

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
der
Lübke Kelber AG
Frankfurt am Main**

Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024
 (mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

	<u>€</u>	<u>2024</u> <u>€</u>	<u>2023</u> <u>€</u>
1. Umsatzerlöse		969.979,72	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		330.938,06	1.308,93
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.406.262,69		6.973,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>74.695,28</u>		<u>1.976,98</u>
		1.480.957,97	8.950,80
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	366,00		426,01
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>0,00</u>		<u>7.565,84</u>
		366,00	7.991,85
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		559.043,31	709.775,21
6. aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinn- oder Teilgewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne		1.252.015,67	302.914,11
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 26.617,37 (VJ: € 6.885,78)		26.617,37	6.885,78
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		500.000,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 36.969,75 (VJ: € 28.368,07)		<u>36.979,53</u>	<u>28.396,06</u>
10. Ergebnis nach Steuern		<u>2.204,01</u>	<u>- 444.005,10</u>
11. Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)		+ 2.204,01	- 444.005,10
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		<u>703.937,66</u>	<u>259.932,56</u>
13. Bilanzverlust		<u>701.733,65</u>	<u>703.937,66</u>

Anhang - für das Geschäftsjahr 2024 -

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main, wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

Aufgrund der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2025 geht der Vorstand bei der Bilanzierung zum 31. Dezember 2024 von der Fortführung des Unternehmens aus. Bezogen auf die Unternehmensplanungen insbesondere im Hinblick auf die Dr. Lübke & Kelber GmbH besteht ein wesentliches Maß an Unsicherheit. Wir weisen insofern auf den Lagebericht „Liquiditätsrisiken“ hin.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 1 HGB bzw. § 267 a HGB angegebenen Größenklassen zum 31.12.2024 erstmals als kleine Kapitalgesellschaft und zum 31.12.2023 noch als Kleinstkapitalgesellschaft einzustufen. Die Rechtsfolgen einer kleinen Kapitalgesellschaft treten daher zum Abschlussstichtag noch nicht ein. Die Aufstellungserleichterungen einer Kleinstkapitalgesellschaft werden jedoch 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

Bei den **Finanzanlagen** handelt es sich um Anteile an folgenden verbundenen Unternehmen:

Name	Sitz	Anteil am Stammkapital
Dr. Lübke & Kelber GmbH	Frankfurt am Main	100 %
DGI Holding GmbH	Frankfurt am Main	100 %
DGI Services GmbH	Frankfurt am Main	100 %
Lübke Kelber Investment Partners GmbH (ab 30.12.2024)	Frankfurt am Main	100 %

Folgende Sachverhalte können im vorliegenden Gliederungsschema mehreren Bilanzposten zugeordnet werden:

<u>Ausgewiesene Position</u>	<u>€</u>	<u>Mögliche weitere Position</u>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.770.553,53	Sonstige Forderungen
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.444.073,19	Sonstige Verbindlichkeiten

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte **Grundkapital** beträgt € 1.089.000,00 und besteht aus 1.089.000 Namensaktien.

In den **Verbindlichkeiten** sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr in Höhe von € 6.562.236,00 (im Vorjahr € 0,00) enthalten. Alle übrigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	€ 125.147,40
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	€ 97.973,07
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€ <u>87.054,09</u>
	€ <u>310.174,56</u>

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind folgende Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Rechts- und Beratungskosten	€ <u>295.761,06</u>
-----------------------------	---------------------

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 500.000,00 (im Vorjahr € 0,00).

Sonstige Angaben

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 Marc Sahling (Vorstandsvorsitzender), Kaufmann

Herr Steffen Schaack, Abberufung mit Wirkung zum 19. November 2024, Kaufmann

Herr Christoph Charpentier, Bestellung mit Wirkung zum 1. Januar 2024, Kaufmann

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Till Vosberg (Vorsitzender), Rechtsanwalt,

Herr Jürgen F. Kelber (stellvertretender Vorsitzender), 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 23. Juni 2025



Marc Sahling
Vorstand



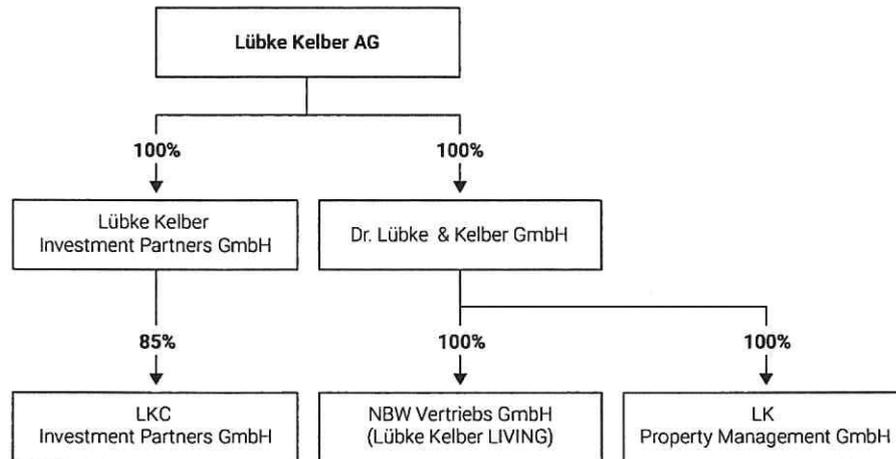
Christoph Charpentier
Vorstand

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Lübke Kelber AG

1. Grundlage der Gesellschaft.....	1
2. Wirtschaftsbericht	3
a) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	3
b) Ertragslage	6
c) Finanzlage (Cash flow und EK)	7
d) Vermögenslage	8
e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	8
f) Entwicklung der Lübke Kelber Aktie	9
3. Nachtragsbericht.....	9
4. Chancen- und Risikobericht	9
Chancen	9
Risiken.....	10
5. Prognosebericht.....	11
6. Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht)	
11	

1. Grundlage der Gesellschaft

Die Lübke Kelber AG ist die Holdinggesellschaft eines breit aufgestellten mittelständischen Immobilienspezialisten. Neben der Börse in Düsseldorf werden die Aktien der Gesellschaft seit Mai 2024 u.a. auch auf XETRA gehandelt. Die Lübke Kelber Gruppe ist seit über 55 Jahren in der Transaktionsberatung im Residential- und Commercial-Real-Estate-Bereich aktiv. Darüber hinaus bietet die Gruppe nationalen sowie internationalen Investoren eine Plattform für Asset- und Beteiligungsmanagement. Das in der Lübke Kelber Investment Partners GmbH konzentrierte Beteiligungsmanagement hat im Jahr 2024 weiter an Bedeutung gewonnen, so dass dieser Bereich im Rahmen einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung von der Dr. Lübke & Kelber GmbH für einen Kaufpreis von EUR 6.562.236 an die Lübke Kelber AG veräußert wurde und nun neben dem Transaktionsgeschäft als eigener Bereich unter der Holding angesiedelt ist. Um die Unternehmensstruktur zu verschlanken, wurden im Jahr 2024 die DRLK Pensions Holding GmbH und die DRLK Verwaltungs KG auf die Dr. Lübke & Kelber GmbH verschmolzen. Neben den im nachstehenden Organigramm dargestellten Gesellschaften gehören zur Gruppe auch noch die inaktiven Gesellschaften DGI Holding GmbH, Deutsche Geothermische Immobilien P1 GmbH sowie die DGI Services GmbH.



Die von den Mitarbeitern und vom Umsatz stärkste Gesellschaft der Gruppe ist die Dr. Lübke & Kelber GmbH. Die Gesellschaft war zum 31.12.2024 in Deutschland an den sechs Standorten in Berlin, Frankfurt am Main, München, Stuttgart, Düsseldorf und Dresden aktiv.

Im Beteiligungs- und Assetmanagement wurden im Jahr 2024 durch den Joint-Venture Partner - einem von Tristan Capital Partners gemanagter Fonds - Wohnportfolios in Frankfurt und Umgebung hinzugekauft, so dass das Asset Management nun ca. 4.000 Wohneinheiten betreut.

Neben dem Asset- und Beteiligungsmanagement übernimmt die Lübke Kelber Gruppe mit der LK Property Management GmbH für die mit dem Joint Venture Partner erworbenen Wohneinheiten auch die klassische Immobilien- und Hausverwaltung. Die LK Property Management GmbH hat ihren Sitz in Leipzig.

Eine weitere 100%-ige Tochtergesellschaft der Dr. Lübke & Kelber GmbH, die NBW Neubauwerte Vertriebs GmbH wurde im September 2024 vollständig in die Lübke Kelber Gruppe integriert und tritt seither unter der Marke Lübke Kelber Living auf. Dieser Schritt markiert eine strategische Neuausrichtung, bei der das Unternehmen seinen Fokus auf die bundesweite Wohnungsprivatisierung von Bestandswohnungen gelegt hat, zusätzlich werden weiterhin auch Neubauwohnungen vertrieben.

Mit den vorgenannten Gesellschaften verfolgt die Lübke Kelber Gruppe eine 4 Säulen Strategie, um die Einnahmenbasis auf eine breitere Basis zu stellen und die Volatilität im Transaktionsgeschäft auszugleichen. Mit der erfolgten Diversifikation kann die Lübke Kelber Gruppe ein sehr breites Angebot rund um die Immobilie anbieten („One Stop Shop Strategie“).

UNSERE 4-SÄULEN -STRATEGIE



Erfolgreiche Immobilienlösungen basieren auf fundierten Analysen und klaren Strukturen.



2. Wirtschaftsbericht

a) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschafts- und Zinsumfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld Deutschlands blieb 2024 herausfordernd. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel preisbereinigt um 0,2% im Vergleich zum Vorjahr. Entscheidende Komponenten für den wirtschaftlichen Rückgang waren das produzierende Gewerbe, insbesondere im Maschinenbau, der Automobilindustrie, sowie das Baugewerbe. Ebenfalls rückläufig waren die Bruttoanlageinvestitionen, die im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% sanken. Einen positiven Impuls setzten hingegen die Konsumausgaben, die sowohl im Bereich privater Konsumausgaben (0,3%) als auch der staatlichen Konsumausgaben (2,6%) anstiegen.

Die wirtschaftliche Schwächephase wirkt weiterhin auf den Arbeitsmarkt. So geht die Zahl der arbeitslosen Personen seit Mitte 2022 tendenziell nach oben, während die Zahl der offenen Stellen zurückgeht. Die Arbeitslosenquote nach SGB II und SGB III lag im April 2024 bei 6,0%.

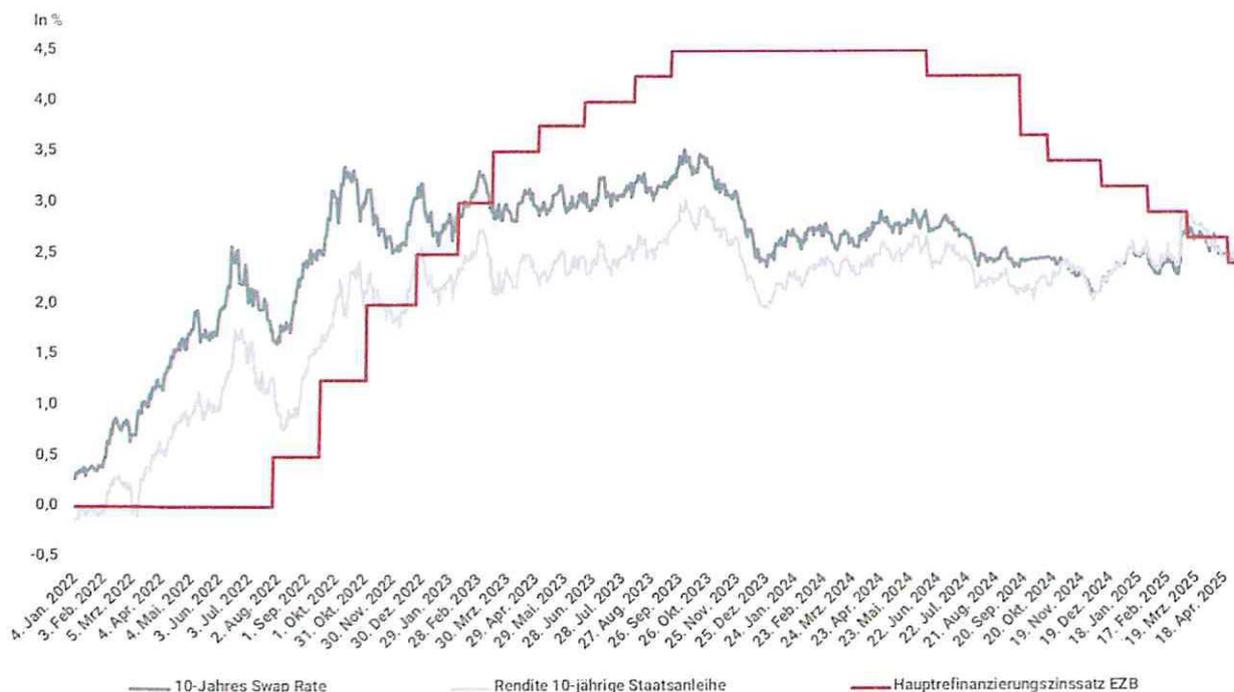
Die gesamtwirtschaftliche Situation birgt Risiken für den Immobilienmarkt Deutschlands, insbesondere für die Mietnachfrage nach kommerzieller Fläche, die in frühere Zyklen mit zeitlicher Verzögerung von 6 bis 12 Monaten einherging

Die Verbraucherpreisindex lag im Jahr 2024 bei 2,2% über 2023 wobei der Inflationshöchstpunkt bei 2,9% im Januar erreicht war und die niedrigste Inflationsrate von 1,6% im September. Die letzte offizielle Inflationsrate (Verbraucherpreisindex) lag laut Destatis im April bei 2,1%, also leicht über dem Inflationsziel von 2%. Die Bundesregierung erwartet für das laufende Jahr eine durchschnittliche Inflationsrate von 2%.

Im vergangenen Jahr hat die Europäische Zentralbank (EZB) aufgrund der entspannteren Preisentwicklung die Zinswende eingeläutet. Die EZB senkte den Hauptrefinanzierungszinssatz von 4,5% ab Juni 2024 auf ein aktuelles Niveau von 2,4%.

In Konsequenz der niedrigeren Inflation und der Zinsentwicklung sind auch Anleiherenditen und Finanzierungskosten tendenziell gesunken. Gerade in den letzten Monaten blieb das Finanzierungsumfeld aber relativ volatil, was zum einen an dem Aufweichen der Schuldenbremse im März und zum anderen an der geopolitischen Gemengelage liegt, insbesondere der Zolldiskussion. Die Grafik 1 fasst diese Entwicklung zusammen.

Grafik 1: Zinsentwicklung seit 2022



Quelle: EZB, Investing.com; Lübke Kelber Research

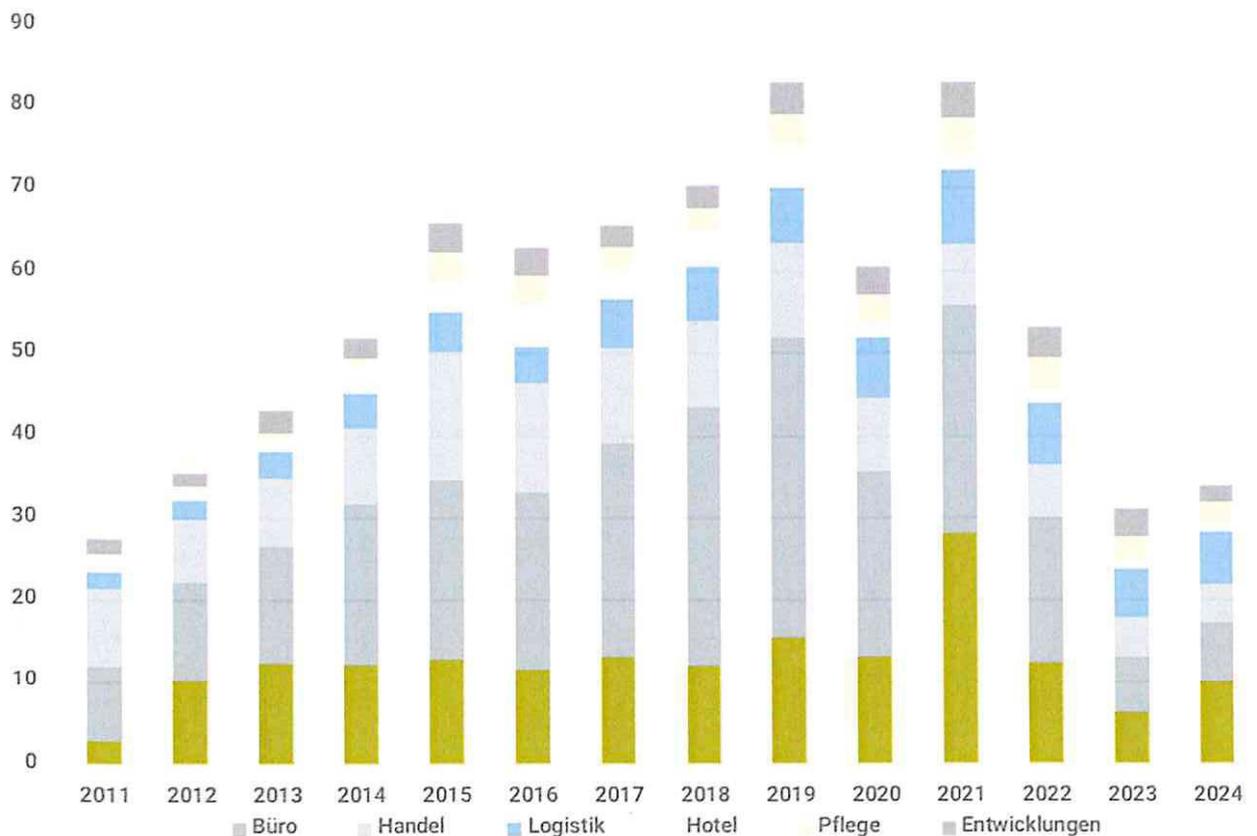
Die Zinsentwicklung hat erhebliche Auswirkungen auf den Kapitalmarkt und den Immobilienmarkt. Denn hier reflektieren sich steigende Leitzinsen tendenziell in steigenden Finanzierungskosten bzw. Renditen im Anleihebereich – und umgekehrt.

Immobilienmarkt

Der professionelle und semi-professionelle Transaktionsmarkt für Immobilien verlief im vergangenen Jahr 2024 etwas dynamischer als das schwache Vorjahr. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche und wohnwirtschaftliche Immobilien belief sich auf 31,8 Mrd. €, was einem Anstieg von 15% gegenüber dem Vorjahr entspricht, womit die Talsohle der Transaktionsdynamik durchschritten scheint.

Besonders ausgeprägt ist der Anstieg des Transaktionsvolumens im Bereich von Hotelimmobilien (+25,7%) und Wohnimmobilien (+56,3%). Für das erstarkende Investmentumfeld war unter anderem das entspanntere Zinsniveau verantwortlich. Darüber hinaus blieben die Fundamentaldaten im Wohnimmobilienbereich sehr attraktiv, da hohe Nachfrage auf geringe Leerstände und eine ebenfalls geringe Neubauaktivität traf. Dies bedingte steigende Wohnungsmieten.

Grafik 2: Transaktionsvolumen Deutschland in Mrd. EUR



Quelle: MSCI

Die Vermietungsmärkte reagierten unterschiedlich auf das allgemeine Marktumfeld. So gab es weiterhin deutliche Unterschiede zwischen kommerzieller und wohnwirtschaftlicher Mietnachfrage und Vermietungstätigkeit.

So blieb die Mietnachfrage nach Bürofläche im vergangenen Jahr weiterhin gering. In allen der sogenannten Top-7 Standorte haben auf Grund dessen die Leerstandsrateen erneut zugenommen. Am stärksten stieg der Leerstand in Berlin, wo er von 4,9% per Ende 2023 auf 6,5% in Q4 2024 zunahm. 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 setzte sich der Rückgang der Spitzenmiete fort. So fiel die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-7 von 253 € / m² p.M. auf 251 €. Der Markt war stabiler im Bereich des lebensmittelfokussierten Einzelhandels, beispielsweise in Fachmarktzentren oder Stadtteillagen, die keine klassischen Konsumlagen darstellen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 hat die Lübke Kelber AG einen Umsatz von EUR 969.979,72 (Vj. EUR 0,00) erzielt. Der Umsatz resultiert aus einem Service- und Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Dr. Lübke & Kelber GmbH. Weiterhin hat die Gesellschaft im Wesentlichen aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen, der Auflösung von Rückstellungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sonstige betriebliche Erträge in Höhe von insgesamt EUR 330.938,06 (Vj. EUR 1.308,93) generiert. Die Personalkosten beliefen sich auf insgesamt EUR 1.480.957,97 (Vj. EUR 8.950,80) für die drei Vorstände sowie die Assistenz. Der Anstieg der Personalkosten ist dadurch begründet, dass die Gesellschaft in 2023 nur einen Vorstand hatte, dessen Gehalt bei einem anderen Unternehmen abgerechnet wurde, und kein operatives Geschäft in der Gruppe war. In den Personalkosten sind Rückstellungen in Höhe von EUR 505.024 enthalten. Diese waren aufgrund der Freistellung des Vorstandes, Steffen Schaack, im November 2024 zu bilden. Die Gesellschaft verfügt nur über geringe Betriebs- und Geschäftsausstattung, so dass die Abschreibungen auf das Anlagevermögen lediglich EUR 366,00 (Vj. EUR 426,01) betragen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen EUR 559.043,31 und verminderten sich gegenüber dem Vorjahreswert EUR 709.775,21. Die Wertberichtigung auf die Finanzanlagen in Höhe von EUR 500.000 betraf ausschließlich den Wertansatz der DGI Holding GmbH, deren Wert sich aufgrund der Ausschüttung in Höhe von EUR 1.252.015,67 (ausgewiesen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter 6.) verringerte. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Rechts- und Beratungskosten reduzierten sich von EUR 514.065,21 auf EUR 295.761,06. Weitere größere Kostenpositionen betreffen die Aufsichtsratsvergütung in Höhe von EUR 119.369,86 (Vj. EUR 59.478,32) sowie die Buchführungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von EUR 53.063,56 (Vj. EUR 61.581,91). Aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft DGI Holding GmbH konnte ein Gewinn von EUR 1.252.015,67 (Vj. EUR 302.914,11) verbucht werden. Dieser Gewinn resultiert aus im Wesentlichen aus dem Ausbuchen von verjährten Verbindlichkeiten und dem Bereinigen von Intercompany Verbindlichkeiten Die Gesellschaft erzielt damit aufgrund des positiven Beteiligungsertrages für das Jahr 2024 insgesamt einen Jahresüberschuss von EUR 2.204,01 nachdem im Vorjahr noch ein Verlust von EUR 444.005,10 zu verbuchen war. Der Bilanzverlust verringert sich von EUR 703.937,66 auf EUR 701.733,65.

Für das Geschäftsjahr 2024 hatten wir mit einer Verbesserung des Immobilienmarktes und damit einem positiven operativen Ergebnis des Tochterunternehmens Dr. Lübke & Kelber GmbH von über 1,0 Mio. gerechnet mit einer entsprechenden Gewinnausschüttung. Diese Erwartungen wurden deutlich verfehlt, jedoch durch den Beteiligungsertrag/Gewinnabführung der DGI Holding GmbH kompensiert.

Für die größte Tochtergesellschaft der Lübke Kelber AG, die Dr. Lübke & Kelber GmbH, verlief das Geschäftsjahr 2024 operativ enttäuschend. Das Transaktionsgeschäft litt unter den weiterhin schwierigen Marktbedingungen und der kurzfristigen Absage von größeren Transaktionen, die kurz vor der Beurkundung von Verkäuferseite eingestellt wurden. So konnten im Transaktionsgeschäft

lediglich ein Volumen von rd EUR 4,7 Mio. (Vj. EUR 7,8 Mio.) realisiert werden. Zum Gesamtumsatz von etwas über 6 Mio. EUR trugen Mieteinnahmen sowie die Erträge aus dem Asset Management bei. Die Personalkosten gingen gegenüber dem Vorjahr aufgrund geringerer Provisionszahlungen sowie den Entfall der Geschäftsführergehälter von EUR 6,0 Mio. auf EUR 5,3 Mio. zurück. Die Gegenposition zu den Geschäftsführergehältern findet sich im sonstigen betrieblichen Aufwand, in dem die Kosten für die Geschäftsbesorgung durch die Lübke Kelber AG in Höhe von EUR 0,9 Mio. enthalten sind und der sich von EUR 4,1 Mio. auf EUR 5,3 Mio. erhöhte. Trotz des erheblich negativen operativen Ergebnisses, konnte die Gesellschaft ihr Ergebnis vor Steuern von EUR -1,8 Mio. im Vorjahr auf EUR 3,1 Mio. deutlich steigern. Hierfür gibt es zwei Gründe. Zum einen konnte durch die Verschmelzung der DRLK Pensions Holding GmbH und der DRLK Verwaltungs KG ein Gewinn in Höhe von EUR 1,5 Mio. realisiert werden und zum anderen wurde auf Basis eines Bewertungsgutachtens einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Lübke Kelber Investment Partners GmbH an die Lübke Kelber AG veräußert und ein Veräußerungsgewinn in Höhe von EUR 6,5 Mio. erzielt. Beide Sachverhalte sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet, die von EUR 0,5 Mio. auf EUR 8,4 Mio. stiegen.

Die LK Property Management erzielte im Geschäftsjahr 2024 ein leicht positives Ergebnis von EUR 0,002 Mio. (Vj. EUR 0,02 Mio.). Der Umsatz konnte sehr deutlich von EUR 0,73 Mio. auf EUR 1,84 Mio. gesteigert werden. Gleichzeitig machte die Ausweitung des Geschäftes Investitionen in Personal und Systeme notwendig. So stiegen die Personalkosten von EUR 0,36 Mio. auf EUR 0,95 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich vor allem durch die Einbindung externer Dienstleister für Buchhaltung und Abrechnung von EUR 0,33 Mio. auf EUR 0,80 Mio.

Das Geschäftsjahr 2024 stand bei der NBW Vertriebs GmbH (im Folgenden LK Living) ganz im Zeichen der Restrukturierung und der Erschließung eines neuen Geschäftsfeldes. Aufgrund der weiterhin schlechten Marktlage für Neubauwohnungen hat sich die Gesellschaft auf die Privatisierung von Bestandsimmobilien konzentriert. Hierfür wurde ein neuer Markenname und ein vollständig neuer Marktauftritt konzipiert und umgesetzt und auch die internen Prozesse und Strukturen für die effiziente Privatisierung geschaffen. In 2024 wurde nur ein geringer Umsatz in Höhe von EUR 0,08 (Vj. EUR 0,16 Mio.) erzielt, das neue Geschäftsfeld führt erst ab 2025 zu wesentlichen Umsätzen. Die Gesellschaft hat auf Grund der laufenden Kosten sowie die Restrukturierungsaufwendungen daher das Geschäftsjahr mit einem Verlust von EUR -0,67 Mio. (Vj. EUR -0,54 Mio.) abgeschlossen. Die Verluste wurden durch die Dr. Lübke & Kelber GmbH durch Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 0,52 Mio. gedeckt. Im vierten Quartal 2024 haben die Investitionen dazu geführt, dass zwei bedeutende Verträge mit Bestandshaltern über den Vertrieb von ca. 350 Wohneinheiten für das Jahr 2025 abgeschlossen werden konnten.

Die Lübke Kelber Investment Partner GmbH hatte im Geschäftsjahr 2024 noch kein eigenes operatives Geschäft, da das Asset Management von der Dr. Lübke & Kelber GmbH durchgeführt wurde. Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Joint Venture Agreement zum Erwerb von Wohnimmobilien Portfolios unterzeichnet, aus dem erhebliche erste Erträge Ende 2026 erwartet werden.

c) Finanzlage

Zum 31.12.2024 betrug das Eigenkapital der Lübke Kelber AG EUR 17.847.766,35 (Vj. 17.845.562,34). Der leichte Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr ist durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 begründet. Die Eigenkapitalquote beträgt 57 % (Vj. 74%). Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist durch den Anstieg der Bilanzsumme von EUR 24,2 Mio. auf EUR 31,5 Mio.

begründet. Der Anstieg spiegelt den Kauf der Lübke Kelber Investment Partners GmbH wider. Zum 31.12.2024 bestanden keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Als Holdinggesellschaft ohne eigenes operatives Geschäft ist die Lübke Kelber AG auf Liquiditätsbeiträge der Tochterunternehmen angewiesen. Aufgrund der zuvor geschilderten operativen Verluste der Dr. Lübke & Kelber GmbH und Investitionen in den Aufbau der Geschäftsfelder LK Living, Asset- und Beteiligungsmanagement sowie Propertymanagement ist die Liquidität im Konzern angespannt. Die wesentliche Tochtergesellschaft, die Dr. Lübke & Kelber GmbH wurde in 2024 im Wesentlichen finanziert durch Einzahlungen des Hauptgesellschafters auf ein in der Vergangenheit gewährtes Darlehen in Höhe von EUR 1,6 Mio., einer Steuererstattung EUR 1,1 Mio., Abbau an liquiden Mitteln EUR 0,7 Mio. und Finanzierung durch Kreditinstitute EUR 0,7 Mio.

Zum 31.12.2024 betragen die kurzfristigen finanzielle Reserven in der Gruppe insgesamt EUR 2,0 Mio.

d) Vermögenslage

Die mit Abstand größte Vermögensposition der Gesellschaft sind die Finanzanlagen in Höhe von EUR 28.688.905,74 (Vj. 22.626.669,74). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Kauf der Lübke Kelber Investment Partners GmbH. Diese repräsentieren die Unternehmenswerte der Tochtergesellschaften der Lübke Kelber AG, welche einer jährlichen Überprüfung unterliegen (Impairment -Test)

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Umlaufvermögen von EUR 1.524.426,20 auf EUR 2.794.340,98 erhöht. Der Grund für den Anstieg ist die Forderung der Lübke Kelber AG gegenüber die DGI Holding GmbH aus dem Ergebnisabführungsvertrag. Die liquiden Mittel verringerten sich geringfügig von EUR 10.633,75 auf EUR 5.158,36.

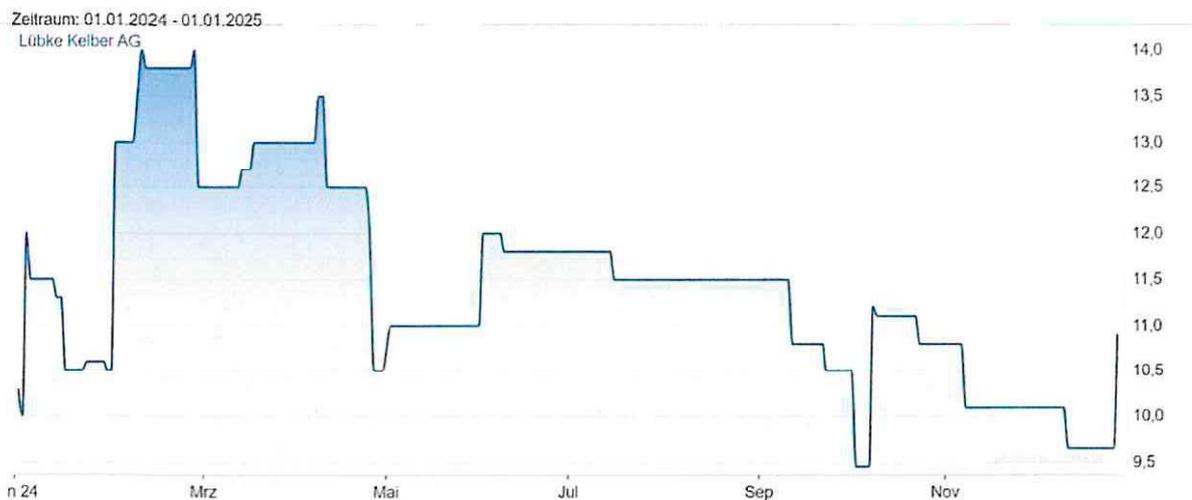
Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag deutlich erhöht und betragen nun EUR 612.584,61 nach EUR 221.279,78 im Vorjahr. Die Erhöhung ist begründet durch die erstmalig gebildete Rückstellung für eine Abfindung in Höhe von EUR 505.024,00. Gleichzeitig wurden sonstige Rückstellungen von EUR 175.345,78 auf EUR 10.000 reduziert und Prozesskostenrückstellungen in Höhe von EUR 45.000 neu gebildet. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von EUR 5.810.405,46 auf EUR 12.444.073,19 auf Grund der Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Geschäftsanteile an der Lübke Kelber Investment Partners 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. Die Marke erhielt im Jahr 2024 eine u.a. eine Auszeichnung von European Real Estate Brand Award für das stärkste Wachstum der Markenbekanntheit.

f) Entwicklung der Lübke Kelber Aktie



Die Aktie der Lübke Kelber AG ist an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (Freiverkehr), an der Börse Frankfurt sowie u.a. im XETRA notiert. Der Aktienkurs an der Börse Düsseldorf stieg von EUR 10,30 am 02.01.2024 auf EUR 10,90 am 30.12.2024. Den Höchstkurs erreichte die Aktien am 12.02.2024 und 28.02.2024 mit EUR 14,00 und den Tiefstkurs am 04.10.2024 mit EUR 9,45. Das Transaktionsvolumen blieb aufgrund des geringen Streubesitz niedrig, so dass der Aktienkurs auf Käufe und Verkäufe schnell reagiert, was auch die Spanne zwischen Höchst- und Tiefstkurs erklärt. Hauptanteilseigner war im Geschäftsjahr 2024 die JFK Vermögensverwaltungs GmbH mit einem Anteil von 92%.

3. Nachtragsbericht

Im März 2025 wurde ein Vergleich mit einem ehemaligen Rechtsberater geschlossen, aus dem der Lübke Kelber AG zusammen der Tochtergesellschaft Deutsche Geothermischen Immobilien P1 GmbH ein außergewöhnlicher Ertrag in Höhe von EUR 0,6 Mio. zugeflossen ist.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Muttergesellschaft Lübke Kelber AG verfügt über kein eigenes operatives Geschäft. Die Wesentlichen Chancen und Risiken der Lübke Kelber AG liegen im Geschäftsjahr 2025 im Ausgang der laufenden Rechtsstreitigkeiten mit ehemaligen Organen (aktiv und passiv). Die nachstehend aufgeführten Chancen und Risiken bezieht sich daher vor allem auf die Entwicklung der 100% Tochtergesellschaften der Lübke Kelber AG, da diese für das Ergebnis und die Liquidität der Holding maßgeblich sind.

Chancen

Ausbau von Asset- und Beteiligungsmanagement: Im Jahr 2024 wurden durch den strategischen Partner Tristan Capital weitere Wohnportfolios im Großraum Frankfurt mit ca. 1.000 Wohneinheiten erworben, so dass sich die betreuten Einheiten jetzt auf 4.000 belaufen. Die Lübke Kelber Gruppe übernimmt auch für diese Portfolios das Asset- und Beteiligungsmanagement sowie das Property Management und generiert hieraus laufende Einnahmen. Die Haltedauer für die erworbenen

Wohnportfolios beträgt 4-6 Jahre. Für Ende 2026 wird mit einem ersten großen Exit aus dem in der Vergangenheit erworbenen Bestand gerechnet, an dem der Bereich Asset- und Beteiligungsmanagement über entsprechende Provisionsmodelle partizipiert. Die Lübke Kelber Gruppe rechnet im Jahr 2025 mit einem weiteren Anstieg der betreuten und verwalteten Wohneinheiten. Das mittelfristige Ziel sind 20.000 Wohneinheiten im Bereich Asset- und Beteiligungsmanagement.

Sehr gutes Umsatzpotential bei der Lübke Kelber LIVING (NBW Vertriebs GmbH): Die Gesellschaft hat in Q4/2024 Vereinbarungen mit zwei großen Immobilienkunden über die Privatisierung von ca. 350 Wohneinheiten abgeschlossen. Die Privatisierung der Bestandsimmobilien ist nach einer Vorbereitungszeit im Februar 2025 gut angelaufen und der Ausblick für 2025 ist auf Basis der Pipeline und der bisher abgeschlossenen Verkäufe positiv. Die in den vergangenen zwei Jahren getätigten Investitionen zahlen sich aus, so dass für die LK Living von einem profitablen Wachstum in den nächsten Jahren ausgegangen wird

Soweit sich der Immobilientransaktionsmarkt in Deutschland wieder erholen sollte, ist mit deutlichen Ergebnisverbesserungen bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH zu rechnen.

Risiken

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland: Für das laufende Jahr 2025 bleiben die Prognosen zum BIP-Wachstum weiterhin verhalten. In der Frühjahrsprojektion der Bundesregierung wurde die Erwartung für das BIP-Wachstum in 2025 auf 0,0% gesenkt. Auch andere Analysehäuser haben die Prognosen im Jahresverlauf angepasst, was auch eine Reaktion auf die von den USA initiierte Zolldebatte zurückzuführen ist. Nach zwei rezessiven Jahren wird nun also mit einem weiteren Jahr ohne Wachstum gerechnet.

Bewertungsrisiken: Die wesentlichen Vermögensgegenstände der Lübke Kelber AG sind die Beteiligungen an den operativen Gesellschaften Dr. Lübke & Kelber GmbH sowie der Lübke Kelber Investment Partners GmbH. Den Wertansätzen dieser Gesellschaften liegen Unternehmensbewertungen zugrunde, die auf den jeweiligen Unternehmensplanungen aufsetzen. Sollten die Unternehmensplanungen nachhaltig verfehlt werden, drohen Wertberichtigungen auf den bilanzierten Anteilswert.

Liquiditätsrisiken: Das Erreichen der Umsatzziele ist marktbedingt bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH entsprechend der Planung des Vorstandes mit einem wesentlichen Maß an Unsicherheit verbunden, da der Großteil des Umsatzes zum Jahresende und insbesondere im Monat Dezember generiert wird. Der Umsatz aus dem Transaktionsgeschäft betrug im Jahr 2023 EUR 7,8 Mio., im Jahr 2024 EUR 4,7 Mio. und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre EUR 7,0 Mio. Für das Jahr 2025 geht die Planung von EUR 8,0 Mio. aus. Sollte die Umsatzplanung 2025 wesentlich verfehlt werden, können hierdurch Liquiditätsdefizite entstehen, die durch die vorhandenen Liquiditätsreserven nicht aufgefangen werden können. Diesem Risiko wirkt der Vorstand durch den Ausbau der neuen Geschäftsfelder und damit einer Verstärkung des Umsatzes entgegen, wobei ein gleichmäßiger Umsatzanteil mit monatlichen oder quartalsweisen Zahlungseingängen von ca. 50 % des Gruppenumsatzes angestrebt wird.

Die Gesamtrisikolage für das Geschäftsjahr 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr auf Grund der Stärkung der neuen Geschäftsbereiche gemindert. Insgesamt unterliegt der Immobilienmarkt weiterhin wesentlichen Risiken.

5. Prognosebericht

Der Vorstand geht davon aus, dass die Lübke Kelber AG im Geschäftsjahr 2025 aus dem Geschäftsbesorgungs- und Service Vertrag mit der Dr. Lübke & Kelber GmbH einen niedrigeren Umsatz als im Geschäftsjahr 2024 erzielen und das Geschäftsjahr 2025 mit einem leicht positiven Ergebnis abschließen wird. Weiterhin erwartet die Lübke Kelber AG, dass sich die operativen Tochtergesellschaften der Gruppe im Geschäftsjahr 2025 positiv entwickeln. Dies gilt insbesondere für die Tochtergesellschaft NBW Vertriebs GmbH (LK Living), die nach gutem Start in das Geschäftsjahr 2025 ein deutlich positives Ergebnis erwartet. Für die LK Investment Partner und die LK Property Management erwarten wir durch den Zukauf weiterer Wohneinheiten sowie Mietsteigerungen ein Umsatzwachstum und ebenfalls einen positiven Beitrag zum Gruppenergebnis. Für die Dr. Lübke & Kelber GmbH wird es ein Übergangsjahr werden und ein positives Ergebnis ist aufgrund der weiterhin schwierigen Marktlage sowie der Restrukturierungskosten schwer zu erreichen.

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

Als Vorstand der Lübke Kelber AG haben wir für das Geschäftsjahr 2024 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 (und Maßnahmen) nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen (oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen) wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten (und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden).“

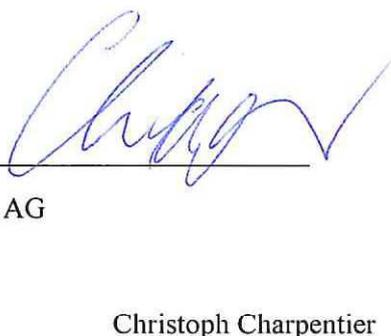
Frankfurt am Main, den 23. Juni 2025



Marc Sahling

Lübke Kelber AG

Vorstand



Christoph Charpentier

UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Lübke Kelber AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- 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.

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Angabe in Absatz 2 im Anhang sowie die Angaben in Abschnitt 4. Chancen und Risikobericht Liquiditätsrisiken des Lageberichts, in denen die gesetzlichen Vertreter beschreiben, dass das Erreichen der Umsatzziele marktbedingt bei der Dr. Lübke & Kelber GmbH entsprechend der Planung des Vorstandes mit einem wesentlichen Maß an Unsicherheit verbunden ist, da der Großteil des Umsatzes zum Jahresende und insbesondere im Monat Dezember generiert wird. Der Umsatz aus dem Transaktionsgeschäft betrug im Jahr 2023 EUR 7,8 Mio., im Jahr 2024 EUR 4,7 Mio. und im Durchschnitt der letzten fünf Jahre EUR 7,0 Mio. Für das Jahr 2025 geht die Planung von EUR 8,0 Mio. aus. Sollte die Umsatzplanung 2025 wesentlich verfehlt werden, können hierdurch Liquiditätsdefizite entstehen, die durch die vorhandenen Liquiditätsreserven nicht aufgefangen werden können. Diesem Risiko wirkt der Vorstand durch den Ausbau der neuen Geschäftsfelder und damit einer Verstetigung des Umsatzes entgegen, wobei ein gleichmäßiger Umsatzanteil mit monatlichen oder quartalsweisen Zahlungseingängen von ca. 50 % des Gruppenumsatzes angestrebt wird.

Wie in den vorgenannten Angaben im Anhang und Lagebericht dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses 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 1. Juli 2025

S & R WP Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(Dirk 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.