

Testierter
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023
der
Lübke Kelber AG
Frankfurt am Main
(vormals: Deutsche Geothermische Immobilien AG)

Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva					Passiva
		Stand am	Stand am		Stand am
		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2023</u>
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Sachanlagen andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.719,00	2.145,01	I. gezeichnetes Kapital	1.089.000,00
II. Finanzanlagen Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>22.626.669,74</u>	22.628.388,74	<u>4.229.887,00</u>	II. Kapitalrücklage	17.460.500,00
			4.232.032,01	Stand zum 01.01.2023	4.582.500,00
				Einstellungen	17.460.500,00
				Auflösungen	- 4.582.500,00
				Stand zum 31.12.2023	17.460.500,00
B. Umlaufvermögen				III. Bilanzverlust	<u>703.937,66</u>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				davon Verlustvortrag: € 259.932,56	17.845.562,34
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer RLZ von mehr als einem Jahr: € 232.792,14 (VJ: € 231.633,97)	1.505.893,27		1.104.962,02	(VJ: € 5.844.174,54)	<u>6.475.932,56</u>
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.899,18</u>		<u>16.094,14</u>		0,00
		1.513.792,45	1.121.056,16	B. Rückstellungen	
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>10.633,75</u>	<u>210.600,23</u>	sonstige Rückstellungen	221.279,78
		1.524.426,20	1.331.656,39		144.808,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.387,81	0,00	C. Verbindlichkeiten	
D. nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00	78.432,56	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	279.143,27
				davon mit einer RLZ bis zu einem Jahr: € 279.143,27 (VJ: € 152.267,78)	152.267,78
				2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.810.405,46
				davon mit einer RLZ bis zu einem Jahr: € 5.810.405,46 (VJ: € 5.331.851,41)	5.331.851,41
				3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.811,90</u>
				davon mit einer RLZ bis zu einem Jahr: € 2.811,90 (VJ: € 13.193,49); davon aus Steuern: € 2.432,26 (VJ: € 13.193,49); davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 378,00 (VJ: € 0,00)	6.092.360,63
					<u>24.159.202,75</u>
		<u>24.159.202,75</u>	<u>5.642.120,96</u>		<u>5.642.120,96</u>

Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023
(mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€
1. sonstige betriebliche Erträge		1.308,93	12.143,53
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.973,82		63.404,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>1.976,98</u>		<u>1.855,76</u>
		8.950,80	65.260,37
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	426,01		427,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>7.565,84</u>		<u>23.486,72</u>
		7.991,85	23.913,72
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		709.775,21	541.234,52
5. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		302.914,11	0,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 6.885,78 (VJ: € 3.567,95)		6.885,78	3.567,95
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 28.368,07 (VJ: € 13.098,18)		<u>28.396,06</u>	<u>17.060,89</u>
8. Ergebnis nach Steuern		<u>- 444.005,10</u>	<u>- 631.758,02</u>
9. Jahresfehlbetrag		444.005,10	631.758,02
10. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		6.475.932,56	5.844.174,54
11. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		4.582.500,00	0,00
12. Ertrag aus Kapitalherabsetzung		<u>1.633.500,00</u>	<u>0,00</u>
13. Bilanzverlust		<u>703.937,66</u>	<u>6.475.932,56</u>

Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main, wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Aufgrund der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2024 geht der Vorstand bei der Bilanzierung zum 31. Dezember 2023 von der Fortführung des Unternehmens aus.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. Die diesbezüglichen Aufstellungserleichterungen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist wegen der größenabhängigen Befreiungen nach § 293 HGB von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß § 266 HGB und § 275 Absatz 2 HGB freiwillig nach den Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften, ohne von den Erleichterungen einer kleinen Kapitalgesellschaft Gebrauch zu machen. Von den Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften für den Anhang wurde nur teilweise Gebrauch gemacht.

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	Lübke Kelber AG
Firmensitz laut Registergericht:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 103427

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter der Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Soweit handelsrechtlich zulässig, wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerlichen Vorschriften gewählt. Vermögensgegenstände mit einem geringen Wert werden vereinfachend wie folgt behandelt: Vermögensgegenstände bis zu € 250,00 führen unmittelbar zu Aufwand. Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu € 800,00 werden sofort abgeschrieben.

Die aktivierten Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Finanzanlagen wird, soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die liquiden Mittel werden mit den Nennwerten angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten die Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für die nächste Berichtsperiode darstellen.

Das Eigenkapital ist zum Nennwert angesetzt.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Darlehensverbindlichkeiten wurden entsprechend mit dem jährlich vereinbarten Zinssatz verzinst.

Erläuterungen zur Bilanz

Finanzanlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen.

100 % der Anteile an der Dr. Lübke & Kelber GmbH wurden im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung im vierten Quartal 2023 von der JFK GmbH in die Gesellschaft eingebracht. Die Bewertung der Anteile erfolgte zum Marktwert.

Darüber hinaus hält die Gesellschaft 100 % der Anteile an der DGI Holding GmbH. Aufgrund dauernder Wertminderung wurden die Beteiligungen an der DGI Services GmbH (Frankfurt am Main), DGI Holding II GmbH (Frankfurt am Main) und DGI GeoSolutions GmbH (Frankfurt am Main) im Kalenderjahr 2016 mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt (§ 253 Absatz 3 Satz 5 HGB). Im Jahr 2021 wurde die DGI Holding GmbH mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Wertaufholungen ergaben sich bisher nicht.

Name	Sitz	Anteil am Stammkapital
Dr. Lübke & Kelber GmbH	Frankfurt am Main	100 %
DGI Holding GmbH	Frankfurt am Main	100 %
DGI Holding II GmbH i. L.	Frankfurt am Main	100 %
DGI Services GmbH	Frankfurt am Main	100 %
DGI GeoSolutions GmbH i. L.	Frankfurt am Main	100 %

Angaben zu den Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten Forderungen:

Art der Forderung	Gesamtbetrag davon Restlaufzeit			
		kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
31.12.2023	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
gegen. verbundenen Unternehmen	1.505.893,27	1.273.101,13	232.792,14	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	7.899,18	7.899,18	0,00	0,00
Summe	1.513.792,45	1.281.000,31	232.792,14	0,00

Eigenkapital, Schuldenposten

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte Grundkapital beträgt € 1.089.000.

Anzahl der Aktien: 1.089.000 (Namensaktien)

Im Mai 2022 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch eine Kapitalerhöhung um € 605.000 auf € 1.815.000 erhöht. Hierbei wurde das genehmigte Kapital 2021 vollständig ausgenutzt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. Oktober 2022 wurde vom Vorstand angezeigt, dass ein Verlust in Höhe von mehr als der Hälfte des Grundkapitals eingetreten ist. Die Anzeige beschränkt sich auf die gesetzliche Regelung gemäß § 92 Abs. 1 AktG.

Außerdem wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. Oktober 2027 um bis zu insgesamt € 907.500,00 durch einmalig oder mehrmalig Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2022).

Die Satzung wurde im § 3 um einen neuen Absatz 4 ergänzt.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 16.12.2022 wurde beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung nach §§ 222 AktG von € 1.815.000,00 um € 1.633.500,00 auf € 181.500,00 im Verhältnis 10:1 zur Verbesserung der Bilanzstruktur herabzusetzen. Die Kapitalherabsetzung wird in der Weise durchgeführt, dass jeweils zehn auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Aktie von € 1,00 zusammengelegt werden. Der aus der Kapitalherabsetzung gewonnene Betrag in Höhe von € 1.633.500 wurde zur Deckung von Verlusten verwendet (§ 240 S. 3 Nr. 2 AktG).

Im Rahmen der Überleitung gemäß § 158 Abs. 1 AktG als Verlängerung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Vorjahresausweis in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung analog angepasst.

Außerdem wurde auf der Hauptversammlung am 16.12.2022 ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutschen Geothermische Immobilien AG und der DGI Holding GmbH beschlossen. Der Gewinnabführungsvertrag wurde am 13.01.2023 in das Handelsregister eingetragen und wird erstmals im Geschäftsjahr 2023 wirksam.

Im Oktober 2023 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch vollständige Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2022 durch eine Sachkapitalerhöhung um € 907.500 auf € 1.089.000 erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung der Gesellschaft durchgeführt und ist im Handelsregister eingetragen. Der über den Nennbetrag hinausgehende Wert der Sacheinlage wurde gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in Höhe von € 17.460.500 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 06.11.2023 ermächtigt worden, das Grundkapital bis zum 05.11.2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 544.500,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2023/I).

Angaben und Erläuterungen zu Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen zum 31.12.2023 handelt es sich um Rückstellungen für anteilige Kosten für Prozesse i. H. v. € 99.108,28, für Aufsichtsratsvergütungen i. H. v. € 45.000,00, Gutachten i. H. v. € 31.237,50 und Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i. H. v. € 45.934,00.

Angaben zu den Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten:

Art der Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		zum 31.12.2023	kleiner 1 Jahr	größer 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
aus Lieferungen und Leistungen	279.143,27	279.143,27	0,00	0,00
gg. verbundene Unternehmen	5.810.405,46	5.810.405,46	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	2.811,90	2.811,90	0,00	0,00
Summe	6.092.360,63	6.092.360,63	0,00	0,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Aufwand in der Lübke Kelber AG wird durch überdurchschnittlich hohe Ausgaben für externe Beratung in Höhe von € 510.150,18, im aktuellen Geschäftsjahr geprägt. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Rechtsverfolgungskosten und der im Geschäftsjahr 2023 durchgeführten Sachkapitalerhöhung und sind als außergewöhnlicher Aufwand in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

Satzung

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 06.11.2023 ergab sich eine Änderung der Satzung in den §§ 1.1 (Firma), 3 (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, genehmigtes Kapital) und 15 (Ort und Einberufung).

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse, die nach § 251 HGB und § 268 Absatz 7 HGB angegeben werden müssen, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 a HGB sind für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft nicht von Bedeutung.

Verpflichtungen, die aus dem Gewinn zu bedienen sind

Es wurde in 2021 ein Besserungsschein für einen Forderungsverzicht vereinbart. Die Forderungen sollen vergütet werden, wenn und soweit freie liquide Mittel zur Verfügung stehen. Die Rechtmäßigkeit der Forderungen und damit auch der Besserungsschein werden bestritten, eine entsprechende Klage ist anhängig.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, das Jahresergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den Vorstand geführt. Dem Vorstand gehörten an:

Herr Martin Müller (Niederlegung zum 15. April 2023, Handelsregistraustragung 22. Juni 2023), Vorstand.

Herr Stefan Flinspach (Handelsregistereintragung am 3. April 2023, Niederlegung zum 15. Dezember 2023), Vorstand

Herr Marc Sahling, Bestellung mit Wirkung zum 15. Dezember 2023, Vorstand

Herr Stefan Schaack, Bestellung mit Wirkung zum 15. Dezember 2023, Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Prof. Dr. Volker Riebel (Vorsitzender bis 6. November 2023), Unternehmensberater

Herr Till Vosberg (Vorsitzender ab 6. November 2023), Rechtsanwalt,

Herr Fabian Kirchmann (stellvertretender Vorsitzender bis 28. Februar 2023), Vorstand IR.on AG

Herr Gerd Claßen (stellvertretender Vorsitzender vom 24. März 2023 bis 6. November 2023), Rechtsanwalt

Herr Jürgen F. Kelber (stellvertretender Vorsitzender ab 6. November 2023), selbstständiger Kaufmann,

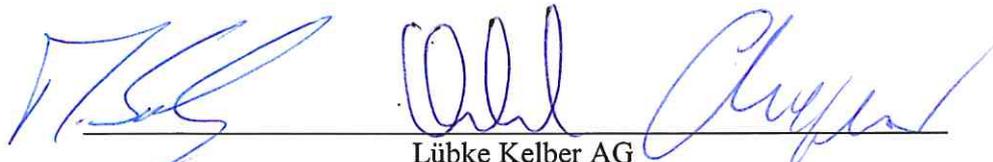
Herr Mark Knobloch, selbstständiger Kaufmann.

Die Aufsichtsratsbezüge ergeben sich aus § 13 (1) der Satzung.

Angaben zu Arbeitnehmern

Im Geschäftsjahr wurde durchschnittlich 1 Arbeitnehmerin beschäftigt.

Frankfurt am Main, den 10. Mai 2024



Lübke Kelber AG
Vorstand

Marc Sahling Steffen Schaack Christoph Charpentier

Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

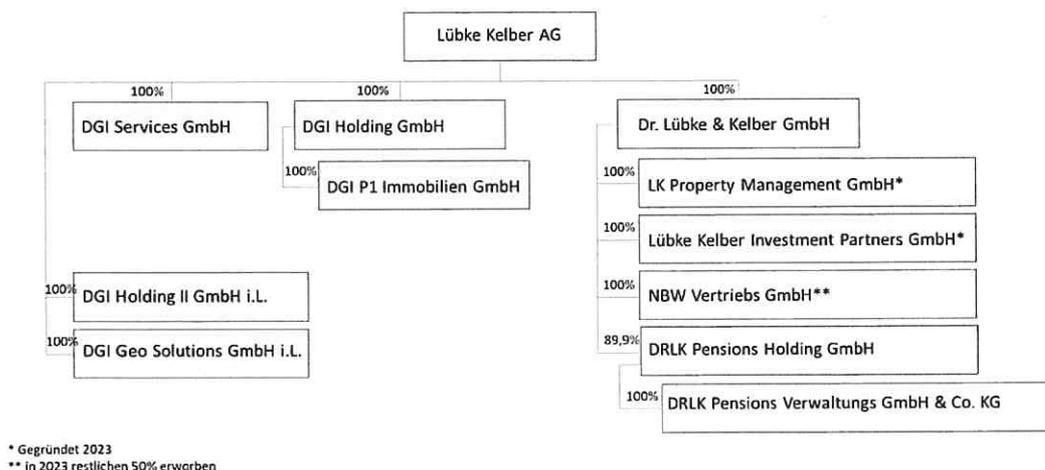
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Inhalt	Blatt
1. Grundlagen der Gesellschaft.....	2
2. Wirtschaftsbericht.....	4
a) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen	4
b) Ertragslage.....	8
c) Finanzlage (Cash flow und EK)	9
d) Vermögenslage.....	10
e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	11
f) Entwicklung der Lübke Kelber Aktie	11
3. Chancen- und Risikobericht.....	12
a) Chancen.....	12
b) Risiken.....	13
4. Prognosebericht	14
5. Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht).....	15

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die Lübke Kelber AG ist die börsennotierte Muttergesellschaft der Lübke Kelber Gruppe. Die Lübke Kelber AG hat im vergangenen Jahr einen bedeutenden Wandel erlebt. Aus der Lübke Kelber AG (ehemals Deutsche Geothermische Immobilien AG, „DGI AG“) ist durch die Einbringung der Dr. Lübke & Kelber GmbH („DRLK“) im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung ein vielseitiger mittelständischer Immobilienspezialist geworden. Neben der Transaktionsberatung im Residential- und Commercial-Real-Estate-Bereich bietet die Gruppe nationalen sowie internationalen Investoren eine Plattform für Asset- und Beteiligungsmanagement. An ausgewählten Investitionen beteiligt sich die Lübke Kelber Gruppe in Form eines Co-Investments.

Das nachfolgende Organigramm enthält neben den neu hinzugekommenen operativen Immobiliengesellschaften auch noch die inaktiven Tochtergesellschaften der früheren DGI AG (blau markiert).



Die Dr. Lübke & Kelber GmbH ist die wesentliche operative Tochtergesellschaft der Lübke Kelber AG und seit mehr als 55 Jahre erfolgreich tätig. Bundesweit erstklassig vernetzt, realisiert die Dr. Lübke & Kelber GmbH mit ihrem Brand *Lübke Kelber German Real Estate* bis zu eine Milliarde Euro Transaktionsvolumen pro Jahr. Die Gesellschaft ist in Deutschland an den sechs Standorten in Berlin, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Düsseldorf und Dresden aktiv. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft seit 2024 ein Büro in London. International ist die Dr. Lübke & Kelber GmbH Teil der Allianz rund um Gerald Eve LLP mit 20 Partnern und 9.000 Professionals.

Die Lübke Kelber AG verfolgt mit der Dr. Lübke & Kelber GmbH eine Vier-Säulen-Strategie, um das weitere Wachstum der Lübke Kelber Gruppe zu sichern und Umsatz sowie Ergebnis auf eine breitere Basis zu stellen und laufende Fees und Beteiligungserträge zu generieren. Durch den „Cold IPO“ erhält die Dr. Lübke & Kelber GmbH über die Lübke Kelber AG Zugang zum Kapitalmarkt, so dass die Finanzierung der Wachstumsstrategie auf eine breitere Basis gestellt werden kann.



Neben der traditionellen Immobilienvermittlung (Säule 1 und 2) sind im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Lübke Kelber Gruppe mit dem Beteiligungs- und Asset Management sowie dem Property Management neue Geschäftsbereiche hinzugekommen (Säule 3 und 4). Hiermit wird der Kundennachfrage nach einem kompletten Immobilienangebot Rechnung getragen und darüber hinaus sollen Marktchancen mit eigenen Investments ausgenutzt werden. Mit den neuen Geschäftsbereichen sollen mittelfristig 50 % des Umsatzes erzielt werden und die Volatilität des Transaction Bereiches ausgeglichen werden. Im Zuge dieser strategischen Weiterentwicklung wurde die Unternehmensstruktur im abgelaufenen Geschäftsjahr um die LK Property Management GmbH sowie die Lübke Kelber Investment Partners GmbH erweitert. Gleichzeitig wurde der Anteil an der NBW Vertriebs GmbH auf 100 % aufgestockt.

Das wesentliche Tochterunternehmen der Lübke Kelber AG, die Dr. Lübke & Kelber GmbH, konnte ihrem Umsatz bereinigt von EUR 5,5 Mio. im Jahr 2022 auf EUR 8,7 Mio. im Jahr 2023 steigern. Die Zunahme um 58 % konnte gegen den Marktverlauf erzielt werden. Das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilienmarkt verringerte sich in 2023 um 45 %.

Im Beteiligungs- und Assetmanagement hat die Dr. Lübke & Kelber GmbH als Joint-Venture Partner zusammen mit einem von Tristan Capital Partners gemanagten Fonds im Rahmen eines Share Deals ein Wohnportfolio in mehreren attraktiven Lagen in Leipzig erworben. Der Wert des von Brack Capital Properties übernommenen Portfolios beläuft sich auf 240 Millionen Euro. Lübke Kelber fungiert als Asset Manager, Property Manager und Co-Investor.

Der Bereich Beteiligungs- und Assetmanagement wird in den nächsten Jahren sukzessiv ausgebaut.

2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschafts- und Zinsumfeld

Das wirtschaftliche Umfeld Deutschlands blieb 2023 herausfordernd. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Im letzten Quartal fiel das BIP dabei um 0,3 % zum Vorquartal und war die schwächste Periode des Jahres. Da die beiden vorangehenden Quartale stagnierten, entging Deutschland zum Jahresende einer technischen Rezession. Entscheidende Komponenten für den wirtschaftlichen Rückgang waren das produzierende Gewerbe, insbesondere in energieintensiven Branchen. Des Weiteren gingen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben zurück. Die privaten Ausgaben sanken dabei preisbereinigt um 0,8 % zum Vorjahr, wobei der Rückgang vor allem im Bereich langlebiger Konsumgüter ausgeprägt war. Die öffentlichen Konsumausgaben sanken 2023 nach Destatis Angaben zum ersten Mal seit fast 20 Jahren, was auch am Wegfall staatlicher COVID-19-Maßnahmen lag.

Für das laufende Jahr 2024 gehen die Prognosen zum BIP-Wachstum relativ weit auseinander. Während die Bundesregierung in ihrer letzten Prognose aus dem Oktober ein Wachstum von 1,3 % prognostizierte, geht das IW Köln in ihrer Dezember Prognose von einem Rückgang von 0,5 % aus. Konsens der verschiedenen Prognose- und Analysehäuser ist allerdings, dass 2024 kein Jahr des starken Wachstums sein wird.

Die wirtschaftliche Schwächephase wirkt langsam auch auf den Arbeitsmarkt. So geht die Zahl der arbeitslosen Personen seit Mitte 2022 nach oben, während die Zahl der offenen Stellen zurückgeht. Die Arbeitslosenquote lag im Januar 2024 bei 6,1%, dem höchsten Stand seit März 2021.

Die gesamtwirtschaftliche Situation birgt Risiken für den Immobilienmarkt Deutschlands, insbesondere für die Mietnachfrage nach kommerzieller Fläche, die in der Vergangenheit mit zeitlicher Verzögerung von 6 bis 12 Monaten einherging.

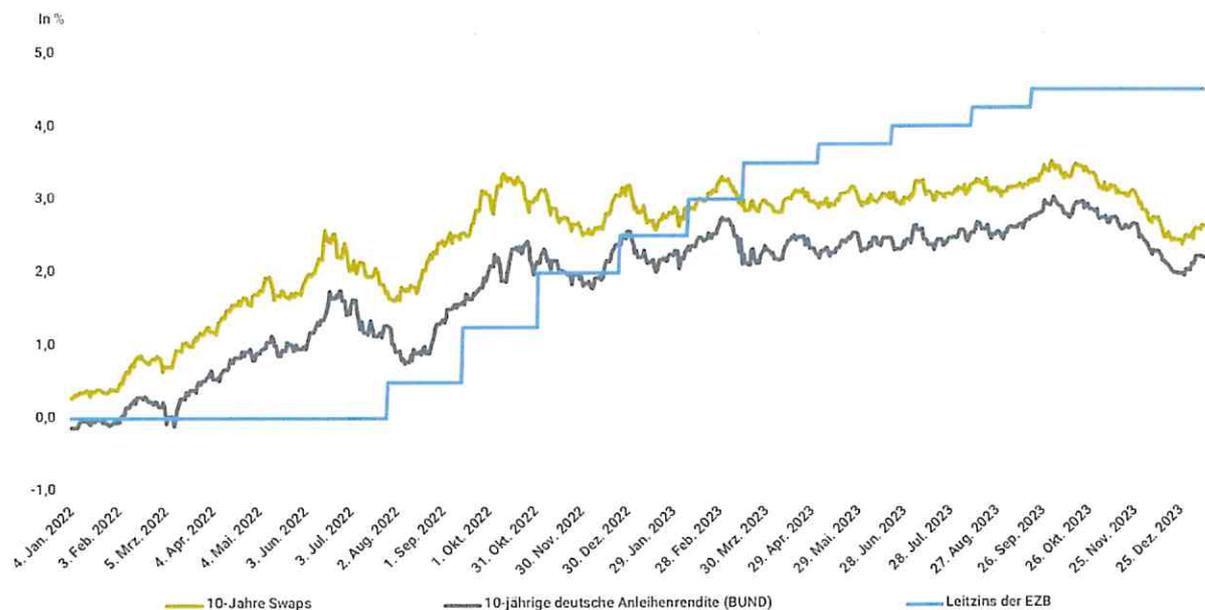
Die Inflationsrate ist im Jahresverlauf 2023 nahezu konstant gesunken. Nach vorläufigen Ergebnissen lag sie im Januar bei 2,9 %, dem niedrigsten Wert seit Juni 2021. Der Jahresdurchschnitt der Inflation lag 2023 bei 5,9 %, der höchste Wert seit der Wiedervereinigung. Für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung einen Wert von 2,6 %.

Indikatoren der zukünftigen Entwicklung der Inflation deuten auf eine weitere Entspannung hin. So lagen die Importpreise im Dezember 2023 beispielsweise 8,5 % unter dem Vorjahreswert, Erzeugerpreise gewerblicher Produkte 8,5 % darunter und Großhandelsverkaufspreise 2,6 % niedriger.

In den vergangenen zwei Jahren hat vor allem die Zinswende und das höhere Zinsniveau die Entwicklung der Immobilienmärkte geprägt. Der Leitzins der EZB erreichte im September einen Höchstwert von 4,5 % und verharrt seither auf diesem Niveau.

In Konsequenz der höheren Inflation und der Zinsentwicklung sind auch Anleiherenditen und Finanzierungskosten gestiegen. Die Grafik 1 fasst diese Entwicklung zusammen.

Grafik 1: Zinsentwicklung 2022 und 2023



Quelle: EZB, Investing.com; Lübke Kelber Research

Die Zinsentwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf den Kapitalmarkt gehabt und über den Kapitalmarkt auch auf den Immobilienmarkt. Die höheren Finanzierungskosten und die höheren Renditen im Anleihebereich haben dämpfend auf den Investmentmarkt und negativ auf die Preisentwicklung gewirkt.

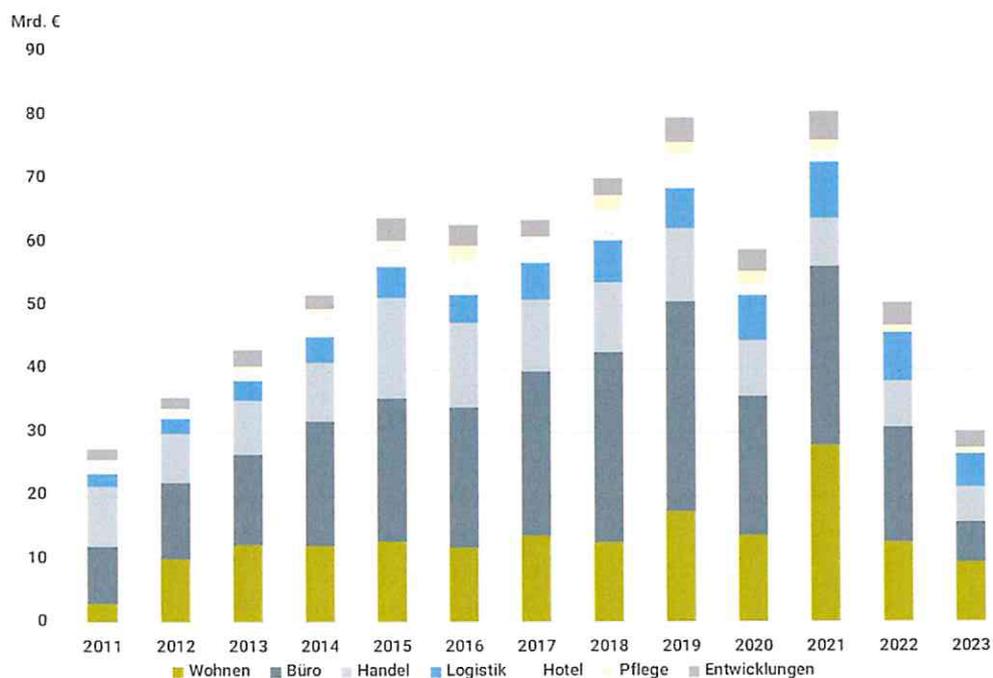
Immobilienmarkt

Der professionelle und semi-professionelle Transaktionsmarkt für Immobilien verlief im vergangenen Jahr 2023 sehr schwach. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Immobilien belief sich auf EUR 28,2 Mrd., was einem Rückgang von 45 % gegenüber dem Vorjahr und 64 % gegenüber 2021 entspricht.

Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Bereich von Büroimmobilien, deren Anteil am Transaktionsvolumen nur 21 % ausmachte, wobei der Durchschnitt der fünf vorangegangenen Jahre bei knapp 40 % lag. Wohnimmobilien hingegen generierten 30 % des gesamten Transaktionsvolumens, deutlich mehr als die durchschnittlichen 25 % der Vorjahre.

Für das schwache Investmentumfeld war in erster Linie das Zinsumfeld verantwortlich. Wegen höherer Finanzierungskosten ging die Anzahl und Höhe von Kaufpreisangeboten deutlich zurück, während Verkäufer an höheren Preisvorstellungen festhielten. Dadurch entstand eine „Price Expectation Gap“ – Käufer- und Verkäufervorstellungen kamen nicht mehr zusammen, was in Konsequenz dämpfend auf das Transaktionsvolumen wirkte und zu Preisrückgängen führte.

Grafik 2: Transaktionsvolumen Deutschland



Quelle: MSCI

Die Vermietungsmärkte waren im abgelaufenen Jahr grundsätzlich weniger stark tangiert. Allerdings gab es deutliche Unterschiede zwischen kommerzieller und wohnwirtschaftlicher Mietnachfrage und Vermietungstätigkeit.

So ging die Mietnachfrage nach Bürofläche im vergangenen Jahr deutlich zurück. In allen der sogenannten Top-7 Standorte sind auf Grund dessen die Leerstandsrate gestiegen. Trotz geringerer Vermietungsumsätze und steigender Leerstände sind die Spitzenmieten in den meisten Städten weiter gestiegen.

Für Einzelhandelsimmobilien setzte sich die Entwicklung der vergangenen Jahre fort. In vielen Städten ging die Spitzenmiete weiter zurück. So fiel die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-7 von EUR 257/m² p. M. auf EUR 249. Dies spiegelt auch die rückläufigen Umsätze im Einzelhandel für langlebige Konsumgüter wider. Der Markt war stabiler im Bereich des lebensmittelfokussierten Einzelhandels, beispielsweise in Fachmarktzentren oder Stadtteillagen, die keine klassischen Konsumlagen darstellen.

Die Nachfrage nach Logistikfläche blieb robust. In Konsequenz stieg auch im vergangenen Jahr 2023 die Spitzenmiete in den Top-Standorten auf ein durchschnittliches Niveau von EUR 8,50/m² p. M. an. Für Logistikimmobilien besteht trotz schwächelnder Wirtschaft ein Nachfrageüberhang, der insbesondere in der Angebotsknappheit begründet ist.

Der Wohnimmobilienmietmarkt ist weniger gesamtwirtschaftlich geprägt. Hier sind fundamentale Angebots- und Nachfrageparameter entscheidend für die Entwicklung. Seit Jahren wird der Wohnungsmarkt von einem knapper werdenden Wohnungsangebot geprägt – insbesondere in den großen wirtschaftlichen und kulturellen Metropolen. Hier ist der Wohnungsleerstand in vielen Städten unter 1 %. Vor dem Hintergrund weiter steigender Bevölkerung, vor allem durch Zuzüge, sind die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Da in diesem und im nächsten Jahr mit einem nur geringen Fertigstellungsvolumen zu rechnen ist, dürften die Wohnungsmieten weiter steigen.

b) Ertragslage

Die Lübke Kelber AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 als Holding Gesellschaft ohne eigenes operatives Geschäft keinen Umsatz erzielt. Der Personalaufwand betrug lediglich EUR 8.950,80 und entfiel auf die einzige Mitarbeiterin der Gesellschaft. Der Vorstand Herr Stefan Flinspach erhielt für seine Tätigkeit keine Vergütung. Da die Gesellschaft nur über geringe Betriebs- und Geschäftsausstattung verfügt, betrug die Abschreibungen auf das Anlagevermögen lediglich EUR 426,01. Im Umlaufvermögen wurde eine Forderung in Höhe von EUR 7.565,84 wertberichtigt, da mit einer Zahlung nicht mehr gerechnet werden kann. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird im Wesentlichen durch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt, die mit insgesamt EUR 709.775,21 um EUR 168.540,69 über dem Vorjahreswert von EUR 541.234,52 lagen.

Der mit Abstand größte Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren mit EUR 678.332,67 (VJ: EUR 524.933,59) verschiedene betriebliche Kosten. Diese Kostenposition wurde wesentlich von den Rechts- und Beratungskosten geprägt, die insgesamt EUR 510.150,18 (VJ: EUR 335.560,32) betragen. Der Grund für die hohen Rechts- und Beratungskosten waren neben den Rechtsverfolgungskosten die im Jahr 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahmen für die Restrukturierung der Gesellschaft. Weitere größere Kostenpositionen betreffen Buchführungs- und Jahresabschlusskosten sowie Aufsichtsratsvergütungen. Aus dem im Jahr 2023 wirksam gewordenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft DGI Holding GmbH konnte bei der Lübke Kelber AG EUR 302.914,11 (verursacht durch die Auflösung von in der Vergangenheit bei der DGI Holding GmbH gebildeten Rückstellungen) als Ertrag berücksichtigt werden, so dass die Gesellschaft unter Berücksichtigung des Zinsergebnisses insgesamt im Jahr 2023 einen Jahresfehlbetrag von EUR 444.005,10 (VJ: EUR 631.758,02) erzielte. Das Ergebnis hat sich damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 30 % verbessert. Der Verlust war zu erwarten, da sich keine außerordentlichen Erträge aus Rechtsstreitigkeiten im Jahr 2023 realisiert haben.

Das wesentliche Tochterunternehmen der Lübke Kelber AG, die Dr. Lübke & Kelber GmbH, konnte ihrem Umsatz von EUR 5,5 Mio. im Jahr 2022 auf EUR 8,7 Mio. im Jahr 2023 steigern. Die Zunahme um 58 % konnte gegen den Marktverlauf erzielt werden. Das Transaktionsvolumen im deutschen Immobilienmarkt verringerte sich in 2023 um 45 %. Durch außerordentlich hohe Forderungsabschreibungen auf Provisionen und Zukunftsinvestitionen in Personal und die Marke Lübke Kelber wurde in 2023 ein Jahresfehlbetrag von EUR 1,9 Mio. erwirtschaftet.

c) Finanzlage (Cash flow und EK)

Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2023 insgesamt EUR 17.845.562,34, nachdem im Vorjahr noch ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von EUR 78.432,56 ausgewiesen werden musste. Ursächlich für die deutliche Stärkung des Eigenkapitals war die im vierten Quartal 2023 durchgeführte Sachkapitalerhöhung, bei der unter Ausschluss des Bezugsrechtes gegen die Ausgabe von 907.500 Aktien aus dem genehmigten Kapital die Dr. Lübke & Kelber GmbH, eine 100 % Tochter der JFK Vermögensverwaltung GmbH, in die Lübke Kelber AG eingebracht wurde. Durch die Erhöhung des Eigenkapitals hat sich die Bilanzstruktur zum 31.12.2023 signifikant verbessert. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 74 % (VJ: n. a.). Die Verbindlichkeiten betreffen im wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Der Verlust des Geschäftsjahres wurde im Wesentlichen durch vorhandene liquide Mittel sowie einem neu ausgereichten Darlehen eines verbundenen Unternehmens i. H. v. EUR 290.000,00 finanziert.

d) Vermögenslage

Die Finanzanlagen sind durch die Einbringung der Dr. Lübke & Kelber GmbH deutlich von EUR 4.229.887,00 auf EUR 23.600.400,74 gestiegen. Dem Wertansatz der Dr. Lübke & Kelber GmbH liegt ein Bewertungsgutachten der MSW GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zugrunde.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.331.656,39 auf EUR 1.524.426,20 zum 31.12.2023 aufgebaut. Während die Forderungen gegen verbundene Unternehmen durch den Anspruch aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der DGI Holding GmbH zugenommen haben, verringerten sich die liquiden Mittel von EUR 210.600,23 auf EUR 10.633,75. Der Grund hierfür waren die hohen Kosten durch die Rechts- und Beratungskosten im abgelaufenen Geschäftsjahr.

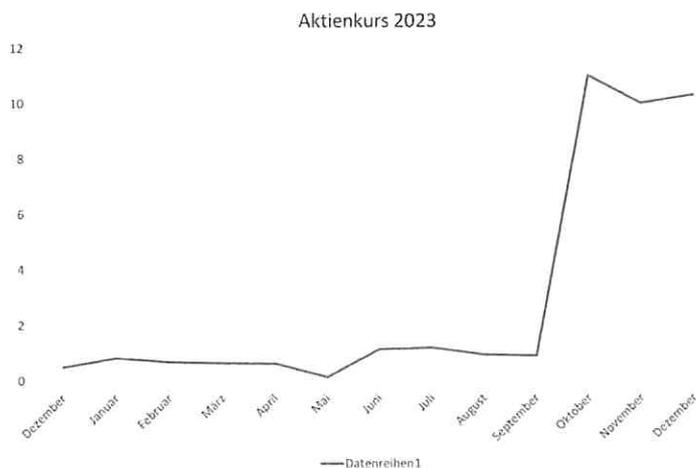
Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um EUR 76.471,50 auf EUR 221.279,78 erhöht. Der Anstieg ist u. a. durch Rückstellung für das Gutachten zum Unternehmenswert begründet sowie höhere Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und die Prüfung und noch nicht bezahlte Aufsichtsratsvergütungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen um EUR 478.554,05 auf EUR 5.810.405,46 zum 31.12.2023. Wesentliche Ursache für den Anstieg ist ein Darlehen in Höhe von EUR 290.000,00 von der Dr. Lübke & Kelber GmbH.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Wesentliche Kennzahl für die Lübke Kelber AG ist das EBIT, das den operativen Erfolg der Gesellschaft misst. Beim EBIT ist der Beteiligungsertrag aus den Tochtergesellschaften die wesentliche Einflussgröße. Bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH sind die wesentlichen Steuerungsgrößen die Transaktionspipeline und der Umsatz. Beide Größen werden zusätzlich täglich durch ein spezielles CRM Tool überwacht, das extra für den Bedarf der Dr. Lübke & Kelber GmbH weiterentwickelt wurde. Schließlich erfolgt eine detaillierte Liquiditätsplanung für die wesentlichen Gesellschaften.

Bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren ist die Markenbekanntheit ein wichtiger Indikator. Hier wurde und wird in der Tochtergesellschaft Dr. Lübke & Kelber GmbH ein substantieller Betrag investiert. Die Markenbekanntheit konnte von 2021 bis 2023 deutlich gesteigert werden. Lübke Kelber hat sich beim Markenranking der Immobilienmakler für institutionelle Kunden deutlich verbessert.

f) Entwicklung der Lübke Kelber Aktie



Die Aktie der Lübke Kelber AG ist an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (Freiverkehr) sowie an der Börse Frankfurt (Freiverkehr) notiert. Sie stieg von EUR 0,5 pro Aktie am Jahresanfang auf EUR 10,30 pro Aktie zum Jahresende. Dieser sehr große Anstieg spiegelt die Veränderungen in der Lübke Kelber AG wider.

Durch die Einbringung der Dr. Lübke & Kelber GmbH im Rahmen der Sachkapitalerhöhung im Oktober 2023 stieg die Anzahl der Aktien um 907.500 auf insgesamt 1.089.000. Gleichzeitig erhielt die Lübke Kelber AG ein tragfähiges operatives Geschäftsmodell, was sich in der Bewertung der Aktie und der Gesellschaft niederschlug.

3. Chancen- und Risikobericht

Der Chancen und Risikobericht bezieht sich vor allem auf das operative Geschäft der 100 % Tochtergesellschaft Dr. Lübke & Kelber GmbH und deren Tochterunternehmen, die für Ergebnisentwicklung der Lübke Kelber AG maßgeblich sind. Die Muttergesellschaft Lübke Kelber AG verfügt über kein eigenes operatives Geschäft. Die Wesentlichen Chancen und Risiken der Lübke Kelber AG liegen im Geschäftsjahr 2024 im Ausgang der beiden laufenden Rechtsstreitigkeiten mit ehemaligen Organen (aktiv und passiv) bzw. aus einem Bauprojekt (aktiv).

a) Chancen

Ausbau von Asset- und Beteiligungsmanagement

Mit dem erfolgreichen Abschluss der ersten Transaktion 2023 im Asset- und Beteiligungsmanagement und dem Erwerb eines Wohnportfolios im Wert von EUR 240 Mio. zusammen mit dem Joint Venture Partner der Dr. Lübke & Kelber GmbH ist ein wichtiger Schritt für den Ausbau des Asset- und Beteiligungsmanagement gemacht. Weitere Projekte sind in der Pipeline. Die Gesellschaft strebt an, mittelfristig 50 % des Umsatzes und Ergebnis aus dem Geschäftsfeld Asset- und Beteiligungsmanagement zu erzielen. Mit dem Ausbau wird die Abhängigkeit vom volatilen Transaktionsgeschäft deutlich gesenkt und eine planbare Cash-flow Basis geschaffen.

Steigendes Transaktionsvolumen durch Investitionen in Mitarbeiter und Marketing

Durch die antizyklische Einstellung von hochqualifizierten Immobilienspezialisten verfügt die Gesellschaft über eine schlagkräftige Vertriebsmannschaft, die in 2024 ihre volle Leistung entfalten wird und zu einem steigenden Transaktionsvolumen ebenso beitragen soll, wie die hohen Investitionen in die Marke und die Markenbekanntheit, die in den letzten Jahren getätigt wurden.

Die Marketingaufwendungen der Dr. Lübke & Kelber GmbH stellen innerhalb der Kostenstruktur der Tochtergesellschaft ein erhebliches Investment dar, von dem die Gruppe in 2024 profitieren will.

Reduzierung des Leitzinses

Der starke und kurzfristige Zinsanstieg seit 2022 hat das Transaktionsvolumen im Immobilienbereich massiv beeinflusst. Von 2022 auf 2023 brach das Volumen um 45 % auf EUR 30 Mrd. ein. Auch wenn die Zinswende diesen Effekt kurzfristig nicht komplett ausgleichen wird, wird für 2024 mit einem steigenden Transaktionsvolumen gerechnet.

b) Risiken

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist weiterhin schwach und die Prognose der Bundesregierung für das BIP-Wachstum 2024 ist Anfang Februar auf + 0,2 % korrigiert worden. Die schwache Konjunktur kann insbesondere die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bremsen, die einen erheblichen Anteil am Transaktionsvolumen der Gesellschaft haben. Um auf Risiken und Chancen zeitnah reagieren zu können, beobachten wir durch ein eigenes Researchteam permanent die aktuellen Entwicklungen.

Reduzierung der Finanzierungskapazitäten

Ab 2025 soll mit Basel IV die nächste Stufe der Bankenregulierung in Kraft treten. Es besteht das Risiko, dass sich die ohnehin schon angespannte Finanzierungssituation auf dem Immobilienmarkt weiter verschlechtert und sich damit negativ auf das Transaktionsvolumen auswirkt. Durch Zusammenarbeit mit finanzstarken Kooperationspartnern außerhalb des Bankensektors versuchen wir diesem Risiko entgegenzuwirken.

Liquiditätsrisiko

Das traditionell sehr saisonale Geschäft mit einem für die Immobilienbranche typischen starken vierten Quartal erschwert die Jahresplanung und das Liquiditätsmanagement. Diese Marktsituation wird zusätzlich durch längere Abwicklungszeiten von Mandatierung bis Abschluss der Transaktion und die Gefahr von Zahlungsausfällen und verspäteter Zahlungen verstärkt.

Der gezielte Ausbau des Asset- und Beteiligungsmanagement, soll diese Risiken mittelfristig reduzieren. Eine tägliche Überwachung und Planung der Liquidität hat höchste Priorität. Die Zahlungsfähigkeit aller Gesellschaften im Geschäftsjahr 2023 war jederzeit gesichert.

Bewertung von Finanzanlagen

Bei nicht planmäßiger Entwicklung der Tochterunternehmen besteht das Risiko, dass Abschreibungen auf die Beteiligungsansätze bei der Lübke Kelber AG erforderlich werden.

Die Gesamtrisikolage für das Geschäftsjahr 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Insgesamt unterliegt der Immobilienmarkt weiterhin wesentlichen Risiken.

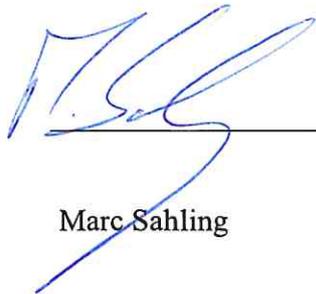
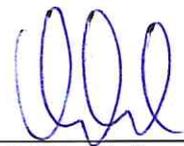
4. Prognosebericht

Insgesamt geht die Gesellschaft davon aus, dass sich für 2024 die Risikolage verbessert hat, da die für die Immobilienbranche wichtigen Kennzahlen Zinsen und Inflation sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern und der Immobilienmarkt den Bodensatz erreicht hat, da der Unterschied der Erwartungshaltungen der Verkäufer und Käufer bezüglich der Transaktionspreise sich verringert hat. Die ersten Monate des laufenden Geschäftsjahres haben diese Erwartung bestätigt. Wir sind vor diesem Hintergrund und den in 2023 getätigten Investition in Personal und den Aufbau der neuen Geschäftsfelder zuversichtlich, dass die Dr. Lübke & Kelber GmbH ein Ergebnis vor Steuern von über EUR 1,0 Mio. erzielen und ein entsprechendes EBIT erzielen wird und damit auch die Lübke Kelber AG über den Beteiligungsertrag ein positives Ergebnis erzielt.

5. Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
(Abhängigkeitsbericht)

Als Vorstand der Lübke Kelber AG haben wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt und gemäß § 312 Abs. 3 AktG folgende Schlusserklärung im Abhängigkeitsbericht abgegeben: „Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Es wurden keine Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit dem herrschenden Unternehmen verbundenen Unternehmens getroffen oder unterlassen.“

Frankfurt am Main, den 10. Mai 2024

		
	Lübke Kelber AG	
	Vorstand	
Marc Sahling	Steffen Schaack	Christoph Charpentier

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Lübke Kelber AG:

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Lübke Kelber AG - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Lübke Kelber AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Die Anlage zu diesem Bestätigungsvermerk enthält eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortung für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Bestätigungsvermerks.

Dortmund, den 15. Mai 2024

S & R WP Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Reineke)

Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Weitergehende Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.