20,33 % (Vorjahr: 20,27 %) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00 %) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 13,76 (Vorjahr: 13,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 30 Jahren (Vorjahr: 30 Jahre) korrespondieren.

Die als nachhaltig angesetzten Mieten betragen an dem Standort in Dortmund Fränkischer Friedhof für das Verwaltungsgebäude EUR/m<sup>2</sup> 6,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 6,00) und für die Produktionshalle EUR/m<sup>2</sup> 4,00 (Vorjahr: EUR/m<sup>2</sup> 4,00). Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wurden Abschläge in Höhe von 17,29 % (Vorjahr: 17,23%) geltend gemacht. Der Gutachter hat mit einem Liegenschaftszinssatz von 6,00 % (Vorjahr: 6,00%) und mit einem Vervielfältiger in Höhe von 15,76 (Vorjahr: 15,76) gearbeitet, die unmittelbar mit der Restnutzungsdauer der jeweiligen Gebäude von durchschnittlich 50 Jahren (Vorjahr: 50 Jahre) korrespondieren.

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

- Liegenschaftszins: TEUR -4.604 (Vorjahr: TEUR -4.660) / TEUR +3.490 (Vorjahr: TEUR +3.335)
- Marktmieten: TEUR +4.092 (Vorjahr: TEUR +3.296) / TEUR -4.203 (Vorjahr: TEUR -3.572)
- Bodenrichtwerte: TEUR 54 (Vorjahr: TEUR -14) / TEUR -36 (Vorjahr: TEUR -222)

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 7.086 und im Vorjahr TEUR 6.631. Die Mieterträge für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beinhalten Erlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten in Höhe von TEUR 1.916 (Vorjahr: TEUR 1.793). Die direkt diesen Immobilien zurechenbaren Aufwendungen (einschließlich Reparaturen und Instandhaltung) betragen im Geschäftsjahr TEUR 5.228 und im Vorjahr TEUR 4.910.

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 5.170 (Vorjahr: TEUR 4.838).

Die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmiete) aus unkündbaren Mietvereinbarungen betragen:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	5.192	5.189
1 bis 5 Jahre	13.281	11.822
Mehr als 5 Jahre	5.554	5.660
	<u>24.027</u>	<u>22.671</u>

## 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 624) 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 Anleihe

### Wandelschuldverschreibung 2014

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

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

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

Jeder Anleihegläubiger hat nach Maßgabe dieser Wandelanleihebedingungen das unentziehbare Recht, jeweils eine Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 ohne Zuzahlung

in fünf auf den Inhaber lautende Stückaktien der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 umzutauschen. Auf Grund der durch Beschluss der Hauptversammlung vom 06. 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 erwirbt der Anleihegläubiger einen Anspruch auf Lieferung und Erwerb von voll eingezahlten, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Anleiheschuldnerin mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00. Zur Sicherung des Wandlungsrechtes dient ein von der Gründerin der Anleiheschuldnerin beschlossenes und im Handelsregister der Anleiheschuldnerin und im Handelsregister der Anleiheschuldnerin eingetragenes bedingtes Kapital in Höhe von bis zu EUR 25.000,00 (Bedingtes Kapital 2014/I). Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 06. 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 haben Gläubiger mit 1.808 Anleihen (davon nahestehende Personen und Unternehmen 1.718 Anleihen) zu Nennbetrag von je Euro 1.000,00 das Wandlungsrecht ausgeübt. Je gewandelter Anleihe werden in 2021 33 Inhaber-Stückaktien an die Anleihe-Gläubiger ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden an die Gläubiger in Höhe von TEUR 556 vorzeitig zurückgezahlt. In Höhe von TEUR 3.177 haben 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 9.253. 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.

#### **Nahestehende Personen, die die Anleihen 2014 und 2020 gezeichnet haben**

In Höhe von TEUR 1.621 (Vorjahr: TEUR 1.845) halten nahestehende Personen und Unternehmen Wandelanleihen. Hieraus resultieren Zinsen in Höhe von TEUR 81 (Vorjahr: TEUR 92). Darüber hinaus halten nahestehende Personen und Unternehmen Anleihen 2020 in Höhe von TEUR 1.310.

#### **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:

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bis zu 1 Jahr	1.874	1.972
1 bis 5 Jahre	6.924	6.350
Mehr als 5 Jahre	<u>16.270</u>	<u>17.949</u>
	<u>25.068</u>	<u>26.271</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 670 (Vorjahr: TEUR 669) die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der MS Real Estate GmbH & Co. KG. Die Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Ausstehende Kaufpreiszahlung	994	0
Nicht beherrschende Anteile MS Real Estate GmbH & Co. KG	670	669
H2 Immobilienobjekte GmbH	493	453
MS Industrie AG und deren Tochterunternehmen	392	102
Abgrenzungen	284	287
Sonstige Darlehen	107	0
Leasingverbindlichkeiten	10	10
	<u>2.950</u>	<u>1.521</u>

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

### 15.3. Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

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

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Darlehen MS Ultraschall Technologie GmbH	2.127	2.127
Ausstehende Kaufpreiszahlung	0	973
Darlehen MS Industrie AG	600	600
Leasingverbindlichkeiten	411	412
Sonstiges	9	9
	<u>3.147</u>	<u>4.121</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:

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1. Januar	94	53
Kapitalerhöhungen	<u>2.994</u>	<u>41</u>
31. Dezember	<u>3.088</u>	<u>94</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.

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; „Aktienoptionen 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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. Januar	5.504	2.559
Sach- und Barkapitalerhöhungen	0	4.199
Grundkapitalerhöhung	-2.994	0
Verlustverrechnung	0	-1.252
Wandlung der Wandelanleihe	0	0
31. Dezember	<u>2.510</u>	<u>5.504</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 450 (Vorjahr: TEUR 3.445) ausgewiesen, die jeweilige Differenz lässt sich auf die nach IFRS bereits umgegliederte Wandelschuldverschreibung zurückführen.

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Einzelabschluss BENO Holding AG	450	3.445
Eigenkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung	75	74
Wandlung der Wandelschuldverschreibung	<u>1.985</u>	<u>1.985</u>
Konzernabschluss BENO Holding AG	<u>2.510</u>	<u>5.504</u>

## 18. Sonstigen Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 <u>TEUR</u>	2019 <u>TEUR</u>
1. Januar	3.340	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern	0	3.510
Beschaffungskosten des Eigenkapitals	<u>0</u>	<u>-70</u>
31. Dezember	<u>3.340</u>	<u>3.340</u>

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

Für in 2020 durchgeführte Eigenkapitalerhöhungen sind in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 70) direkt zurechenbare Aufwendungen erfolgsneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst worden.

## 19. Konzernbilanzgewinn

Der Bilanzgewinn leitet sich wie folgt her:

	2020 <u>TEUR</u>	2019 <u>TEUR</u>
1. Januar	6.766	3.633
Verlustverrechnung mit der Kapitalrücklage	0	1.253
Konzernjahresergebnis (zurechenbar den Anteilseignern des Mutterunternehmens)	<u>-736</u>	<u>1.880</u>
31. Dezember	<u>6.030</u>	<u>6.766</u>

## 20. Nettofinanzverschuldung

	Aktiva		Finanzverbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit			
	Liquide Mittel	Bankverbindlichkeiten	langfristige Bankverbindlichkeiten	kurzfristige finanzielle Verbindl.	langfristige finanzielle Verbindl.	Total
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2019</b>	<b>1.428</b>	<b>1.972</b>	<b>24.299</b>	<b>1.521</b>	<b>13.392</b>	<b>39.756</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	4.374	-1.850	643	398	5.520	337
Umgliederungen (Fristigkeiten)		1.748	-1.748	6.843	-6.843	0
sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen		4		37	331	372
<b>Nettofinanzverschuldung 31. Dezember 2020</b>	<b>5.802</b>	<b>1.874</b>	<b>23.194</b>	<b>8.799</b>	<b>12.400</b>	<b>40.465</b>

### Nettofinanzverschuldung

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

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.068	26.271
finanzielle Verbindlichkeiten	21.199	14.913
./.. Liquide Mittel	-5.802	-1.428
<b>= Nettofinanzverschuldung</b>	<b>40.465</b>	<b>39.756</b>

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

## 21. Nicht beherrschende Anteile

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

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Kranich Real Estate B.V.	423	372
Nottuln Objekt GmbH	180	197
Hellweg Objekt GmbH	8	3
SK Immobilien GmbH	<u>76</u>	<u>177</u>
	<u>687</u>	<u>748</u>

## 22. Sicherheitsleistungen und Verpfändungen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag sind Bankverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 21.639 (Vorjahr: TEUR 22.437) durch Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 40.587 (Vorjahr: TEUR 40.587) sowie durch die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen (Buchwert zum Bilanzstichtag: TEUR 89 Vorjahr: TEUR 319) besichert.

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe und Anleihe sind wie folgt besichert:

Zum Bilanzstichtag werden TEUR 1.292 (Vorjahr: TEUR 1.000) auf zwei zugunsten der Anleiheschuldnerin durch zwei Treuhänder gehaltene Treuhandkonten durch die Anleiheschuldnerin hinterlegt. Zudem werden 100% der Geschäftsanteile der BENO Immobilien GmbH, Starnberg, in Höhe von nominal TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 900) notariell verpfändet (ohne Stimmrecht).

### 23. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

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

#### Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 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
	<u>197</u>	<u>70</u>	<u>5.802</u>	<u>0</u>	<u>6.069</u>

#### Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

aac = Financial assets measured at amortised costs

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

Zahlungsmittel (aac)	-	-	1.428	-	1.428
	491	89	1.428	0	2.008

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

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

### Finanzielle Verbindlichkeiten

	Buchwerte						Beizulegende Zeitwerte
	Kurzfristig			Langfristig			
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Wandelanleihe	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	
31. Dezember 2020, in TEUR							
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet							
– Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (flac)	1.874	-	-	23.194	-	-	27.867
– Wandelanleihe (flac)	-	-	5.849	-	9.253	-	15.102
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (flac)	-	599	-	-	-	-	599
– übrige finanzielle Verbindlichkeiten (flac)	-	-	2.950	-	-	3.147	6.129
	1.874	599	8.799	23.194	9.253	3.147	49.697

Abkürzungen IFRS-9-Kategorien:

flac = Financial liabilities measured at amortised costs

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

#### *Bewertung der in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Finanzinstrumente*

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

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



Der BENO-Konzern hat einen Zinscap abgeschlossen, der zum 31. Dezember 2019 und zum 31. Dezember 2020 der Kategorie finanzielle Vermögenswerte „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ zugewiesen war. Die Bewertung erfolgt auf Stufe 2 nach IFRS 13. Der Wert des Zinscaps betrug sowohl zum 31. Dezember 2020 als auch zum 31. Dezember 2019 TEUR 0. Es handelt sich um ein nicht sicherungsdesigniertes Derivat.

### Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

#### Finanzielle Vermögenswerte

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Aus Wertberichtigungen	Aus Abgang	2020	2019
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	2	0	0	0	2	77
Liquide Mittel	0	0	0	0	0	0

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

TEUR	Aus Zinsen	Aus Fair-Value- Änderungen	Sonstiges	Aus Abgang	2020	2019
Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten						
Anschaffungskosten	1.686	0	0	0	1.686	1.669
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
<b>Summe Nettoergebnis</b>	-1.684	0	0	0	-1.684	-1.592
davon erfolgswirksam	-1.684	0		0	-1.684	-1.592
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 24.925; Vorjahr: TEUR 26.131) wurden feste Zinsen vereinbart, sodass diese keinem Zinsänderungsrisiko unterliegen. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos der variabel verzinsten Bankdarlehen verfügt die BENO Immobilien GmbH zum Bilanzstichtag über einen Zinscap auf EUR-Basis mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 240) und einem positiven Barwert in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Zinscaps werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

b) Bonitäts- und Kreditrisiken

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

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

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten erhöhte Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertberichtigungen erfasst. Risikokonzentrationen in Bezug auf Kredit- oder Ausfallrisiken können sich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ergeben, da im Geschäftsjahr 2020 ca. 66,6 % (Vorjahr: 71,9 %) der Netto-Umsatzerlöse (Nettokaltmiete) des BENO Immobilien-Konzerns auf fünf (Vorjahr: fünf) Hauptmieter entfielen. Die Forderungen gegen diese fünf Kunden betragen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 in Summe TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 151). Zum Aufstellungszeitpunkt der Bilanz sind die Forderungen bezahlt.

Insgesamt haben sich die Wertminderungen wie folgt entwickelt:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Stand zu Beginn des Jahres	10	6
Wertminderung von Forderungen		
– ergebniswirksam	22	10
Aufgrund von Uneinbringlichkeit ausgebuchte Beträge	0	5
Wertaufholungen	10	1
Stand zum Ende des Jahres	<u>22</u>	<u>10</u>

Von den nicht wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 289) überfällig:

	31.12.2020	31.12.2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
bis 180 Tage	19	274
180 bis 360 Tage	6	14
über 360 Tage	<u>22</u>	<u>1</u>
	<u>47</u>	<u>289</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 Mieteinzahlungen 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 31.12.2020 TEUR	Cashflow bis 1 Jahr TEUR	Cashflow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cashflow > 5 Jahre TEUR
<b>Originäre finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.068	2.735	9.928	18.681
Wandelanleihe und Anleihen	15.102	6.482	1.962	10.193
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	599	599	0	0
Leasingverbindlichkeiten	411	10	40	880
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.686	3.050	2.823	0
	<b>46.866</b>	<b>12.876</b>	<b>14.753</b>	<b>29.754</b>

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

## 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 2019 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:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR
Eigenkapital und Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	<u>15.655</u>	<u>16.453</u>
Bilanzsumme	<u>66.291</u>	<u>61.670</u>
Eigenkapitalquote	23,6 %	26,7 %

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

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

Die Geschäftsführung überprüft die Kapitalstruktur jährlich. Im Rahmen dieser Überprüfung berücksichtigt die Geschäftsführung die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko. Der Konzern hat eine mittelfristige Zieleigenkapitalquote von 20 % bis 25 %, die sich aus dem Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme bestimmt. Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 lag mit 23,6 % (Vorjahr: 26,7 %) innerhalb der Zielbandbreite. Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist zum einen auf das negative Konzernergebnis 2020 und zum anderen auf eine höhere Bilanzsumme 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 12 (Vorjahr: TEUR 15) erhalten, die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst sind. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten eine Vergütung von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 3), die unter den sonstigen Aufwendungen erfasst ist.

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

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

#### MS Industrie AG

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Bezogene Managementdienstleistungen	123	130

Gegenüber der MS Industrie AG bestehen zum 31. Dezember 2020 sonstige finanzielle langfristige (Vorjahr: langfristige) Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 600) zzgl. kurzfristig fälliger Zinsverbindlichkeiten und kurzfristig fälliger Verbindlichkeiten aus Leistungen in Höhe von TEUR 430 (Vorjahr: TEUR 3). Das Darlehen ist ungesichert und gemäß dem 2014 neu gefassten Darlehensvertrag am 30. Juni 2022 in einer Summe zur Rückzahlung fällig. Es wird mit 5,85 % p.a. verzinst. Insgesamt sind im Jahr 2020 Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 38) entstanden.

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

### **GCI Management Consulting AG**

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	164	40

Gegenüber der GCI Management Consulting AG bestehen zum Bilanzstichtag offene Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0).

### **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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Bezogene Beratungsdienstleistungen	82	81
Zinsaufwendungen	16	9

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 55). Dem stehen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 608 (Vorjahr: TEUR 513). Die Verbindlichkeiten sind unbesichert und werden marktüblich verzinst.

Daneben bestehen sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 nominal (Vorjahr: TEUR 201). Die Verbindlichkeiten sind zinslos gestundet.

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

c) Geschäftsbeziehungen zu Tochterunternehmen des Gesellschafters MS Industrie AG

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.592	1.591
Zinsaufwendungen	53	57

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

Daneben bestehen sonstige kurz- und langfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.247 (Vorjahr: TEUR 2.228). Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls unbesichert und werden zu marktüblichen Zinssätzen verzinst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung stehen, bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 21).

d) Geschäftsbeziehungen zu übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen

Die Geschäftsbeziehungen zu den übrigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen ausschließlich Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber ein von einem Geschäftsführer beherrschten Unternehmen und resultieren aus Darlehen, laufenden Verrechnungen sowie ausstehende Salden aus Vorjahren.

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 118 (Vorjahr: TEUR 116). In den Zinserträgen sind gegenüber diesen Personen und Unternehmen Erträge in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) enthalten. Im Vorjahr sind in den sonstigen Erträge TEUR 117 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	1.270.500,00	41,14

Das Kapital ist voll einbezahlt.



### **Mitarbeiter**

Der Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum keine eigenen Mitarbeiter.

### **Vorstand des Mutterunternehmens**

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

- Florian Renner, Gräfelfing

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

### **Aufsichtsrat des Mutterunternehmens**

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

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

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

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

Die derzeit enorme Ungewissheit hinsichtlich der weltweiten Ausbreitung und der Folgen des Covid 19-Virus erschwert eine genaue Prognose der Geschäftsentwicklung für das Jahr 2021. In der Gesamtsicht 2021 gehen wir davon aus, dass in allen wesentlichen Märkten eine negative Absatzwirkung aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus zu beobachten sein wird. Dabei ist auf Basis der jüngsten positiven Entwicklungen und den ersten Lockerungen bei den notwendigen Eindämmungsmaßnahmen unterstellt, dass sich die Absatzsituation in allen Märkten wieder normalisieren wird. Mögliche weitere längerfristige Auswirkungen auf den Absatz als Folge der Ausbreitung des Coronavirus sind derzeit nicht abschätzbar und im Ausblick daher nicht enthalten.

Die deutsche Wirtschaft hatte bereits vor der Covid 19-Pandemie ihre Schwächephase nach wie vor nicht überwunden. In der Industrie sind die Produktionskapazitäten nach gut eineinhalb Jahren rückläufiger Wertschöpfung in den Bereich der Unterauslastung abgerutscht. Maßgeblich hierfür war zunächst die Schwäche bei den Ausfuhren – die Spezialisierung auf Investitionsgüter ist wegen des global schwierigen politischen Umfelds, aber auch wegen des Abebbens des privaten Investitionszyklus

zur Achillesferse der deutschen Wirtschaft geworden. Mittlerweile sind es in erster Linie die Bestellungen von Investitionsgütern aus dem Inland, die sich schleppend entwickeln.

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

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 Beno Holding AG hatte zum 30. November 2020 die Platzierung einer Folgeanleihe realisiert, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren.

Die nicht in Eigenkapital gewandelten Anleihen wurden fristgerecht am 23. April 2021 zurückgezahlt. Anleihen im Nennwert von TEUR 1.808 wurden in Aktien gewandelt. Der Aufsichtsrat hat die Änderung der Satzung am 30. April 2021 beschlossen. Die neuen Aktien (298.320 Stück) entfallen vollumfänglich auf nahestehende Personen.

Die MS Industrie AG als nahestehendes Unternehmen hat im April 2021 TEUR 500 der Folgeanleihe gezeichnet.

### **Eventualschulden**

Im Rahmen des Erwerbs der Kommanditanteile an der MS Real Estate GmbH & Co. KG wurde mit dem Veräußerer eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Diese sieht eine nachträgliche Kaufpreiszahlung für Fälle vor, in denen innerhalb eines bestimmten Zeitraums die Kommanditanteile oder das Grundstück der MS Real Estate GmbH & Co. KG veräußert wird. Es liegen zum Bilanzstichtag keine Hinweise vor, dass eine entsprechende Transaktion geplant oder beabsichtigt ist. Die finanzielle Auswirkung betrüge TEUR 1.634 (Vorjahr: TEUR 1.650).

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

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

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

Das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 78 (Vorjahr: TEUR 80) 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 2021.

Starnberg, den 28. Juni 2021

BENO Holding AG

Der Vorstand

Florian Renner

## Entwicklung des Sachanlagevermögens 2020

	<u>Anschaffungs- und Herstellungskosten</u>				<u>Kumulierte Abschreibungen und</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
<b>Sachanlagevermögen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70	0	69	1	70	0	69	1	0	0
	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>69</u>	<u>1</u>	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>69</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Entwicklung des Sachanlagevermögens 2019

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

**BENO Holding AG,  
Starnberg**

**Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

**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 .....	5
2.c. Lage des Konzerns .....	7
Ertragslage .....	7
Finanzlage .....	9
Vermögenslage .....	10
Kombinierte Leistungsindikatoren und immobilien-spezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	11
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) ...	13
5. Chancen- und Risikobericht.....	14
6. Prognosebericht.....	16

## 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 m<sup>2</sup>.

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**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %. Kalenderbereinigt errechnet sich für 2020 ein Rückgang des BIP um 5,3 %, da das abgelaufene Jahr mehr Arbeitstage hatte als das Jahr 2019.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe

teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe. Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr. Die Investitionen in sonstigen Anlagen – darunter fallen vor allem Investitionen in Forschung und Entwicklung – fielen ersten Schätzungen zufolge preisbereinigt um 1,1 %. Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477 000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben (Quelle: Statistisches Bundesamt, (Destatis) Pressemitteilung 020, vom 14. Januar 2021).

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

Die Konkurrenzsituation für die BENO ist zum Bilanzaufstellungszeitpunkt immer noch relativ überschaubar und es gibt auf dem deutschen Sale-and-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 77,2 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 2020 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. Sowohl in 2019 als auch in 2020 wurde überproportional zu den vorhergehenden Geschäftsjahren in die einzelnen Bestandsimmobilien investiert. Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und betragen 2020 TEUR 3.144 (Vorjahr: TEUR 3.016).

Das Geschäftsjahr 2020 verlief ansonsten trotz der Corona-Pandemie weitestgehend unauffällig. Die Umsatzerlöse konnten moderat von TEUR 6.631 auf TEUR 7.086 gesteigert werden. Die Steigerung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 455 betrifft mit TEUR 123 Mitnebenkostenabrechnungen. Die restliche Erhöhung der Umsatzerlöse betrifft Bestandsimmobilien und resultiert im Wesentlichen aus Ganzjahreseffekten bei der Vermietung von im Vorjahr erworbenen bzw. umfangreich instandgesetzten Immobilien.

Das Rohergebnis (definiert als Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich der Materialaufwendungen) ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und entspricht damit der Planungsprognose des Vorjahres. Die Wertentwicklung der Immobilien war auch in 2020 mit TEUR 761 positiv. Verglichen mit dem Wert 2019 (TEUR 3.554) fällt die Wertsteigerung jedoch deutlich geringer aus. Die Kosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Wandelanleihe sowie die durch die Umstrukturierung der Vorjahre ausgelöste Grunderwerbsteuer sind die wesentlichen Ursachen für die deutliche Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Wertsteigerungen bei den Immobilien sowie die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen führen im Ergebnis dazu, dass sich das EBIT gegenüber dem Vorjahr von TEUR 4.477 auf TEUR 1.243 deutlich reduziert hat.

Nun zu den Entwicklungen des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail:

Die vermietbare Nutzfläche des BENO-Portfolios beträgt rund 140.636 m<sup>2</sup> (Vorjahr rd. 139.000 m<sup>2</sup>). Das jährliche Nettomietvolumen der BENO Immobilien-Gruppe liegt zum Abschlussstichtag unverändert bei Mio. EUR 5,4 - verteilt auf insgesamt 38 mittelständische Mieter an elf Standorten.

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

Die Vermögenslage des Konzerns ist unverändert geordnet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote bei gestiegener Bilanzsumme von 26,7 % auf 23,6 % gesunken.

Die Ertragslage ist - bei leicht gestiegenen Umsatzerlösen, leicht höheren Materialaufwendungen (Instandhaltung) und deutlich geringeren 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 17,5 % deutlich unter dem Niveau des Vorjahres mit 67,5 % liegt. Insbesondere bei den in 2019 durch neu abgeschlossene Mietverträge bzw. umfangreich instandgesetzte Immobilien in Kempen und Nottuln konnte ein Bewertungserfolg in Höhe von rund Mio. EUR 2,3 erzielt werden, welcher maßgeblich zur positiven Entwicklung des EBIT des Jahres 2019 beigetragen hat. Dieser Effekt ließ sich 2020 nicht wiederholen. Die Planung des Vorjahres, im aktuellen Geschäftsjahr ein leicht höheres EBIT im Vergleich zum Vorjahr zu erzielen, wurde damit nicht erfüllt.

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 31.12.2020		1.1. bis 31.12.2019		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
-Nettokaltmiete	5.170	73,0	4.838	73,0	332	6,9
-Nebenkosten	1.916	27,0	1.793	27,0	123	6,9
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.086</b>	<b>100,0</b>	<b>6.631</b>	<b>100,0</b>	<b>455</b>	<b>6,9</b>
Sonstige betriebliche Erträge	68	1,0	78	1,2	-10	12,8
Materialaufwand	-5.228	-73,8	-4.910	-74,1	-318	6,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.926</b>	<b>27,2</b>	<b>1.799</b>	<b>27,1</b>	<b>127</b>	<b>7,1</b>
sonstige Aufwendungen	-1.444	-20,4	-876	-13,2	-568	64,8
Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	761	10,7	3.555	53,6	-2.793	78,6
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>1.243</b>	<b>17,5</b>	<b>4.477</b>	<b>67,5</b>	<b>-3.234</b>	<b>72,2</b>
Finanzergebnis	-1.684	-23,8	-1.592	-24,0	-92	5,8
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-441</b>	<b>-6,2</b>	<b>2.885</b>	<b>43,5</b>	<b>-3.326</b>	<b>&gt;100,0</b>
Ertragsteuern	-357	-5,1	-691	-10,4	334	48,3
<b>Konzernjahresergebnis (EAT)</b>	<b>-798</b>	<b>-11,3</b>	<b>2.194</b>	<b>33,1</b>	<b>-2.992</b>	<b>&gt;100,0</b>
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernjahresergebnis	-61	-0,9	314	4,7	-375	>100,0
<b>Konzernergebnis nach Anteile anderer Gesellschafter (EAT)</b>	<b>-737</b>	<b>-10,4</b>	<b>1.881</b>	<b>28,4</b>	<b>-2.617</b>	<b>&gt;100,0</b>

Die Umsatzerlöse enthalten ausschließlich Umsätze aus dem Bereich Vermietung von mittelständischen Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 7.086 (Vorjahr: TEUR 6.631). Sie sind im Berichtszeitraum leicht um 6,9 % angestiegen.

Das Rohergebnis (Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge abzüglich Materialaufwand) beträgt im Geschäftsjahr TEUR 1.926 (Vorjahr: TEUR 1.799) und hat sich damit leicht verbessert. Der Anstieg der Materialaufwendungen betrug 6,5 % und war damit geringer als der Anstieg der Umsatzerlöse.

Während sich im Bereich der Materialaufwendungen die Energiekosten leicht um TEUR 80 im Vergleich zum Vorjahr verringerten, stiegen die sonstigen Materialaufwendungen (ohne Instandhaltungsaufwendungen) um TEUR 270 an. Im Ergebnis sank die Materialquote leicht von 74,1 % auf 73,8 %.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich um TEUR 568 erhöht. Insbesondere die Beratungskosten mit einer Erhöhung von TEUR 195 und die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit einer Erhöhung von TEUR 329 trugen dazu bei. Größter Posten bei den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Grunderwerbsteueraufwendungen in Höhe von TEUR 231.

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:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Gewerbeimmobilie in Kempen	-5	1.395
Gewerbeimmobilie in Nottuln	135	905
Gewerbeimmobilie in Weinsberg	210	545
Gewerbeimmobilie in Fröndenberg	30	-60
Gewerbeimmobilie in Grünhain	0	165
Gewerbeimmobilie in Witten	-40	190
Gewerbeimmobilie in Spaichingen	-10	-35
Gewerbeimmobilie in Möckmühl	-15	-10
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Deutsche Straße	380	10
Gewerbeimmobilie in Dortmund, Planetenfeld Straße	20	195
Gewerbeimmobilien in Dortmund, Fränkischer Friedhof	60	258
Nutzungsrecht (Erbbaurecht)	-4	-4
	<u>761</u>	<u>3.554</u>

Im Geschäftsjahr hat sich das EBIT in Höhe von TEUR 1.243 deutlich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: TEUR 4.477) verschlechtert. Die EBIT-Marge bezogen auf die Umsatzerlöse beträgt im Geschäftsjahr rund 17,5 % (Vorjahr: 67,5 %). In 2019 entfielen auf die EBIT-Marge rund 51,4 % auf den Bewertungserfolg („Einmaleffekt“) auf die Gewerbeimmobilien Kempen und Nottuln, wo umfangreiche Instandhaltungen an den Immobilien vorgenommen worden sind. Die Vorjahresprognose einer leicht steigenden EBIT-Marge bei steigendem EBIT konnte somit nicht erreicht werden.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr per Saldo um TEUR 92 leicht verschlechtert. Im Finanzergebnis sind Finanzerträge in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 77) und Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 1.686 (Vorjahr: TEUR 1.669) enthalten.

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

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

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beträgt TEUR -441 (Vorjahr: TEUR 2.885) und das Konzernjahresergebnis (EAT) beträgt TEUR -798 (Vorjahr: TEUR 2.194).

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

### Finanzlage

	2020 TEUR	2019 TEUR
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	388	-3.808
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-335	-400
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.021	4.571
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>4.074</b>	<b>363</b>

Aufgrund des positiven Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit und vor allem aufgrund des positiven Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit sind die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds deutlich positiv und betragen TEUR 4.074 (Vorjahr: TEUR 363).

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist leicht positiv. Die deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der deutlich verbesserten Entwicklung der Passiva, die nicht der Finanzierungs- oder Investitionstätigkeit zuzurechnen sind.

Der Cashflows aus der Investitionstätigkeit ist mit TEUR 335 (Vorjahr: negativ TEUR 400) negativ. Er resultiert in beiden Jahren vollumfänglich aus dem Erwerb der HC Immobilien GmbH, Dortmund.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert 2020 im Wesentlichen aus der Begebung der neuen Anleihe mit einem Zufluss in Höhe von TEUR 5.784 (Vorjahr: TEUR 0) und der Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von TEUR 643 (Vorjahr: TEUR 2.350). Im Vorjahr lässt sich der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Wesentlichen auf Eigenkapitalmaßnahmen in Höhe von TEUR 4.016 zurückführen. Gegenläufig wirkt die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen in Höhe von TEUR 1.850 (Vorjahr: TEUR 1.970) sowie die vorzeitige Tilgung der in 2021 auslaufenden Wandelanleihe in Höhe von TEUR 556 (Vorjahr: TEUR 0).

Zum 31. Dezember 2020 stehen wie im Vorjahr keine freien Kreditlinien zur Verfügung. Die kurzfristigen Schulden TEUR 11.976 (Vorjahr: TEUR 4.604) übersteigen die kurzfristigen Vermögenswerte TEUR 8.738 (Vorjahr: TEUR 2.432) um TEUR 3.238 (Vorjahr: TEUR 2.721), wobei wir davon ausgehen, dass formal kurzfristige Ausgleichsverpflichtungen gegenüber "Minderheitsgesellschaftern" (Kommanditanteile) in Höhe von TEUR 670 (Vorjahr: TEUR 669) 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 2021 bedient werden können. Der Bestand an liquiden Mitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.802 (Vorjahr: TEUR 1.428). Die liquiden Mittel sind in Höhe von TEUR 1.335 (Vorjahr: TEUR 1.039) in ihrer Verfügung beschränkt.

## Vermögenslage

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

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>AKTIVA</b>						
Latente Steueransprüche	98	0,2	194	0,3	-96	-49,5
Übrige langfristige Vermögenswerte	57.455	86,7	59.044	95,8	-1.589	-2,7
Kurzfristige Vermögenswerte	<u>8.738</u>	<u>13,1</u>	<u>2.432</u>	<u>3,9</u>	<u>6.306</u>	<u>&gt;100,0</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>66.291</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>61.670</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>4.621</u></b>	<b><u>7,5</u></b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital und nicht beherrschende Anteile	15.655	23,6	16.453	26,7	-798	-4,9
Wandelschuldverschreibung und Anleihe	15.102	22,8	9.266	15,0	5.836	63,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.068	37,8	26.271	42,6	-1.203	-4,6
Latente Steuerverbindlichkeiten	3.066	4,6	2.923	4,7	143	4,9
Übriges Fremdkapital	<u>7.400</u>	<u>11,2</u>	<u>6.757</u>	<u>11,0</u>	<u>643</u>	<u>9,5</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>66.291</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>61.670</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>4.621</u></b>	<b><u>7,5</u></b>

Die langfristigen Vermögenswerte unseres Konzerns sind absolut gesehen im Geschäftsjahr gesunken. Sie betragen in Relation zur Bilanzsumme rund 86,7 % (Vorjahr: 95,8 %). Die Hauptgründe für den absoluten Rückgang der langfristigen Vermögenswerte liegen trotz positiven Wertbeitrags der Zeitwertbewertung in der Umgliederung einer in 2021 für den Verkauf bestimmten Immobilie, die unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen ist. Der Wert der Immobilie beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 2.350.

Unter der Position Wandelschuldverschreibung und Anleihen sind die in 2021 zu tilgende Wandelschuldverschreibung und die in 2020 neu ausgegebene Anleihe erfasst. Der Anstieg gegenüber 2019 erklärt sich im Wesentlichen aus der Neuausgabe einer Anleihe in 2020. Das Mutterunternehmen hat im Jahr 2014 eine Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 begeben. Die Wandelanleihe läuft vom 15. April 2014 bis zum 14. April 2021 und ist am 23. April 2021 zur Rückzahlung fällig. Der im April 2021 vom Mutterunternehmen abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18 % des gesamten Wandelanleihevolumens) – beläuft sich auf TEUR 5.893.

Zur Refinanzierung und Ablösung der Wandelanleihe aus 2014 hat das Mutterunternehmen eine neue Anleihe in 2020 ausgegeben. Das Gesamtvolumen dieser Anleihe beläuft sich auf TEUR 9.253. 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.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte von TEUR 6.306 beruht im Wesentlichen auf höheren liquiden Mitteln, die im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 4.374 gestiegen sind, sowie der oben genannten Umgliederung der zum Verkauf bestimmten Immobilie. Die liquiden Mittel wurden zum einen für Investitionen eingesetzt, zum anderen zur planmäßigen Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten und der Rückzahlung der in 2021 auslaufenden Wandelanleihe sowie fälliger Kaufpreisverbindlichkeiten. Prozentual gesehen ist der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte am Gesamtvermögen bei gestiegener Bilanzsumme auf 13,1 % (Vorjahr: 3,9 %) stark ansteigend.

Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 798 gegenüber dem 31. Dezember 2019 resultiert aus dem negativem Konzerngesamtergebnis. Die Eigenkapitalquote im Konzern ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 leicht gesunken und beträgt bei einer gestiegenen Bilanzsumme zum Bilanzstichtag rund 23,6 % (31. Dezember 2019: 26,7 %). Die im Vorjahr prognostizierte leichte Steigerung der Eigenkapitalquote konnte nicht erreicht werden. Im Rahmen einer am 10. April 2019 beurkundeten und am 24. April 2019 im Handelsregister eingetragenen Sachkapitalerhöhung haben auf Ebene der BENO Holding AG die MS Industrie AG und die H2 Immobilienobjekte GmbH ihre Anteile an der BENO Immobilien GmbH gegen Zeichnung neu ausgegebener Aktien in die BENO Holding AG eingebracht. Nach Einbringung hält die MS Industrie AG 16,71 % und die H2 Immobilienobjekte GmbH 14,88 % an der BENO Holding AG.

Der Nettoverschuldungsgrad (hier definiert als: Nettobankverbindlichkeiten/Eigenkapital) ist absolut gesehen im Konzern gesunken. Bei in etwa gleichbleibenden Nettobankverbindlichkeiten und leicht geringerem Eigenkapital konnte der Wert von 1,51 in 2019 auf 1,23 in 2020 weiter verbessert werden. Im Berichtszeitraum erfolgte in Höhe von TEUR 1.850 (Vorjahr: TEUR 1.970) die Tilgung von Bankdarlehen. Damit hat sich die Vorjahresprognose einer Verringerung des Verschuldungsgrads bestätigt.

Die Anteile nicht beherrschender Anteilseigner zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 betragen TEUR 687 (Vorjahr: TEUR 748). Die zum 31. Dezember 2020 bestehenden Anteile anderer Gesellschafter setzen sich zusammen aus der SK Immobilien GmbH TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 177), der Kranich Real Estate B.V. in Höhe von TEUR 423 (Vorjahr: TEUR 372), der Hellweg Objekt GmbH in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 3) und der Nottuln Objekt GmbH in Höhe von TEUR 76 (Vorjahr: TEUR 197).

### **Kombinierte Leistungsindikatoren und immobiliespezifische Kennzahlen einschließlich nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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



- Nettojahresmiete einschließlich Nebenkosten im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2020: 28,3 % (Vorjahr: 25,2 %).
- Kapitaldienst im Verhältnis zu ausstehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: Hier beträgt die Ratio zum 31. Dezember 2020: 10,5 % (Vorjahr: 10,6 %).

Zudem erfolgt die Führung mittels diverser immobilienspezifischer Kennzahlen, insbesondere:

- Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren („WAULD“ (Weighted Average Unexpired Lease Duration)): Diese beträgt zum 31. Dezember 2020: 4,5 Jahre (Vorjahr: 4,5 Jahre).
- Gewichtete Durchschnittsmiete pro Monat pro m<sup>2</sup> im Jahr 2020: EUR 3,3 (Vorjahr: EUR 3,3).

### **Gesamtaussage zur Geschäftsentwicklung und zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns**

Das Geschäftsjahr 2020 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 25.000 m<sup>2</sup> 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 2020 und zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung im Frühjahr des Jahres 2021 unverändert als geordnet bezeichnet werden. Sämtliche Tochterunternehmen können ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nachkommen. Zur Finanzierung der im Oktober 2020 fälligen Anleihezinsen wurde ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 170 bei nahestehenden Unternehmen als kurzfristige Darlehen in Anspruch genommen. Die Darlehen wurden im Dezember 2020 wieder zurückgezahlt.

Der operative Geschäftsverlauf im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021 entwickelte sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses 2020 bei den Tochtergesellschaften plangemäß, sodass auch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernlageberichts 2020 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geordnet ist.



### **3. Berichterstattung über Finanzinstrumente**

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

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

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

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

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)**

Die Gewerbeimmobilie am Standort „Deutsche Straße“ in Dortmund ist veräußert worden. Der Verkauf wurde am 18. Dezember 2020 notariell beurkundet. Der Betriebs-, Nutzen- und Lastenübergang ist Anfang März 2021 erfolgt.

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. Der im April 2021 abzulösende Betrag – nach Abzug der Wandlungserklärungen (rund 18% des gesamten Wandelanleihevolumens) – betrug rund 5,9 Mio. EUR. Die Beno Holding AG hatte zum 30. November 2020 die Platzierung einer Folgeanleihe im Gesamtnennwert von TEUR 9.253 realisiert, um einerseits den vorgenannten Ablösebetrag zu bedienen und andererseits das geplante weitere Wachstum des Immobilienportfolios zu finanzieren.

## **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 m<sup>2</sup> und 25.000 m<sup>2</sup> (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 wirkt 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.

Als wesentliches Risiko für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit wird das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko angesehen. 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 können zu zusätzlichem Liquiditätsbedarf des Mutterunternehmens oder seiner Tochtergesellschaften führen. Außerdem können 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 Revaluierungen bereits getilgter Bankdarlehen verhandeln. Außerdem könnte aus einer Veräußerung von Immobilienobjekten Liquidität generiert werden um einen auftretenden zusätzlichen Liquiditätsbedarf zu decken.

Die beschriebenen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken deuten auf das Bestehen einer wesentlichen Unsicherheit hin, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen und die einem bestandsgefährdenden Risiko gemäß § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB entsprechen.

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 2022. 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.

Der erneute Shutdown verzögert die wirtschaftliche Erholung, aber sobald die Infektionsgefahren vor allem durch das Impfen gebannt sein werden, wird den Instituten zufolge eine kräftige Erholung einsetzen.

Trotz der Beeinträchtigungen durch die Eindämmungsmaßnahmen in vielen Staaten ist die Weltwirtschaft insgesamt aber auf Expansionskurs. Die Prognose für die Weltkonjunktur hängt vom

Impffortschritt in den großen Volkswirtschaften ab. Die Weltproduktion soll der Prognose zufolge im Jahresdurchschnitt 2021 um 6,3 % zulegen. Für das Jahr 2022 wird ein weiterer Anstieg um 4,1 % prognostiziert.

Im Zuge des erneuten Lockdowns ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im ersten Quartal 2021 erneut gesunken. Unter der Annahme, dass ab Mitte Mai die Wirtschaft zunehmend öffnet und die Beschränkungen bis Ende des dritten Quartals aufgehoben werden können, gehen die Forscher vor allem im Dienstleistungsbereich von einem kräftigen Aufholprozess im Sommerhalbjahr aus. Im Jahresdurchschnitt 2021 wird das Bruttoinlandsprodukt laut Prognose um 3,7 % wachsen, für 2022 gehen die Forscher von +3,9 % aus.

Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist inzwischen wieder gestiegen, so dass die Institute ab Sommer 2021 mit einer Erholung der Erwerbstätigkeit rechnen. Im kommenden Jahr sollte das Niveau von 2019 wieder übertroffen werden. Die Arbeitslosigkeit soll von 5,9 % im vergangenen Jahr auf 5,7 in diesem und 5,2 % im kommenden Jahr sinken (Quelle: Frühjahrgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute, 15. April 2021).

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 2021 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 2021 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 2020 erwartet.

Es wird erwartet, dass sich die Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit (ohne Sondereinflüsse) ebenfalls besser als im Vorjahr entwickeln und 2021 leicht über dem des Jahres 2020 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 2021

BENO Holding AG

Der Vorstand

Florian Renner