



SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

GESCHÄFTSBERICHT 2019/20

GESCHÄFTSBERICHT 2019/20

INHALT	SEITE
Kennzahlen	2
Organe	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung	5
Lagebericht/Konzernlagebericht	6
Konzernbilanz	30
Konzerngewinn- und Verlustrechnung	33
Konzernanhang	37
Bestätigungsvermerk Konzern	55
Bericht des Aufsichtsrats	60

JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR AG

Bilanz	64
Gewinn- und Verlustrechnung	67
Anlagespiegel	68
Anhang	70
Bestätigungsvermerk	81

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG
MÜNCHEN

KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2019/20	2018/19	2017/18	2019/20	2018/19	2017/18
Umsatz in Mio. €	126,5	117,0	110,7	30,7	30,9	29,7
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	7,4	4,9	3,5	7,1	1,4	2,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-16,2	-16,9	-15,8	-3,5	-3,5	-3,4
Finanzergebnis in Mio. €	-10,1	-11,3	-10,6	-2,7	-2,7	-3,1
EEBITDA in Mio. €	78,1	77,3	75,5	52,0	51,9	45,6
Konzern-/Jahresüberschuss in Mio. €	39,7	37,7	31,8	39,5	39,0	29,6
Umsatzrentabilität in %	31,4	32,2	28,7	128,7	126,2	99,7
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	54,1	51,3	47,6	–	–	–
FFO in Mio. €	51,2	53,4	53,6	–	–	–
FFO je Aktie/Anteil in €	69,7	72,78	73,01	–	–	–
Instandhaltung in Mio. €	13,5	12,4	10,7	–	–	–
Instandhaltung €/m ²	28,4	26,2	22,5	–	–	–
Vermietungsquote Bestand in %	99,9	99,9	99,9	–	–	–

KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2019/20	2018/19	2017/18	2019/20	2018/19	2017/18
Bilanzsumme in Mio. €	1.094,7	1.033,0	875,2	642,9	581,8	465,3
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	35,1	22,7	15,2	8,0	6,4	2,5
Langfristiges Vermögen in Mio. €	881,6	864,5	749,2	376,0	376,2	373,2
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	213,1	168,5	126,0	266,8	205,6	92,1
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	4,1	5,1	5,9	1,4	1,8	4,1
Anlageintensität in % (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	80,5	83,7	85,6	58,5	64,7	80,2
Umlaufintensität in % (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	19,5	16,3	14,4	41,5	35,3	19,8
Eigenkapital in Mio. €*	276,0	268,9	251,8	212,1	205,2	192,2
Finanzschulden in Mio. €	710,2	651,5	521,6	304,2	266,7	188,3
Deckung der langfristigen Vermögenswerte in % (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen)	76,5	69,9	82,6	87,6	83,4	82,0
Eigenkapitalquote in %	25,2	26,0	28,8	33,0	35,3	41,3
Verschuldungsgrad bei Buchwertbetrachtung in %	64,9	63,1	59,6	47,3	45,8	40,5
Verschuldungsgrad bei Marktwertbetrachtung in %	19,6	18,3	18,3	–	–	–

* in der Sedlmayr AG einschl. 50% Sonderposten mit Rücklageanteil

KENNZAHLEN AKTIE

Wertpapierkennnummer	722400
ISIN	DE0007224008

Börse	München m:access/Freiverkehr
	Frankfurt Freiverkehr
	Stuttgart Freiverkehr
	Tradegate

Anzahl Aktien	Stammaktien	734.273
	Namensaktien	20
	Gesamt	734.293

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2019/20	29,00	15,00	44,00
2018/19	29,00	15,00	44,00
2017/18	24,00	15,00	39,00

ORGANE

AUFSICHTSRAT

Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Vorsitzende

Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrenvorsitzender

Bernhard Soltmann, München
Stellvertretender Vorsitzender

Michaela Gegerle, Hagenheim

Anton Merk, München

Maximilian Soltmann, München

Karola Teuber-Derya, Germering

VORSTAND

Martin Schumacher

Thomas Wagner
(bis 30.09.2020)

HAUPTVERSAMMLUNG

TAGESORDNUNG DER VIRTUELLEN ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, DIE OHNE PHYSISCHE PRÄSENZ DER AKTIONÄRE STATTFINDEN WIRD.

Die Hauptversammlung wird am Freitag, den 30. April 2021, um 11.00 Uhr, in den Räumen der Gesellschaft, Marsstraße 46–48 in 80335 München, mit folgender Tagesordnung durchgeführt:

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2020 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019/20
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019/20
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019/20
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020/21

München, im März 2021

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung bzw. dem Bundesanzeiger vom 22. März 2021.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

STRUKTUR DES KONZERNS

Die Sedlmayr AG gehört mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) zu den großen Immobiliengesellschaften in Deutschland. Die sich überwiegend in München befindenden Immobilien der Sedlmayr Gruppe werden durch den Immobilienbesitz der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in der Region Stuttgart erweitert. Bestandsobjekte in Berlin und in Leipzig ergänzen das Portfolio.

Im Schwerpunkt befasst sich der Konzern mit der Bewirtschaftung, der Entwicklung und dem Ausbau des eigenen Immobilienbestandes. Über die Beteiligungsgesellschaft Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH werden Projektentwicklungen in München und Berlin realisiert.

Das Geschäftsmodell ist auf ein langfristiges und kontinuierliches Wachstum ausgerichtet. Die ausgewogene Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen resultiert aus der seit vielen Jahren verstärkten Konzentration auf die Wohnnutzung.

KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Unser Hauptaugenmerk richtet sich auf ein nachhaltiges Wachstum durch Investitionen in den Bestand und die Identifikation und Realisierung von Baurechtsreserven. Die Bestandsbewirtschaftung wird durch das Geschäftsfeld Projektentwicklung ergänzt. Im Bereich der Projektentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Veräußerung von Grundstücken nach der Schaffung von Baurecht, wobei die Realisierung von Bauvorhaben an Bedeutung gewinnt, da insbesondere institutionelle Käufer großenteils nur fertiggestellte Objekte erwerben.

In München und Stuttgart begünstigt das kontinuierliche Bevölkerungswachstum die hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit auch das Wachstum der Mieterlöse aus der Wohnungsvermietung. Aufgrund der zunehmenden Regulierung der Wohnungsvermietung rechnen wir allerdings zukünftig mit abnehmenden Möglichkeiten zur Steigerung der Erlöse aus der Wohnungsvermietung.

Unsere Wohnungen entsprechen heute weitgehend den insgesamt gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich Ausstattung und Standort. Dies veranschaulicht die seit vielen Jahren insgesamt sehr hohe Vermietungsquote unserer Objekte.

Weiterhin zurückhaltend beurteilen wir den Ankauf von reinen Gewerbeobjekten, der nur bei exzellenter Lage des Objekts im Einzelfall und zur Arrondierung des vorhandenen Bestands näher geprüft wird.

Wichtig blieb uns eine langfristig ausgewogene Finanzierungsstruktur, bei der wir streng darauf achten, dass unsere Gesamtverschuldung nicht über 25 % des Marktwertes des Immobilienportfolios der Sedlmayr und der Dinkelacker Gruppe steigt. Die Finanzierung der laufenden Verpflichtungen sowie der Investitionen in den Bestand erfolgen in aller Regel aus dem erwirtschafteten Cash-Flow. Größere Maßnahmen am Bestand sowie Akquisitionen werden bei Bedarf aus Finanzierungs- und Kreditlinien bedient. Unabhängig von konkreten Investitionsvorhaben pflegen wir daher einen engen Kontakt zu Banken und Finanzdienstleistern, um im Bedarfsfall jederzeit Zugang zu unterschiedlichen Finanzierungsquellen sicherzustellen.

Die Entwicklung der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2019/20 war durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres geprägt. Insbesondere die Entwicklung im Einzelhandel und bei anderen gewerblichen Nutzungen führte zu Mietreduktionen, Leerstandszeiten sowie reduzierten Mieterlösen bei der Nachvermietung von Flächen. Im Gegensatz hierzu zeigte sich die Vermietung von Wohnungen relativ stabil.

KONZERNSTEUERUNG

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG übernimmt für ihre Tochtergesellschaften – mit Ausnahme des Teilkonzerns der Dinkelacker AG – zentral die Aufgaben in den Fachbereichen der kaufmännischen und technischen Objektverwaltung, der Finanz- und Bilanzbuchhaltung sowie in den Bereichen Personal, EDV und Controlling.

Die Steuerung des Konzerns orientiert sich an Kenngrößen, die über einen Planungsprozess generiert werden. Aus diesem leiten sich eine Ergebnisrechnung und eine Cash-Flow-Planung ab, denen eine detaillierte Umsatz- und Kostenplanung zugrunde liegt. Als Leistungsindikatoren fungieren insbesondere Mieterlöse und Instandhaltungskosten. Im Rahmen der unterjährigen Überprüfungen werden die Planzahlen in regelmäßigen Abständen der aktuellen Geschäftsentwicklung gegenübergestellt und Abweichungen analysiert, um so im Bedarfsfall ein zeitnahes Reagieren und Gegensteuern bei unerwarteten negativen Entwicklungen sicherzustellen.

In wöchentlichen Sitzungen des Vorstandes sowie in regelmäßigen Teambesprechungen der Fachbereiche werden aktuelle Themen des Geschäftsverlaufs und Planabweichungen angesprochen und im Bedarfsfall geeignete Korrekturmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus werden die für einen Immobilienkonzern relevanten Kennzahlen wie Leerstand, Anzahl der Mieterwechsel, Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur und deren Rentabilität, Verschuldungsgrad und Mietpreisentwicklung wiederkehrend analysiert und bewertet und soweit möglich und sinnvoll mit Kennzahlen der Wettbewerber verglichen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Entwicklung der Wirtschaftsleistung im Geschäftsjahr 2019/20 war maßgeblich von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt. In unserem Geschäftsjahr war ein Rückgang der Wirtschaftsleistung Deutschlands von 4,3 % festzustellen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie manifestierten sich jedoch überwiegend im 2. Halbjahr des Geschäftsjahres, in dem die Wirtschaftsleistung um 7,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückging.

Das nationale und internationale Infektionsgeschehen belastet die Erholung der deutschen Wirtschaft nach wie vor. Der Aufholprozess der Industrieproduktion wurde im August zwar unterbrochen. Verantwortlich dafür war die Automobilindustrie. Der Ausblick blieb angesichts merklich erholtter Auftragseingänge und einer weiteren Stimmungsaufhellung seitens der Unternehmen allerdings positiv. Auch der private Konsum erholte sich. Die Umsätze im Einzelhandel ohne Kfz sind seit Mai höher als vor der Krise. Der Absatz an Kfz hat sich merklich erholt.

Die COVID-19-Pandemie hat auch Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller Erwerbspersonen belief sich im September 2020 auf 6,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 1,3 Prozentpunkte zugenommen. In Bayern stieg sie von 2,9 % auf 3,9 %. Die Arbeitslosenzahlen wären ohne die dämpfende Wirkung des Kurzarbeitergeldes vermutlich weit höher. Hierdurch soll den Betrieben bei vorübergehend schwierigen Wirtschaftsbedingungen der Erhalt ihrer eingearbeiteten Mitarbeiter ermöglicht werden, um so Arbeitslosigkeit zu vermeiden. Im Mai 2020 befanden sich fast 6 Mio. Arbeitnehmer, und damit mehr als 4 mal so viele wie zum Höhepunkt der Finanzkrise, in Kurzarbeit. Im August sank diese Zahl auf ca. 2,6 Mio. Arbeitnehmer. Die Dynamik des Aufholprozesses lässt allerdings nach, da angesichts steigender Corona-Infektionszahlen die Unsicherheit wieder zugenommen hat. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nehmen wieder etwas zu, unterschreiten jedoch deutlich die Vorjahreswerte. Auch die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitern stabilisiert sich, bleibt aber auf einem niedrigeren Niveau.

Die Verbraucherpreise lagen im September 2020 um 0,2 % unter den Vorjahreswerten, was maßgeblich durch die temporäre Umsatzsteuersenkung um 3 Prozentpunkte im zweiten Halbjahr 2020 verursacht wurde.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hält den Leitzins weiter auf null Prozent. Im Verlauf von 2020 waren weitgehend stabile Hypothekenzinsen festzustellen, die zu Beginn der COVID-19-Pandemie leicht nachgaben, sich im April allerdings wieder erholten. Die Konditionen für zehnjährige Darlehen zur Baufinanzierung befinden sich auch aktuell noch nahe ihrem Allzeittief vom März 2020. Eine nachhaltige Trendwende und ein starker Zinsanstieg werden auf Jahressicht der-

zeit nicht erwartet. Nach den bisher vorliegenden Daten für das erste Halbjahr 2020 hat die Corona-Pandemie während der Lockdown-Phase die Zahl der Transaktionen in allen Segmenten des Immobilienmarktes gebremst.

Zu Beginn der Corona-Krise konnte das Baugewerbe auf etliche Jahre mit stark steigenden Umsätzen und beachtlichen Preiserhöhungsspielräumen zurückblicken, sodass zum Jahresbeginn 2020 viele Firmen in einer guten Verfassung waren. Auch liefen und laufen in Deutschland, anders als in vielen Ländern, die meisten Bauvorhaben während der Lockdown-Perioden weiter. Deshalb kam es nur zu einzelnen Geschäftsausfällen im Baugewerbe, dem somit eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung der volkswirtschaftlichen Entwicklung zukommt. Unmittelbar vor Beginn der Corona-Krise, im Februar 2020, hatte die Kapazitätsauslastung mit 85 % einen historischen Höchststand erreicht. Bereits in den Jahren 2017 bis 2019 lag die Kapazitätsauslastung mit 79 % erheblich über dem langjährigen Mittel von 1991 bis 2005. Im weiteren Verlauf der Krise dürften aus den stark betroffenen Branchen weniger Bauaufträge zu erwarten sein.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DER IMMOBILIENMARKT

In Deutschland wurden im Jahr 2019 rund 745.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien zu einem Betrag in Höhe von 266,6 Mrd. € erworben. Damit übertraf die Zahl der Verkaufsfälle deutlich das Vorjahresniveau: 2018 wechselten rund 711.000 Objekte den Eigentümer. Noch stärker als die Zahl der Transaktionen legte der Geldumsatz zu; dieser stieg im Vorjahresvergleich um rund 13 % und erreichte damit einen neuen Höchststand. Das Wachstum der Wohnimmobilienpreise hat sich mit der Corona-Krise verlangsamt. Und in diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass die durch die Corona-Krise ausgelöste Rezession in den nächsten Monaten zu einem vorsichtigeren Kaufverhalten auf dem Wohnungsmarkt führen wird. Gleichwohl bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch aufgrund der extrem niedrigen Zinsen hoch. Die Preise werden also weiter steigen, allerdings mit einer niedrigeren Rate als in den letzten Jahren.

Im Bereich der Wohnimmobilien hat die starke Nachfrage zu weiteren Preisanstiegen geführt. Bereits im Jahr 2019 lag das Preisniveau bei Mehrfamilienhäusern in München bei dem 32- bis 60-Fachen der Miete. In Stuttgart werden Faktoren von etwa dem 29- bis 33-Fachen erzielt. Im ersten Halbjahr 2020 wurden weitere Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Negative Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Preisentwicklung sind auf dem Wohnimmobilienmarkt in München bisher nicht festzustellen. Daten für den Teilmarkt wiederverkaufter Eigentumswohnungen zeigen hingegen einen auch während der Corona-Krise kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Wohnungspreise. Aufgrund der starken Nachfrage nach Core-Objekten haben auch die Renditen für Büroobjekte nochmal leicht um 5 bis 10 Basispunkte nachgegeben.

Dies zeigt den Investitionsdruck, den viele Investoren aufgrund hoher Geldzuflüsse verspüren. Die niedrigsten Netto-Spitzenrenditen weisen Berlin und München mit 2,6 % auf, in Stuttgart liegt der Spitzenwert bei 2,9 %. Deutlich gesunkene Spitzenrenditen weist auch der Logistikmarkt mit rd. 3,5 % auf. Lediglich im Bereich der Shopping-Center waren steigende Spitzenrenditen, die aktuell rd. 4,5 % betragen, festzustellen.

Auf dem Mietwohnungsmarkt in München sind vor dem Hintergrund der niedrigen Leerstandsquote und der immensen Nachfrage die deutschlandweit höchsten Mieten erzielbar. So liegt die Angebotsmiete im Durchschnitt über alle Teilmärkte mittlerweile bei etwa 20,50 €/m². Sie hat damit seit 2013 um 45 % zugelegt. Es ist daher zwingend notwendig, dass weitere Bauvorhaben realisiert werden. Auch die Mieten in Stuttgart sind im gesamten Stadtgebiet seit Jahren kontinuierlich gestiegen (+44 % seit 2013), sodass Stuttgart mit durchschnittlich rund 15,60 €/m² eine der teuersten Städte Deutschlands ist. Eine ähnliche Entwicklung ist in Berlin und Leipzig zu verzeichnen.

Die Folgen der Corona-Pandemie bedeuten eine Zäsur für den deutschen Einzelhandel, wobei sich die Konsumgewohnheiten der Kunden und deren Erwartungen an den Handel schon seit einiger Zeit verändern. Die disruptiven Kräfte, die auf Handelsimmobilien lasten, waren bereits vor Ausbruch der Corona-Krise deutlich erkennbar, wurden durch diese jedoch beschleunigt. Seit geraumer Zeit und verstärkt während der Lockdown-Phase ist eine deutliche Verschiebung der Umsätze vom stationären Handel zum Online-Handel festzustellen. Diese Entwicklungen schlagen sich auch auf dem Mietmarkt nieder. Derzeit liegt das Vermietungsvolumen insgesamt rd. 25 % und in City-Lagen rd. 40 % unter dem Vorjahreswert.

Somit ist die Entwicklung differenziert zu betrachten. Insbesondere die Innenstädte der Großstädte leiden unter drastischen Einbrüchen der Passantenfrequenz. Die hier dominierenden Textil- und Schuhhändler sind zusätzlich durch den starken Online-Handel unter Druck. Andere Branchen haben hingegen profitiert. In der Selbstisolation begannen viele Menschen vermehrt Garten-, Haus- und Renovierungsprojekte. Das hatte einen stabilisierenden Effekt auf Baumärkte, Gartencenter, aber auch z. B. auf Unternehmen mit Heimsportgeräten. Größte Gewinner trotz Krise sind die Lebensmittelhändler sowie kleine und mittlere Stadtteilzentren bzw. Fachmarktzentren mit Fokus auf Nahversorgung. Während verschiedene Marktberichte von weitgehend stabilen Spitzenmieten in 1a-Lagen der Großstädte ausgehen, erkennen wir einen drastischen Rückgang der Nachfrage und damit des Mietniveaus in diesen Lagen.

Auch der Büromietmarkt lässt die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie erkennen. Der Flächenumsatz in den ersten drei Quartalen 2020 lag um 25 % unter dem Vorjahreswert. Der Büroflächenleerstand stieg auf 2,2 % im Stadtgebiet und auf 5,6 % im Umland. Die Durchschnittsmiete liegt mit 21,70 €/m² etwa 10 % über dem Wert von Q3 2019. Derzeit befinden sich fast 1 Mio. m² Bürofläche im Bau. Von den 2020 fertiggestellten Flächen sind über 90 % bereits belegt. Für die nächsten Quartale ist ein weiter ansteigender Leerstand zu erwarten, da von einer schwächeren Nachfrage auszugehen ist. Inwieweit aus der Corona-Krise langfristige Auswirkungen auf den Büromarkt resultieren, ist derzeit noch nicht absehbar.

GESCHÄFTSVERLAUF

IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN

Der Immobilienbestand im Konzern umfasst 309 Objekte bzw. 438 Gebäude. Bei einer leicht rückläufigen vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 473.866 m² (Vj. 475.393 m²) stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2019/20 auf 3.802 Wohnungen (Vj. 3.767).

IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE

Der Immobilienbestand in der Sedlmayr Gruppe umfasst im Berichtsjahr 2019/20 272 Einzelgebäude in 189 Objekten. Durch den Abriss des Bürogebäudes Franziskanerstraße 38 in München und einen Verkauf sank die Wohn- und Nutzfläche in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2020 auf 325.032 m² (Vj. 328.854 m²).

NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMAßNAHMEN

Die Kernsanierung einer Bürofläche von 2.860 m² konnte termingerecht Anfang November 2020 fertiggestellt und an den Mieter übergeben werden.

In Ausführung befindet sich der Umbau der ehemaligen Brauerei an der Schloßstraße in Dachau. Das alte Brauereigebäude wird bis ins Frühjahr 2021 in ein Wohngebäude mit zusammen 19 Wohnungen und einer neu erstellten Tiefgarage mit 24 Stellplätzen umgebaut. Die Wohn-/Nutzfläche dieser Maßnahme beläuft sich auf 1.980 m².

In der Franziskanerstraße ist der Abriss eines Bürohauses abgeschlossen worden. Dort entsteht bis Anfang 2022 der Neubau eines Wohnhauses mit 46 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.600 m².

INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Neben den vorgenannten Umbau- und Neubaumaßnahmen gab es im Berichtszeitraum bei Mieterwechseln eine Reihe von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen von Wohn- und Gewerbeflächen. Die aktivierungspflichtigen Baumaßnahmen summierten sich einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr auf insgesamt 35 Mio. €. Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betragen rd. 10,1 Mio. €, entsprechend rd. 30,80 €/m² im Jahr.

GEWERBEFLÄCHEN

Die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe gingen bis Ende September 2020 um rd. 3.925 m² auf 133.285 m² zurück (Vj. 137.210 m²). Angesichts der bei den anderen Nutzungsarten wenig veränderten Flächen liegt der Anteil der Gewerbeflächen an den gesamten Wohn- und Nutzflächen zum Ende des Berichtsjahres bei 41,0 % (Vj. 41,7 %).

Die Praxis- und Büroflächen betragen 60.173 m² (Vj. 62.952 m²), die Einzelhandels- und Ladenflächen gingen aufgrund eines Verkaufs geringfügig auf 53.017 m² (Vj. 53.700 m²) zurück. Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – reduzierten sich auf 20.095 m² (Vj. 20.558 m²).

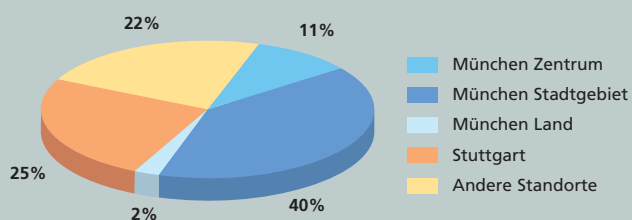
In der Sedlmayr Gruppe nahmen die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum auf rd. 2.174 m² (Vj. 3.257 m²) ab. Diese Neuvermietungen repräsentieren ein Mietvolumen von 389 T€ p. a. Der Leerstand im Segment gewerblich genutzter Flächen war Ende September 2020 weiterhin vernachlässigbar (<1 %).

WOHNUNGEN

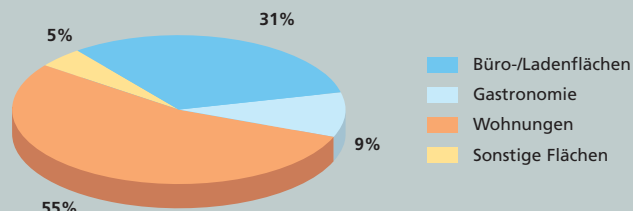
Der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum 2019/20 auf 2.310 (Vj. 2.309) Wohneinheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehende Wohn- und Nutzfläche blieb mit 157.100 m² (Vj. 157.063 m²) im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr. Der Flächenanteil der Wohnnutzung in der Sedlmayr Gruppe war mit 47,9 % (Vj. 47,8 %) nahezu unverändert.

Die seit längerer Zeit rückläufige Anzahl an Mieterwechseln bestätigte sich auch im Berichtszeitraum. Nach 222 Neu- und Wiedervermietungen im Vorjahr fanden in der Sedlmayr Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/20 mit 200 Mieterwechseln rd. 10 % weniger als im Vergleichszeitraum statt. Hinter diesen Vermietungen steht eine Mietfläche von 12.334 m². Das Mietniveau der Bestandswohnungen in der Sedlmayr Gruppe veränderte sich auf Jahressicht geringfügig (+1,2 %) auf durchschnittlich 13,40 €/m² im Monat.

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten



Mit Ausnahme von temporären Leerständen bei Mieterwechseln bzw. bei Sanierungen, Modernisierungen und Umbauten standen im Berichtszeitraum keine Wohnungen über einen längeren Zeitraum leer.

GASTSTÄTTEN

Die zur Vermietung stehenden Gastronomieflächen, die im Rahmen eines Generalpachtvertrages bis 2024 an die Spaten-Löwenbräu-Gruppe verpachtet sind, lagen nahezu unverändert bei 34.647 m².

Der Flächenanteil der Gastronomie an den insgesamt vermietbaren Flächen der Sedlmayr Gruppe stieg leicht auf 10,7 %.

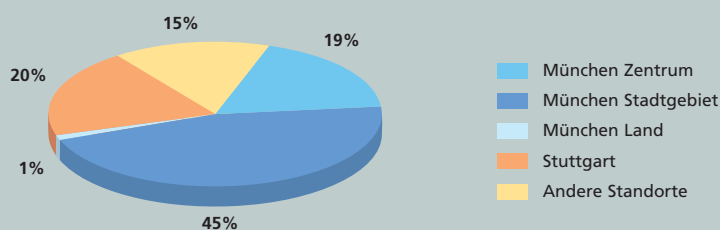
BERLIN

Der Bestand an überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG zum Ende des Berichtszeitraums 2019/20 umfasst unverändert 11 Immobilien mit 316 Wohnungen und rd. 26.400 m². Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 8 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 462 m², statt. Die im Vorjahr übernommenen beiden Häuser in der Clayallee 20 und 22 konnten wegen fehlender Baugenehmigungen noch nicht zu Wohnungen umgebaut werden.

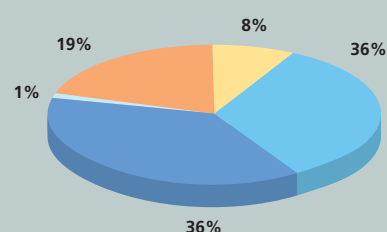
LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ist Eigentümerin von insgesamt 26 Häusern mit 283 Wohnungen und sonstigen Flächen in Leipzig. Damit beträgt die Wohn-/Nutzfläche zum Ende des Geschäftsjahres rd. 21.000 m². Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 27 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 1.680 m² statt. Außerdem erwarb die Gesellschaft 3 Häuser mit insgesamt 33 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, bzw. etwa 1.800 m² Mietfläche.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2020

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m ²	Vermietbare Nutzfläche in m ²	davon Büros/ Ladengeschäfte in m ²
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.117	61.097
– Schwabing	10	10	9.881	31.754	20.043
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.982	2.523
– Laim/Pasing/Aubing	5	9	7.326	12.881	4.321
– Großhadern/Forstenried Thalkirchen/Solln	10	17	25.758	11.986	2.676
– Untersending/Ludwig-Vorstadt Isar-Vorstadt	25	46	26.015	49.398	8.632
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	35.220	5.106
– Perlach/Trudering	4	7	13.762	4.193	–
– Bogenhausen/Oberföhring	5	7	8.766	5.124	383
– Freimann/Ludwigsfeld Milbertshofen	6	10	26.955	14.003	904
München Land	4	8	13.946	5.124	837
Großraum München	11	13	23.368	9.748	1.854
Sonstiges Bayern	3	6	10.346	3.888	1.279
Betriebsgrundstücke Brauerei	4	11	128.748	–	–
unbebaute Grundstücke	–	–	–	–	–
Land- und Forstwirtschaft	8	–	124.436	–	–
Vergebene Erbbaurechte	13	–	57.125	–	–
Fremdgrundstücke in Erbbau	13	12	24.018	11.615	3.536
Sedlmayr Gruppe	189	272	573.263	325.032	113.190
Berlin	11	28	8.795	26.401	1.247
Leipzig	26	31	17.952	22.954	660
Dinkelacker Gruppe	83	107	76.095	99.479	32.133
Summe	309	438	676.105	473.866	147.231

davon Gastronomie in m ²	davon Sonstiges in m ²	davon Wohnungen in m ²	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2019/20 in T€	Vermie- tungsgrad in %	Nettomieten 2018/19 in T€
4.188	4.279	18.553	154.066.180	26.055	99,5	27.144
1.813	1.303	8.596	13.733.835	4.015	100,0	4.327
2.130	140	37.189	85.557.676	6.569	99,9	6.401
773	1.718	6.069	12.192.373	1.992	100,0	1.892
2.242	830	6.239	13.979.899	1.941	100,0	1.901
3.497	2.124	35.144	42.952.947	8.032	99,9	7.917
3.117	355	26.643	37.758.433	6.390	100,0	6.491
1.596	166	2.431	2.729.109	782	100,0	776
1.349	38	3.354	2.859.361	1.035	100,0	999
642	8.131	4.325	12.730.129	1.337	100,0	1.316
1.693	606	1.988	531.234	872	100,0	861
2.736	37	5.122	14.399.890	1.274	100,0	1.285
1.468	112	1.029	1.476.408	421	100,0	414
–	–	–	53.491.366	7.100	–	7.098
–	–	–	–	0	–	–
–	–	–	212.130	5	–	5
–	–	–	80.569	0	–	–
7.403	257	418	5.634.038	1.406	100,0	1.567
34.647	20.095	157.100	454.385.575	69.226	99,9	70.394
–	1.127	24.027	54.202.162	2.611	100,0	2.710
–	366	21.927	20.895.247	1.478	99,5	1.383
8.205	1.816	57.325	141.298.000	17.649	100,0	17.448
42.852	23.405	260.379	670.780.984	90.964	99,9	91.935

PROJEKTENTWICKLUNGEN

MÜNCHEN

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungsgesellschaft mbH entwickelte im Zuge der Umplanung der benachbarten Bayernkaserne zu einem Stadtquartier zusammen mit der Landeshauptstadt München das gewerblich genutzte Areal der Heide Grund Gesellschaften mit einer Fläche von rd. 93.000 m² zu einem urbanen Gebiet. Mit Veröffentlichung am 27. März 2019 trat der Bebauungsplan für das Gesamtgelände in Kraft. Damit wurde für die Heide Grund Gesellschaften Baurecht für rd. 120.000 m² Geschossfläche geschaffen. Wir werden das Areal selbst bebauen und in den Bestand nehmen.

Berlin

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. ihre Tochtergesellschaft ist, entweder direkt oder über Share Deals, an 16 Objekten beteiligt.

DINKELACKER GRUPPE

Die Dinkelacker AG und ihre Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) befassen sich mit der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien, die sich nahezu ausschließlich in Stuttgart und dessen Umland befinden. Dabei werden sämtliche Objekte von den Mitarbeitern der Dinkelacker AG kaufmännisch und technisch betreut. Im Berichtszeitraum fanden erneut eine Reihe von Modernisierungsmaßnahmen und Ausbauten im Bestand statt.

Die Entwicklung und der Verlauf des Berichtsjahres 2019/20 entsprachen mit einem Jahresüberschuss von 9.307 T€ annähernd dem geplanten Ergebnis (9.329 T€). Zur Weiterentwicklung des Bestandes wurden insgesamt rd. 2,8 Mio. € in zahlreiche Einzelprojekte investiert. Der große Nachfrageüberhang beim Wohnen begünstigt weiter die positive Entwicklung, wobei auch hier eine rückläufige Fluktuation festzustellen ist. Im Berichtszeitraum waren mit 93 Mietwechseln deutlich weniger als im Vorjahr (127) festzustellen. Zum Ende des Berichtsjahres waren alle Wohnungen vermietet.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

KONZERN

Vermögensstruktur	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	875.930	861.010	14.920	1,7 %
Finanzanlagen	5.649	3.482	2.167	62,2 %
Umlaufvermögen	212.624	168.044	44.580	26,5 %
Rechnungsabgrenzungsposten	446	486	-40	-8,2 %
Bilanzssumme	1.094.649	1.033.022	61.627	6,0 %

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für Zugänge zu Bestandsobjekten im Konzern beliefen sich unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlungen und der Anlagen im Bau auf rd. 35.079 T€, was teilweise aufgrund von Veräußerungen und Abschreibungen in Höhe von 20.159 T€ kompensiert wurde. Der Anstieg der Finanzanlagen ist auf den Erwerb dreier Immobilien in Leipzig als Share Deal zurückzuführen. Das Wachstum des Umlaufvermögens ist in erster Linie auf die Bereitstellung von Mitteln für die Projektentwicklung zurückzuführen.

Kapitalstruktur	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Eigenkapital	275.995	268.901	7.094	2,6 %
Rückstellungen	43.298	46.122	-2.824	-6,1 %
Verbindlichkeiten	737.032	679.038	57.994	8,5 %
Rechnungsabgrenzung	1.991	2.162	-171	-7,9 %
Passive latente Steuern	36.333	36.800	-467	-1,3 %
Passiva	1.094.649	1.033.023	61.626	6,0 %

In der Kapitalstruktur beschränken sich die wesentlichen Veränderungen auf die Positionen Eigenkapital und Verbindlichkeiten. Der Anstieg des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf die Zuführungen zur Gewinnrücklage zurückzuführen. Gestiegene Verbindlichkeiten resultieren aus der Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der Projektentwicklung und der Bautätigkeit im Bestand. Eine Reihe von Veränderungen bei den Rückstellungen führten insgesamt zu einem Absinken der Rückstellungen um 6,1 %.

Im Ergebnis lag die Eigenkapitalquote im Konzern mit 25,2 % (Vj. 26,0 %) nur wenig unter dem Niveau des Vorjahres.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Ertragslage	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	126.505	116.971	9.534	8,2 %
Bestandsveränderung	-7.129	0	-7.129	k.A.
sonstige Erträge	7.445	4.857	2.588	53,3 %
Gesamtleistung	126.821	121.828	4.993	4,1 %
Aufwand für bezogene Leistungen	-34.199	-32.837	-1.362	4,1 %
Personalaufwand	-9.179	-8.951	-228	2,5 %
sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-22.135	-20.208	-1.927	9,5 %
Betriebsergebnis	61.308	59.832	1.476	2,5 %
Finanzergebnis	-9.492	-10.785	1.293	-12,0 %
Ergebnis vor Steuern	51.816	49.047	2.769	5,6 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-8.993	-8.674	-319	3,7 %
Gewinnanteil anderer				
Gesellschafter	-3.083	-2.675	-408	15,3 %
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner	39.740	37.698	2.042	5,4 %

Zum größten Teil bedingt durch die Veräußerung eines Projektentwicklungs-Grundstücks in Berlin stieg der Umsatz im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 8,2 %. Dem gegenüber steht die Bestandsveränderung aufgrund des Abgangs aus dem Umlaufvermögen. Sonstige Erträge lagen über dem Vorjahresniveau, da Buchgewinne aus dem Verkauf eines Grundstücks in München zu verzeichnen waren, was teilweise durch die weit unter Vorjahresniveau liegenden Auflösungen von Rückstellungen kompensiert wurde. Insgesamt stieg die Gesamtleistung um 4,1 % über das Vorjahresniveau.

Unter anderem höhere Aufwendungen für die Instandhaltung verursachten den Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen. Der gestiegene Personalaufwand ist, neben turnusmäßigen Gehaltsanpassungen auf Sondereffekte zurückzuführen. Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, in deren Folge sich die Anforderungen an unsere traditionell von stationären Arbeitsmodellen geprägten IT-Ausstattung tiefgreifend geändert haben, führen eine Reihe von notwendigen Modernisierungen zu den deutlich gestiegenen sonstigen Aufwendungen. Dabei sind neben Aufwendungen zur Erneuerung der eigenen Infrastruktur auch Wechselwirkungen zu Systemen unserer Dienstleister zu beachten. Neben gestiegenen Verwaltungsaufwendungen enthält die Position auch Wertberichtigungen von Forderungen.

Die um 735 T€ gestiegenen Zinserträge resultieren aus Ausleihungen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften. Die im Vorjahresvergleich um 472 T€ gesunkenen Zinsaufwendungen sind, ungeachtet der vorstehend beschriebenen Kreditaufnahme, durch Anschlussfinanzierungen zu erheblich reduzierten Zinsen zu erklären.

Gemeinsam mit leicht gestiegenen Steuerzahlungen ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss von 42.823 T€.

SEDLMAYR AG

Die Vermögensstruktur der Sedlmayr AG veränderte sich im Wesentlichen durch die Bereitstellung finanzieller Mittel für Projektentwicklungen in Berlin und München. Überwiegend aufgrund des Anstiegs der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 55.683 T€ und des um 5.209 T€ höheren Kassenbestands stieg das Umlaufvermögen um 29,8 %.

Vermögensstruktur	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	130.531	129.931	600	0,5 %
Finanzanlagen	245.498	246.286	-788	-0,3 %
Umlaufvermögen	266.571	205.358	61.213	29,8 %
Rechnungsabgrenzungsposten	268	258	10	3,9 %
Bilanzssumme	642.868	581.833	61.035	10,5 %

Die Veränderungen der Kapitalstruktur beschränken sich im Kern auf das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten. Der Anstieg des Eigenkapitals ist im Wesentlichen auf die Zuführung zur Gewinnrücklage zurückzuführen. Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert aus der Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der Projektentwicklungen.

Kapitalstruktur	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Eigenkapital	191.580	184.439	7.141	3,9 %
Rückstellungen, SoPo mit Rücklageanteil	65.336	64.800	536	0,8 %
Verbindlichkeiten	378.005	325.036	52.969	16,3 %
Rechnungsabgrenzung	–	24	-24	-100,0 %
Passive latente Steuern	7.947	7.534	413	5,5 %
Passiva	642.868	581.833	61.035	10,5 %

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

Ertragslage	30.9.2020 T€	30.9.2019 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	30.707	30.919	-212	-0,7 %
sonstige Erträge	7.135	1.355	5.780	426,6 %
Gesamtleistung	37.842	32.274	5.568	17,3 %
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.013	-13.194	181	-1,4 %
Personalaufwand	-6.527	-6.024	-503	8,3 %
sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-7.411	-5.488	-1.923	35,0 %
Betriebsergebnis	10.891	7.568	3.323	43,9 %
Finanzergebnis	34.894	38.082	-3.188	-8,4 %
Ergebnis vor Steuern	45.785	45.650	135	0,3 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-6.335	-6.692	357	-5,3 %
Jahresüberschuss	39.450	38.958	492	1,3 %

Die Umsatzerlöse der Sedlmayr AG sind im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert. Sonstige Erträge wurden durch die Veräußerung eines Grundstücks in Höhe von 4.669 T€ erzielt. Außerdem fiel durch eine gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungsmaßnahme ein Verschmelzungsgewinn von 1.352 T€ bei der Sedlmayr AG an. Dem entsprechend stieg die Gesamtleistung um 5.569 T€ auf 37.843 T€. Der Personalaufwand stieg, neben turnusmäßigen Gehaltsanpassungen, überwiegend im Zusammenhang mit dem Ausscheiden mehrerer Mitarbeiter um 503 T€. Im Bereich der sonstigen Aufwendungen führen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie um 421 T€ höhere Abschreibungen auf Forderungen und um 1.331 T€ höhere Verwaltungsaufwendungen zu einer deutlichen Aufwandssteigerung. Die bereits im Zusammenhang mit der Konzern-Ertragslage erwähnten Verwaltungsaufwendungen sind auf notwendige Aufwendungen zur Modernisierung der betrieblichen Infrastruktur zurückzuführen.

Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkene Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch um 3.148 T€ niedrigere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen bzw. verbundenen Unternehmen zu erklären. Dieser Rückgang resultiert aus Änderungen der Unternehmensstruktur und den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung unserer Mieter im Gewerbebereich, mit denen wir bei wirtschaftlicher Notwendigkeit Vereinbarungen zur Reduzierung von Mieten getroffen haben.

Im Ergebnis steht ein nahezu konstantes Vorsteuerergebnis, das durch um 357 T€ geringere Steuern zu einem um 1,3 % höheren Jahresüberschuss führt.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Im Geschäftsjahr verringerte sich in der AG der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 13,4 Mio. € auf 34,2 Mio. € (Vj. 47,6 Mio. €).

Beim Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit saldierten Mittelabflüsse für Investitionen in das Sachanlagevermögen mit Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Sachanlagevermögen und erhaltener Dividenden zu einem Mittelzufluss von 8,1 Mio. € (Vj. 0,2 Mio. €).

Nach Abzug des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich der Finanzmittelbestand in der Sedlmayr AG um 5,2 Mio. € auf 7,9 Mio. €.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzern stieg bei einem leicht verbesserten Jahresergebnis überwiegend aufgrund der Veränderungen von Aktiva und Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, auf 69,9 Mio. € (Vj. 61,4 Mio. €).

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit gingen um 31,2 Mio. € zurück. Da sich die Aufnahme von neuen Krediten um 34,5 Mio. € auf 78 Mio. € reduzierte, liegt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 11 Mio. € insgesamt 37,8 Mio. € unterhalb des Vorjahreswertes. Der Finanzmittelbestand im Konzern zum 30. September 2020 lag damit bei 12,4 Mio. € und somit 3,1 Mio. € über dem Vorjahreswert.

Dem Konzern standen zum 30. September 2020 von Kreditinstituten eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 23 Mio. € zur Verfügung.

Die Sedlmayr AG war im vergangenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER SEDLMAYR AG UND DES KONZERNS

Der operative Geschäftsverlauf in der Sedlmayr AG und im Konzern wurde von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit unserer Mieter beeinträchtigt. Das Ergebnis auf Vorjahresniveau konnte allerdings durch den Verkauf eines Grundstücks, welcher schon vor Beginn der Pandemie beschlossen wurde, erreicht werden.

Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichende Liquidität und weist durch die Langfristigkeit seiner Kreditverbindlichkeiten eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auf.

Details zu den Zielsetzungen enthält der Prognosebericht.

MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019/20 erhöhte sich der Personalstand in der Sedlmayr AG insgesamt auf 45 (Vj. 43) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon eine in Ausbildung.

RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr Aktiengesellschaft prüft für sich und für ihre Tochtergesellschaften kontinuierlich Möglichkeiten der Weiterentwicklung in verschiedenen Bereichen des Unternehmens und des Konzerns, um dadurch das profitable Wachstum des Konzerns weiter zu ermöglichen. Wesentliche Quellen sind dabei insbesondere statistische Veröffentlichungen, Marktuntersuchungen und -berichte von unabhängigen Dritten sowie eigene Analysen. Mit sich ergebenden Chancen sind zwangsläufig unternehmerische Risiken verbunden. Zur Sicherstellung eines verantwortungsvollen Umgangs mit potenziellen Risiken unterstützt ein seit langer Zeit eingeführtes Risiko- und Chancenmanagementsystem die internen Prozesse.

ERLÄUTERUNG DES RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENTSYSTEMS

Seit der Implementierung des Risikomanagementsystems (RMS) wurde das System zur Identifikation potenzieller Risiken, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Sedlmayr Gruppe bestandsgefährdend auswirken könnten, gepflegt und soweit notwendig durch die Überarbeitung des Risikohandbuchs der Sedlmayr Gruppe an neue Gegebenheiten angepasst.

Eine wesentliche Grundlage für die Risikoerfassung und -analyse bildet die jährlich durchgeführte Risikoinventur, die neben den bereits bekannten potenziell bestandsgefährdenden Risiken auch eine umfassende Neu-Analyse in den relevanten Bereichen wie z. B. Marktrisiken, Finanzmarktrisiken und aus der Wertschöpfungskette (wie z. B. Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken) mit einschließt. Die hieraus resultierende Sensibilisierung der verantwortlichen Mitarbeiter – den sogenannten Risk-Ownern – soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt werden.

Die Dokumentation der Risiken erfolgt durch den Risk-Owner. Die Erkenntnisse der Risikoinventur und der laufenden Risikoüberwachung werden vom Vorstand halbjährlich dokumentiert. Zudem wird auf allen Hierarchieebenen über die Veränderungen der Risikopositionen und über die Neueinschätzung der Risikosituationen beraten bzw. berichtet. Dies trifft im gleichen Maße auf sich ergebende Chancen zu. So können Branchenentwicklungen frühzeitig erkannt und zeitnahe Reaktionen eingeleitet werden.

AUSGEWÄHLTE EINZELRISIKEN

Mietausfall/Leerstand

Bei Immobilienunternehmen können Mietausfall und Leerstand die langfristige Wertentwicklung stark beeinflussen. Im Bereich Wohnen gab es in der Vergangenheit dabei auch in München zeitversetzt zur Konjunkturentwicklung einen Zyklus von Mietspitzen und -tälern. Seit dem letzten zyklischen Höhepunkt im Jahr 2002 verminderten sich die Mietpreise bis zum Ende der zweiten Jahreshälfte 2005 vorübergehend, um seither kontinuierlich anzusteigen. Neben den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen trägt hierzu mehrheitlich das seit Jahren stetige Bevölkerungswachstum in München bei, dem angesichts einer unzureichenden Bautätigkeit unverändert zu den Vorjahren ein unzureichendes Angebot an Wohnungen gegenübersteht.

Damit beschränkt sich das potenzielle Mietausfall- und Leerstandsrisiko in erster Linie auf gewerblich genutzte Objekte vornehmlich im Bereich Büro und Einzelhandel. Die COVID-19-Pandemie hat den bereits seit Jahren erkennbaren Strukturwandel im Einzelhandel beschleunigt. Der drastische Rückgang der Passantenfrequenz in 1a-Einzelhandelslagen hatte gravierende Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf unserer Mieter. Langfristig wird dies einen Einfluss auf die nachfragebestimmenden Parameter haben. Der Einzelhandel zeigt in der Krise eine gespaltene Entwicklung. Während wohnortnahe Lebensmittelversorgung und Fachmärkte positive Auswirkungen erfahren, sind zentrale Innenstädte und Shopping-Center stark negativ betroffen. Insbesondere die in den Innenstädten stark vertretenen Textil- und Schuhhandelsbetriebe werden zusätzlich von dem durch die Krise verstärkten Trend zum Online-Shopping beeinträchtigt. Im Falle von Nachvermietungen stehen uns keine Handlungsmöglichkeiten zur Verfügung, um die Auswirkungen der Krise auf die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zu dämpfen. Auch der Büro-Markt ist strukturell betroffen. Nach unserer Einschätzung wird der Anteil der im Home-Office erbrachten Arbeitszeit dauerhaft über dem Niveau vor der Krise verbleiben und weiterhin eine steigende Tendenz haben. Wir gehen davon aus, dass dies die Nachfrage nach Büroflächen strukturell negativ beeinflussen wird.

Kurz- und mittelfristig können wir den Mietausfall- und Leerstandsrisiken nur durch den Ansatz der Risikostreuung begegnen. Unsere seit Langem verfolgte Strategie der Fokussierung auf Wohnimmobilien hat sich als richtig erwiesen. Eine fortlaufende Portfolioanalyse, die vorausschauend mögliche standortbezogene Nachfrageveränderungen in den Quartieren frühzeitig erkennt und gegebenenfalls durch eine entsprechende Nutzungsänderung des Objekts entgegensteuert, wird dabei das Risiko in Einzelfällen reduzieren.

Darüber hinaus achten wir bei der Auswahl unserer Mieter auf deren Bonität sowie auf eine gute Branchendurchmischung, um mögliche Mietausfälle durch Insolvenz – auch im privaten Bereich – zu minimieren. Mit Ausnahme der mit der Spaten-Löwenbräu-Gruppe geschlossenen Gewerbe-

mietverträge für die Münchner Brauereistandorte sowie dem Generalpachtvertrag, der das Einzelrisiko des Pachtausfalls einer Gaststätte ausschließt, gibt es keine Mieter, die einen Anteil von mehr als 5 % am gesamten Umsatzvolumen haben.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit sind wir Liquiditäts- und Zinsrisiken ausgesetzt, die die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeit unseres Konzerns maßgeblich beeinflussen können.

Dem potenziellen Liquiditätsrisiko begegnen wir durch eine jährliche Liquiditätsplanung, die fortlaufend überprüft und im Bedarfsfall angepasst wird. Zudem werden dem Geschäftsumfang entsprechend ausreichend freie Kreditlinien für kurzfristig zu finanzierende Maßnahmen vorgehalten. Dem latent vorhandenen Zinsrisiko begegnen wir vorausschauend durch den Abschluss angemessener und in der Regel langfristiger Zinsfestschreibungen. Die gewichtete durchschnittliche Kreditlaufzeit für unsere langfristig im Bestand gehaltenen Immobilien lag zum Ende des Berichtsjahres 2019/20 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei gut 12 Jahren.

Rechtliche/Politische Risiken

Nach den Mietrechtsänderungen im Jahr 2013 und der Einführung des Bestellerprinzips im Zusammenhang mit der Nutzung von Maklern bei Wohnungsvermietungen kam es mit dem Mietanpassungsgesetz Anfang 2019 zu einer weiteren Verschärfung im Mietrecht. Außerdem liegen nahezu sämtliche Wohnungen im Bestand der Konzernunternehmen im Geltungsbereich der Mietpreisbremse, die Mietsteigerungen bei Neuvermietungen stark einschränkt. Zusätzlich trat im Februar 2020 der Berliner Mietendeckel in Kraft, der ab November 2020 in bestehende Verträge eingreift und einseitig die zulässige Miete drastisch reduziert. Wir gehen davon aus, dass dieses Gesetz nicht im Einklang mit dem Grundgesetz steht und letztlich verworfen werden wird. Dennoch zeigt es die, auch für die kommenden Jahre zu erwartende Tendenz der Gesetzgebung. Einschränkungen der Möglichkeiten marktüblich erzielbare Mieten in zulässiger Weise zu vereinbaren, werden zunehmen und das realisierbare Wachstum unserer Mieterlöse im Wohnbereich reduzieren.

Weitere Risiken rechtlicher Art im Zusammenhang mit Forderungen Dritter wegen eventueller Verletzung ihrer Rechte, die ein erhebliches Risiko für die weitere Entwicklung der Sedlmayr Gruppe darstellen könnten, sind weder anhängig noch absehbar. Dies gilt gleichfalls für Rechtsstreitigkeiten, die ausstehende Forderungen betreffen.

Projektentwicklungsrisiken

Der Bereich Projektentwicklung der Sedlmayr Gruppe wird seit dem Jahr 2006 im Wesentlichen durch die heutige Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH und deren Berliner Tochtergesellschaft SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH ausgeübt und gesteuert.

In Übereinstimmung mit unseren Zielen und Kenntnissen werden dabei Projektentwicklungen im wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bereich realisiert. Potenzielle Risiken sind im Wesentlichen Planungs- und Terminrisiken sowie rentabilitätsbeeinflussende Fehleinschätzungen von Marktgegebenheiten. Zur Beurteilung und Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit der Projekte werden daher im Vorfeld umfangreiche Marktbeobachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt.

Umweltrisiken

Im Immobilienportfolio der Sedlmayr Gruppe gibt es derzeit keine Hinweise auf Umweltrisiken.

Versicherungen

Die Gesellschaften im Konzern haben sich gegen die üblichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Nutzung und Vermietung von Immobilien stehen, in einem angemessenen Umfang versichert.

IT-Risiken

Zur Vermeidung möglicher Risiken im IT-Bereich bedient sich die Sedlmayr Gruppe seit Oktober 2005 einer externen EDV-Anbindung mit einer branchenspezifischen Software-Lösung eines namhaften Herstellers. Durch die von diesem Dienstleister zur Anwendung kommenden standardisierten Verfahren mit klaren Zuordnungen und Verhaltensregeln ist das Risiko einer Beeinträchtigung bei der Datenbereitstellung und -verarbeitung begrenzt.

Der Dienstleister hat der Gesellschaft zudem entsprechende Zertifizierungen nach den aktuellen technischen und organisatorischen Normen nachgewiesen.

IT-Risiken, die aus dem für die Geschäftsprozesse notwendigen Verständnis und Know-how entstehen könnten, sind durch abteilungsübergreifendes Wissen in den Fachbereichen sowie bei den Mitarbeitern der Informationstechnologie begrenzt.

Personalrisiken

Die Sedlmayr Gruppe ist für die Realisierung ihrer Zielsetzungen im strategischen und operativen Bereich auf ein qualifiziertes und motiviertes Fach- und Führungspersonal angewiesen. Das mögliche Risiko, nicht ausreichend geeignetes Personal im Bedarfsfall einstellen zu können, bewerten wir auch vor dem Hintergrund eines spürbar zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter als gering, auch wenn das Finden geeigneter Mitarbeiter schwieriger geworden ist.

Steuerliche Risiken

Für steuerliche Risiken hat die Sedlmayr AG Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet.

Zusammenfassung

Im Geschäftsjahr 2019/20 und aktuell sind – einschließlich der vorgenannten ausgewählten Einzelrisiken – keine Risiken bekannt, die sich in ihrer Ausprägung bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken.

CHANCENBERICHT

Dass sich aus den beschriebenen Risiken, insbesondere im Bereich des Mietausfalls und des Leerstandes, durch eine generelle Verbesserung bei der Nachfrage zum Beispiel durch Zuzug bzw. Zuwanderung oder eine dynamische Konjunktorentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich. Wie beschrieben gehen wir allerdings aufgrund rechtlicher/politischer Risiken davon aus, dass die Möglichkeiten, von diesen Chancen wirtschaftlich zu profitieren, künftig abnehmen werden.

Zusätzliche Chancen für ein organisches Wachstum ergeben sich darüber hinaus durch gezielte Modernisierungen bzw. Umnutzungen im Bestand bzw. durch das Ausnutzen von Ausbaureserven. Durch das hohe Maß an lokaler Marktkennntnis sehen wir uns zudem gut aufgestellt, um von der aktuellen Marktkonstellation zu profitieren und weiterhin zu wachsen.

PROGNOSEBERICHT

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019/20 konnten die gesteckten Ziele nicht vollständig erreicht werden. Die finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien in der Sedlmayr Gruppe lagen, bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, um 2,4 % unter dem Vorjahreszeitraum. Prognostiziert war hingegen ein Anstieg der Mieterlöse um 1,2 % bis 1,7 %.

Die Aufwendungen für die Modernisierung und den Erhalt von Bestandsobjekten beliefen sich im Berichtsjahr auf einen Betrag von rd. 30,80 €/m² im Jahr. Die Zielgröße von 26 €/m² wurde danach deutlich überschritten. Ursächlich hierfür waren in erster Linie erhöhte Aufwendungen für eine Reihe ungeplanter, aber dringend erforderlicher Maßnahmen im Bestand sowie Kostenmehrun gen bei Sanierungen. Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren die Zielgröße wieder erreicht werden wird. Demgegenüber blieben die aktivierungspflichtigen Investitionen

in den Bestand der Sedlmayr Gruppe mit 5,1 Mio. € deutlich unter dem Vorjahreswert von 9,3 Mio. €. Hauptursache hier waren zeitliche Verschiebungen bei der Realisierung von Investitionsmaßnahmen.

Die Finanzierung der Instandhaltungsmaßnahmen und Teile der aktivierungspflichtigen Investitionen konnten aus dem Cash-Flow bedient werden. Der Anstieg der Bankverbindlichkeiten für Immobilien der Sedlmayr Gruppe resultierte im Wesentlichen aus Projektentwicklungen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG entsprach im Geschäftsjahr 2019/20 in etwa dem Vorjahresergebnis und lag damit um 10 % unter dem prognostizierten Wert. Die während der ersten 5 Monate des Geschäftsjahres noch unabsehbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren Ursache dieser Entwicklung. Im Konzern verbesserte sich das Vorsteuerergebnis um 5,6 %.

Im Prognosezeitraum ergeben sich auf Basis des Planungsprozesses folgende Entwicklungen bei den finanziellen Leistungsindikatoren in der Sedlmayr AG und in der Sedlmayr Gruppe:

Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, insbesondere die Bereiche Einzelhandel und Büro betreffend, erwarten wir im Konzern um 2,0 % bis 3,0 % niedrigere Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2020/21. Aufgrund von Ausgliederungen wird der Umsatz der AG voraussichtlich um mehr als 40 % zurückgehen.

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir in der Berichtsperiode 2020/21 durchschnittliche Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 20 €/m² und 22 €/m² im Jahr für den Gesamtbestand. Zusätzlich werden wir im Geschäftsjahr 2020/21 mit dem Neubau eines Wohnhauses an der Franziskanerstraße in München und dem Umbau der Brauerei am Schloßberg in Dachau in Wohnen sowie weiterer aktivierungspflichtiger Investitionen im Zusammenhang mit Ausbau- und Umbaumaßnahmen die Ertragskraft unserer Immobilien steigern.

Die in der Planung vorgesehenen Investitionen werden neben der Liquidität aus dem laufenden Cash-Flow der operativen Geschäftstätigkeit durch die Aufnahme langfristiger Mittel bedient werden.

Im Bereich der Projektentwicklung sind im Berichtsjahr 2020/21 in Abhängigkeit vom Abschluss einzelner Projekte weitere positive Ergebnisbeiträge zu erwarten. Spürbare negative Einflüsse durch politisch motivierte Eingriffe bzw. Verzögerungen sind vor allem in Berlin wahrscheinlich. Auf Grundlage der abgeschlossenen Planungsprozesse wird im Geschäftsjahr 2020/21 ein Ergebnis in der Sedlmayr AG erwartet, das eine Dividende ermöglichen sollte, die voraussichtlich leicht unter dem Vorjahr liegen wird. Auch auf Konzernebene rechnen wir mit einem weitgehend stabilen Ergebnis.

LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

ANGABEN GEMÄSS § 289A HGB BZW. § 315A HGB

Seit dem Wechsel des Börsensegments in den Freiverkehr/m:access im Jahr 2012 ist die Gesellschaft nicht mehr verpflichtet, Angaben gemäß § 289a HGB bzw. § 315a HGB im Lagebericht zu veröffentlichen. Aus Gründen der Kontinuität und Transparenz werden wir einzelne relevante Angaben freiwillig auch weiterhin machen.

Das Grundkapital der Sedlmayr Grund und Immobilien Aktiengesellschaft (Sedlmayr AG) in Höhe von T€ 19.091.618 setzt sich zusammen aus 734.273 auf den Inhaber lautende Stückaktien und 20 auf den Namen der Aktionäre lautende Stückaktien.

Die Inhaber der auf den Namen lautenden Aktien Nr. 2479 und 2480 haben das Recht, insgesamt ein Drittel der Aktionärsvertreter in den Aufsichtsrat zu entsenden und insoweit Ersatzmitglieder zu benennen. Die Übertragung und Verpfändung von Namensaktien bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft.

Der Vorstand besteht gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat, der auch eine Geschäftsordnung und einen Geschäftsverteilungsplan für den Vorstand erlässt.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft werden von der Hauptversammlung beschlossen (§ 119 Abs. 1 Nr. 5 AktG) und bedürfen einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals umfasst (§ 179 Abs. 2 Satz 1 AktG).

Der Vorstand hat derzeit keine Befugnis zur Ausgabe von Aktien.

BERICHT ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN GEMÄSS § 312 AKTG

Der Vorstand der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG aufgestellt. Der Bericht enthält folgende Schlusserklärung:

„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. Im Geschäftsjahr 2019/20 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2020

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Sonstige Rechte	(1)		33.544	37
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		840.005.769		845.404
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.356.646		1.201
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		34.533.827		14.368
			875.896.242	860.973
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		59.255		59
2. Beteiligungen		3.518.671		388
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	1.927.425		1.996
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.279		11
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	132.165		1.029
			5.648.795	3.483
			881.578.581	864.493
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		10.902.885		18.032
2. Andere Vorräte		50.147		57
			10.953.032	18.089
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		1.043.926		6.301
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		124.030		98
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.535.186		1.519
4. Sonstige Vermögensgegenstände		186.561.313		132.765
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			189.264.455	140.683
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			12.406.837	9.272
			212.624.324	168.044
C. Rechnungsabgrenzungsposten	(11)		446.463	486
			1.094.649.368	1.033.023

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(6)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		107.349.255		101.251
			107.692.229	101.594
IV. Konzernbilanzgewinn				
– davon Konzerngewinnvortrag € 20.356.546 –			60.096.463	58.764
				(21.065)
V. Anteile anderer Gesellschafter				
			28.190.333	28.526
			275.995.352	268.901
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	29.122.098		29.549
2. Steuerrückstellungen	(8)	3.334.491		5.101
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	10.841.308		11.472
			43.297.897	46.122
C. Verbindlichkeiten				
	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		483.794.623		514.711
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		226.383.093		136.847
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.141.554		479
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.148.911		3.886
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		22.457		17
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.980.098		1.648
7. Sonstige Verbindlichkeiten		14.561.712		21.450
– davon aus Steuern € 1.747.408 –				(1.986)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.491 –				(2)
			737.032.448	679.038
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
	(11)		1.990.879	2.162
E. Passive latente Steuern				
	(12)		36.332.792	36.800
			1.094.649.368	1.033.023

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2020

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)		126.504.770	116.971
2. Bestandsveränderungen			-7.129.169	–
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)		7.445.223	4.857
			126.820.824	121.828
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)		34.198.654	32.837
			92.622.170	88.991
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		6.294.249		5.067
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 2.089.877 –		2.884.780	9.179.029	3.884 (3.188)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)		16.204.798	16.859
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)		5.930.329	3.349
			31.314.156	29.158
			61.308.014	59.833
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	537.826		426
9. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 5.621 –	(19)	5.621		6 (6)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	11.333		37
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	2.536.766		1.802
			3.091.546	2.271
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	12.583.640		13.056
			-9.492.094	-10.785
13. Ergebnis vor Steuern			51.815.920	49.048
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(20)		8.981.163	8.669
15. Ergebnis nach Steuern			42.834.757	40.379
16. Sonstige Steuern			12.127	5
17. Konzernjahresüberschuss			42.822.630	40.374
18. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn			3.082.713	2.675
19. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens			39.739.917	37.699
20. Konzerngewinnvortrag			20.356.546	21.065
21. Konzernbilanzgewinn			60.096.463	58.764

KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGENSPIEGEL

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
1. Oktober 2018	19.092	60.925
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Veränderung Konsolidierungskreis bzw. -methode	–	–
30. September 2019 / 1. Oktober 2019	19.092	60.925
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Einstellung Gewinnrücklage	–	–
30. September 2020	19.092	60.925

KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019/20

in T€	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
	Stand 1.10.2019	Zugänge 2019/20	Abgänge 2019/20
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	175	–	–
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.155.560	5.088	4.107
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.130	405	27
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.368	29.585	261
	1.175.058	35.078	4.395
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59	–	–
2. Beteiligungen	388	3.131	–
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	2.046	538	605
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	1.047	–	915
	3.551	3.669	1.520
	1.178.784	38.747	5.915

Gewinn- rücklagen	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern- eigenkapital
91.801	55.209	227.027	24.794	251.821
1.456	36.243	37.699	2.675	40.374
–	-25.740	-25.740	-2.616	-28.356
8.337	-6.948	1.389	3.673	5.062
101.594	58.764	240.375	28.526	268.901
-902	40.642	39.740	3.083	42.823
–	-32.310	-32.310	-3.419	-35.729
7.000	-7.000	–	–	–
107.692	60.096	247.805	28.190	275.995

Umbuchungen 2019/20	Stand 30.9.2020	Abschreibungen			Stand 30.9.2020	Buchwerte	
		Stand 1.10.2019	Zugänge 2019/20	Abgänge 2019/20		Stand 30.9.2020	Stand 30.9.2019
–	175	137	4	–	141	34	38
9.158	1.165.699	310.156	15.949	412	325.693	840.006	845.404
1	5.509	3.929	251	27	4.153	1.356	1.201
-9.159	34.533	–	–	–	–	34.533	14.368
–	1.205.741	314.085	16.200	439	329.846	875.895	860.973
–	59	–	–	–	–	59	59
–	3.519	–	–	–	–	3.519	388
–	1.979	50	–	–	50	1.929	1.996
–	11	–	–	–	–	11	11
–	132	19	–	19	0	132	1.028
–	5.700	69	–	19	50	5.650	3.482
–	1.211.616	314.291	16.204	458	330.037	881.579	864.493

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2020

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	42.823	40.374
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.203	16.859
Zinsaufwendungen/Zinserträge	10.047	11.254
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.981	8.669
Ertragsteuerzahlungen	-13.060	-12.400
Veränderung der Rückstellungen	-1.710	573
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.929	-420
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.310	-8.924
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-795	5.343
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	50	27
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	69.920	61.355
Auszahlungen für Investitionen in		
– Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-57
– Sachanlagevermögen	-35.079	-22.733
– Finanzanlagevermögen	-3.130	-456
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-49.347	-30.791
	-87.556	-54.037
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.885	656
– Finanzanlagevermögen	914	617
	9.799	1.273
Veränderung Konsolidierungskreis	–	-56.143
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-77.757	-108.907
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-35.728	-28.356
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	-3.837
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	78.000	112.500
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-19.381	-19.532
Gezahlte Zinsen	-11.919	-12.043
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	10.972	48.732
Veränderung der Zahlungsmittel	3.135	1.180
Finanzmittelbestand 1.10.*	9.272	8.092
Finanzmittelbestand 30.9.*	12.407	9.272

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

KONZERNANHANG

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019/20

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen	38
B. Konsolidierungskreis	38
C. Konsolidierungsgrundsätze	40
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
E. Angaben zur Konzernbilanz	42
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	46
G. Sonstige Angaben	49
H. Angaben zu den Organen	50
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB	51
J. Anteilsbesitz per 30. September 2019	52
K. Gewinnverwendungsvorschlag	54
L. Nachtragsbericht	54

KONZERNANHANG

A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2019/20 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt worden. Die Vorschriften des DRS wurden angewandt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr Grund und Immobilien AG mit Sitz in München ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Neben der Sedlmayr AG werden die nachfolgend genannten Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag T€
SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100	46.877	9.513
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	9.564	-600
„Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.791	6
„Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	6.708	714
„Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München	100	2.526	6.016
„SPATENHAUS“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München ¹⁾	100	2.523	5.329
„Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	7.962
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-206	-187
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	806	225
MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München ¹⁾	100	45	724
MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München ²⁾	100	171	24
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH	75	8.165	1.826
Heide Grund GmbH & Co. KG, Gräfelfing ²⁾	94,9	1.000	4.646
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, Gräfelfing ²⁾	100	856	-114
Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG	100	74	641
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.315	9.307
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.299	4.737
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.759
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.243
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	581	393

¹⁾ Ergebnis durch die „Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH vereinnahmt

²⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Im Geschäftsjahr 2019/20 wurde die Haus am Karlstor GmbH auf die Sedlmayr Grund und Immobilien AG verschmolzen und die neu gegründete Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG erstmalig mit einbezogen.

Die folgenden tabellarisch aufgeführten Gesellschaften sind nicht in den Konzernabschluss einbezogen worden.

	Anteil am Kapital* %	Eigen- kapital T€	Jahres- überschuss T€
SGI Grundbesitz GmbH, München ¹⁾	100	30	6
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden ^{2) 5)}	49	2.927	461
Heide Grund II GmbH & Co. KG, München ^{2) 5)}	94,9	37	-13
“SPATENHAUS” Grundbesitz Verwaltungs GmbH, München ^{3) 5)}	100	22	–
JFT Grundbesitz Nr. 4 GmbH, Berlin ^{4) 5)}	100	-39	-36

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ Ergebnisabführungsvertrag

²⁾ über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

³⁾ über die “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

⁴⁾ über Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG

⁵⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften ohne Geschäftsbetrieb oder mit einem Geschäftsvolumen, dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Beteiligungen an der Wilhelmsbau AG, Stuttgart (32,9 %), sowie die Beteiligung an der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin bei denen der Sedlmayr Konzern auf Grund eines Anteilsbesitzes größer 50 % einen maßgeblichen Einfluss, aber keinen beherrschenden Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik ausübt, wurden als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Für Zwecke des Konzernabschlusses wurden von diesen Gesellschaften Zwischenabschlüsse nach konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt. Die Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn, an der die Dinkelacker AG bisher eine Drittelbeteiligung hatte, wurde im Berichtsjahr aufgelöst.

KONZERNANHANG

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart ^{1) 3)}	32,9	8.581	1.595
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin ^{2) 3)}	75,0	-54	-75

*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

¹⁾ über die Dinkelacker AG

²⁾ über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

³⁾ Geschäftsjahr = Kalenderjahr

Auf eine Konsolidierung der über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München, gehaltenen Gesellschaftsanteile bzw. des dahinter stehenden Grundstücksvermögens der Hermannstraße 227 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Rungestr. 28 Grundbesitz GmbH, Berlin, der Carmer 16 GmbH & Co. KG, Berlin, der SPG Wohnprojekt Berlin GmbH, Berlin, SPG Jungfernsee GmbH, Berlin, Flohrstraße 19–21 GmbH & Co. KG, Berlin und der Grafrath brixx Beteiligungs GmbH & Co. KG, München, wurde gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB aufgrund von Weiterveräußerungsabsichten im Rahmen der Projektentwicklung verzichtet.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Einbeziehung der Tochtergesellschaften erfolgt nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften über die Vollkonsolidierung, d. h. sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden der konsolidierten Unternehmen werden mit Ausnahme der Posten, die konsolidiert werden, mit dem vollen Betrag in den Konzernabschluss übernommen. Die Anteile fremder Gesellschafter am Eigenkapital der Tochterunternehmen werden gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Innerhalb des Konsolidierungskreises entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge, Zwischengewinne sowie Haftungsverhältnisse werden eliminiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte für Erwerbe bis zum 30. September 2010 nach der Buchwertmethode. Für Erwerbe nach dem 30. September 2010 wurde die Neubewertungsmethode angewandt. Die Verrechnung des Eigenkapitals mit dem Beteiligungsansatz des Mutterunternehmens geschah auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss.

Die nach der Equity-Methode bewerteten Anteile an assoziierten Unternehmen werden mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss angesetzt. Ein Unterschiedsbetrag zu den Anschaffungskosten der Beteiligung wird entsprechend der Buchwert- bzw. Erwerbsmethode behandelt.

Nicht konsolidierte Tochtergesellschaften werden ebenso wie alle übrigen Beteiligungen unter den Finanzanlagen ausgewiesen und mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um Wertminderungen, bewertet.

D. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden einheitlich nach den gesetzlichen Vorschriften und den bei der Sedlmayr AG geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften aufgestellt.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Aufwand erfasst. Geringwertige Wirtschaftsgüter zwischen € 250,00 und € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen und Wertpapiere des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bewertet. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten angesetzt, sofern nicht nach dem Niederstwertprinzip ein niedrigerer Wert am Bilanzstichtag maßgebend war.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen bzw. zum Barwert angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

KONZERNANHANG

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Ausgaben vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Aufwendungen werden.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,41 % (Vj. 2,82 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 % p. a.), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) und der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck von 2018 G ermittelt. Abweichend von diesen Annahmen werden die Pensionsrückstellungen bei der Dinkelacker AG auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,58 % (Vj. 1,92 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % p. a. (Vj. 2,4 % p. a.) und einer erwarteten Rentensteigerung mit 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 % p. a.) berechnet. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten stellt Einnahmen vor dem Abschlussstichtag dar, die für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage Ertrag werden.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

E. ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ

(1) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel, der diesem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist, zu entnehmen.

(2) Sonstige Ausleihungen

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten im Wesentlichen Darlehen für einen Mieterausbau.

(3) Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an **assoziierten Unternehmen** werden nach der Equity-Methode bewertet.

(4) Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei **zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Karlsfeld und bebaute Grundstücke in Berlin.

(5) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen im Wesentlichen Mietforderungen sowie Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Unternehmen, die zum Verkauf bestimmt sind in Höhe von T€ 146.013 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€ 18.793.

(6) Gezeichnetes Kapital

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2020 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist dem Konzerneigenkapitalsspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T€ 171.460 (Vj. 163.914) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. T€ 1.353 (Vj. 1.434) unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.510 (Vj. 1.976).

(8) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

KONZERNANHANG

(9) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für Instandhaltungen von Wirtschafts- und Wohngebäuden, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Daneben wurde bei den Rückstellungen für Großreparaturen vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(10) Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten** setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamt- betrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 453.795 (Vj. T€ 484.711) –	483.795 (514.711)	295.707 (313.748)	73.769 (59.567)	114.319 (141.396)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 226.383 (Vj. T€ 136.847) –	226.383 (136.847)	17.600 (4.622)	29.759 (26.534)	179.024 (105.691)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.141 (479)	5.141 (479)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.149 (3.886)	3.196 (1.808)	1.081 (989)	872 (1.089)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22 (17)	22 (17)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungs- unternehmen	1.980 (1.648)	1.980 (1.648)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.562 (21.450)	14.562 (21.450)	– (–)	– (–)
Gesamt	737.032 (679.038)	338.208 (343.772)	104.609 (87.090)	294.215 (248.176)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern in Höhe von T€ 1.747 enthalten.

(11) Rechnungsabgrenzung

Die **Rechnungsabgrenzungen** sind mit den anteilig abgegrenzten Aus- bzw. Einzahlungsbeträgen angesetzt.

(12) Aktive und Passive latente Steuern

Bei der Berechnung der **latenten Steuer** wurde bei der Sedlmayr AG ein Steuersatz von 32,98 %, bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % und beim Teilkonzern Dinkelacker ein Steuersatz von 30,53 % zugrunde gelegt.

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	198	172	37.062	39.679
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	12	11
Sonstige Vermögensgegenstände	–	–	–	–
Pensionsrückstellungen	2.253	2.168	–	–
Sonstige Rückstellungen	724	770	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	–	–	2.445	231
	3.186	3.121	39.519	39.921
Aufrechnung	-3.186	-3.121	-3.186	-3.121
Gesamt	–	–	36.333	36.800

KONZERNANHANG

F. ANGABEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(13) Umsatzerlöse

Die **Umsatzerlöse** erhöhen sich im Geschäftsjahr 2019/20 auf T€ 126.505 (Vj. T€ 116.971).

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019/20	2018/19
Mieten aus Wohnungen	36.383	35.614
Mieten aus Gewerbeobjekten	54.581	56.321
Sonstige Erlöse	35.541	25.036
Gesamt	126.505	116.971

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€ 20.531 (Vj. T€ 20.242).

(14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2019/20	2018/19
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	4.929	420
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	660	3.198
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	102	61
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	1.005	796
Übrige	749	382
Gesamt	7.445	4.857

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind T€ 5.691 (Vj. T€ 3.679) periodenfremd.

(15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2019/20	2018/19
Betriebskosten	13.470	13.693
Instandhaltungsaufwendungen	13.449	12.452
Miet- und Pacht aufwendungen	141	156
Erbbauzinsen	795	711
Grundsteuer	2.556	2.457
Übrige	3.788	3.368
Gesamt	34.199	32.837

(16) Personalaufwand

in T€	2019/20	2018/19
Löhne und Gehälter	6.294	5.067
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	795	696
Aufwendungen für Altersversorgung	2.090	3.188
Gesamt	9.179	8.951

Im Jahresdurchschnitt waren 51 (Vj. 51) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2019/20 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 11 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 999 (Vj. T€ 725). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.149 (Vj. T€ 1.133) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.814 (Vj. T€ 10.940).

(17) Abschreibungen

Der Posten betrifft **Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände, Immobilien und Sachanlagen.

(18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2019/20	2018/19
Betriebsaufwendungen	154	155
Verwaltungsaufwendungen	3.906	2.802
Vertriebsaufwendungen	39	61
Wertberichtigungen auf Forderungen	1.445	151
Übrige	386	180
Gesamt	5.930	3.349

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2019/20 T€ 188.

KONZERNANHANG

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2019/20 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen T€ 119. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

(19) Finanz- und Beteiligungsergebnis

Im Einzelnen setzt sich das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** wie folgt zusammen:

in T€	2019/20	2018/19
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	538	426
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
Beteiligungsergebnis	544	432
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11	36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.537	1.802
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-12.584	-13.056
Finanzergebnis	-10.036	-11.218

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 651 (Vj. T€ 757).

(20) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 168 (Vj. Ertrag T€ 7) aus Vorjahren enthalten. Der Ertrag aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 468 (Vorjahr T€ 879).

Bei der nachfolgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogenen Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der gesetzliche Steueraufwand in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand übergeleitet.

Der in der Überleitungsrechnung angewendete Steuersatz reflektiert den geltenden inländischen Körperschaftsteuersatz und Solidaritätszuschlag von 15,83 % sowie den Gewerbesteuersatz von 17,15 % in München.

in T€	2019/20	2018/19
Ergebnis vor Ertragsteuern	51.804	49.043
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz	-17.085	-16.174
Steuersatzunterschiede	7.467	7.996
Steuerfreie Erträge/Verluste	19	-111
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	101	8
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	9	-13
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	570	-518
Sonstige Abweichungen	-62	143
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.981	-8.669
Steuerquote in %	17,3 %	17,7 %

G. SONSTIGE ANGABEN

(21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2020	30.9.2019
Leasingverpflichtungen	248	174
Bestellobligo	9.706	9.961

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2023.

H. ANGABEN ZU DEN ORGANEN

Aufsichtsrat:

- Dr. jur. Daniela Meier-Meitingner, München
Vorsitzende
Geschäftsführerin der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltung-Beteiligungs GmbH

- Dr. jur. Jobst Kayser-Eichberg, München
Ehrevorsitzender
ehem. geschäftsführender persönlich haftender Gesellschafter
der Sedlmayr Grund und Immobilien KGaA bzw. der vormaligen Gabriel Sedlmayr
Spaten-Franziskaner-Bräu KGaA
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Dinkelacker AG, Stuttgart
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Löwenbräu AG, München
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden
 - Vorsitzender des Beirats der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
 - Beirat der SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Stellvertretender Vorsitzender des Stiftungsrats der Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG,
München

- Bernhard Soltmann, München
Geschäftsführer der Allocation Network GmbH
Stellvertretender Vorsitzender

- Michaela Gegerle, Hagenheim
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

- Anton Merk, München
Dipl. Kaufmann MRICS
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Maximilian Soltmann, München
Geschäftsführender Gesellschafter
Rockstone M Real Estate GmbH
 - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

- Karola Teuber-Derya, Germering
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Vorstand

- Martin Schumacher, Taufkirchen
Kaufmännische und technische Immobilienverwaltung
– Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- Thomas Wagner, Kaufering
(bis 30.09.2020)
Verwaltung, Finanz- und Rechnungswesen

I. INANSPRUCHNAHME VON §§ 264 ABS. 3, 264B HGB

Für die “Haus am Karlstor“ Grundstücksverwaltung GmbH, München, und die “Spatenhaus“ Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München, wird von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Kapitalgesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München, die “SPATENHAUS“ Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München, die “Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal, die Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München, Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München, und die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München, wird von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Sedlmayr AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

Für die Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart, die Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart, und die KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart, wird ebenfalls von der Befreiung des § 264 b HGB Gebrauch gemacht. Die Jahresabschlüsse dieser Personengesellschaften werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Dinkelacker AG einbezogen. Dieser wird beim Bundesanzeiger eingereicht.

KONZERNANHANG

J. ANTEILSBESITZ PER 30. SEPTEMBER 2020

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigenkapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen			
<i>– Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –</i>			
1 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	46.877	9.513
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	9.564	-600
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.791	6
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH, München, Verschmelzung zum 31.7.20 ¹⁾	100,0	–	–
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	100,0	6.708	714
6 “Spatenhaus” Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, München ¹⁾	100,0	2.526	6.016
7 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	7.962
8 MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, München ²⁾	100,0	45	724
9 MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, München ²⁾	100,0	171	24
10 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	-206	-187
11 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München ³⁾	100,0	806	225
12 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.315	9.307
13 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	99,3	12.299	4.737
14 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	64.444	3.759
15 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart ⁴⁾	100,0	728	1.243
16 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart ⁴⁾	100,0	581	393
17 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	75,0	8.165	1.826

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
18 "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, München	2)	100,0	2.523	5.329
19 Heide Grund GmbH & Co. KG, Gräfelfing	3) 7)	94,9	1.000	4.646
20 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, Gräfelfing	3) 7)	100,0	856	-114
21 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München		100,0	74	641

II. Verbundene Unternehmen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –

1 SGI Grundbesitz GmbH, München	1)	100,0	30	6
2 "SPATENHAUS" Grundbesitz Verwaltung GmbH, München	2) 7)	100,0	22	0

III. Assoziierte Unternehmen

1 Cäcilienpark am Neckar GbR, Heilbronn (im Berichtsjahr aufgelöst)	4) 7)	33,3	0	0
2 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	4) 7)	32,9	8.581	1.595
3 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	5) 7)	75,0	-54	-75

IV. Beteiligungen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 2 bzw. 3 HGB –

1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	3) 7)	49,0	2.927	461
2 Heide Grund II GmbH & Co. KG, Gräfelfing	3) 7)	94,9	37	-13
3 JFT Grundbesitz Nr. 4 GmbH, Berlin	6) 7)	100,0	-39	-36

1) Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

2) über "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH

3) über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

4) über Dinkelacker AG

5) über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

6) über Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG

7) Geschäftsjahr = Kalenderjahr

K. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der an die Aktionäre zur Ausschüttung vorgesehene Betrag bemisst sich nach dem in der Bilanz der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, zum 30. September 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn. Die Erstellung des Jahresabschlusses der Sedlmayr AG erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften.

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019/20 in Höhe von € 32.550.828,61 eine Dividende von € 29,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und einen Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie – insgesamt somit € 32.308.892,00 – auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von € 241.936,61 auf neue Rechnung vorzutragen.

L. NACHTRAGSBERICHT

Mit Ausnahme der ungewissen weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2019/20 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 22. Januar 2021

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERNABSCHLUSS

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. September 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Sedlmayr Grund und Immobilien AG und des Konzerns (Konzernlagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. September 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlage-

berichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht sowie die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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.“

München, den 29. Januar 2021

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

AUFSICHTSRATSBERICHT

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Sedlmayr Grund und Immobilien AG hat sich während des Geschäftsjahres 2019/20 regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die Lage der Gesellschaft informieren lassen. Dabei hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand berichtete durch vierteljährliche schriftliche Berichte über den Geschäftsgang und etwaige Planabweichungen sowie über Fragen der Risikolage und des Risikomanagements zeitnah und umfassend. Über Maßnahmen von wesentlicher oder grundsätzlicher Bedeutung haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten. Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über die aktuelle Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informieren lassen.

Tätigkeitsschwerpunkte

- Im Berichtszeitraum haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Zu den regelmäßigen Themen der Sitzungen gehörten neben der laufenden Beurteilung der Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns insbesondere Themen der Unternehmensplanung und -entwicklung sowie der allgemeinen Markteinschätzung. Darüber hinaus wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:
- In der Sitzung vom 6. Dezember 2019 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019/20 vorgestellt und verabschiedet. Darüber hinaus wurde über laufende und künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten sowie über Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
- In der Bilanzsitzung am 31. Januar 2020 genehmigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2019 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2019 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 27. Mai 2020 im Anschluss an die Hauptversammlung berichtete der Vorstand zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2019/20.
- In der Sitzung am 10. Juli 2020 erfolgte eine umfassende Information über den Stand der wesentlichen Ausbau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten.

-
- Darüber hinaus wurde über künftige Maßnahmen an Bestandsobjekten im Konzern sowie über den Fortgang der laufenden Projektentwicklungen in München und Berlin berichtet.
 - Ferner berichtete der Vorstand über die Auswirkungen, die aufgrund der Covid-19-Pandemie auf Mietforderungen zu erwarten sind.
 - Zum Ende des Geschäftsjahres legte Herr Thomas Wagner sein Amt als Vorstandsmitglied nieder. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Wagner für seine langjährige Tätigkeit. Herr Martin Schumacher vertritt die Gesellschaft seit dem 1.10.2020 als Alleinvorstand.

Jahres- und Konzernabschluss 2019/20

Der zum 30. September 2020 für das Geschäftsjahr 2019/20 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht für die Einzelgesellschaft und den Konzern wurde von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss wurden nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Zur Erläuterung der Prüfungen und der Prüfungsergebnisse sowie der vorgelegten Prüfungsberichte stand der Abschlussprüfer während der Bilanz-Aufsichtsratssitzung zur Verfügung und hat über die Prüfungsschwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat davon zustimmend Kenntnis genommen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für die Gesellschaft und den Konzern sind Einwendungen nicht zu erheben. Der Aufsichtsrat stimmt der Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von € 7.000.000 zu, die der Vorstand in Übereinstimmung mit § 21 Abs. 2 der Satzung vorgenommen hat. Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss mit dem zusammengefassten Lagebericht und den Konzernabschluss der Sedlmayr AG zum 30. September 2020. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

AUFSICHTSRATSBERICHT

Abhängigkeitsbericht

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) wurde vom Aufsichtsrat auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat erhebt nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung keine Einwendungen gegen die am Schluss des Abhängigkeitsberichts abgegebene und in den Lagebericht aufgenommene Erklärung des Vorstands.

Geschäftsführung und Mitarbeiter

Für die im Geschäftsjahr 2019/20 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2021

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner
Vorsitzende

BILANZ

BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2020

AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Anlagevermögen				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	(3)			
Sonstige Rechte			18.206	22
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	(4)	120.029.212		126.287
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		412.507		717
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		10.070.773		2.905
			130.512.492	129.909
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	(5)	245.498.022		245.402
2. Sonstige Ausleihungen		–		884
			245.498.022	246.286
			376.028.720	376.217
B. Umlaufvermögen				
I. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(6)			
1. Forderungen aus Vermietung		352.083		358
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		121.630		98
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		257.644.013		201.961
4. Sonstige Vermögensgegenstände		560.577		257
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			258.678.303	202.674
II. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			7.892.998	2.684
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			268.223	258
			642.868.244	581.833

PASSIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	(7)		19.091.618	19.092
II. Kapitalrücklage			60.924.709	60.925
III. Gewinnrücklagen	(8)			
1. Gesetzliche Rücklage		342.974		343
2. Andere Gewinnrücklagen		78.670.380		71.670
			79.013.354	72.013
IV. Bilanzgewinn			32.550.829	32.409
– davon Gewinnvortrag € 100.644 –				(452)
			191.580.510	184.439
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	(9)		41.067.781	41.549
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	15.265.901		15.043
2. Steuerrückstellungen	(11)	2.760.922		3.618
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	6.241.330		4.590
			24.268.153	23.251
D. Verbindlichkeiten	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		282.729.797		262.773
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		21.461.522		3.931
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.952.564		96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.417.400		2.790
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		57.913.062		42.287
6. Sonstige Verbindlichkeiten		9.530.940		13.159
– davon aus Steuern € 923.430 –				(426)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 20.924 –				(20)
			378.005.285	325.036
E. Rechnungsabgrenzungsposten			–	24
F. Passive latente Steuern	(14)		7.946.515	7.534
			642.868.244	581.833

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2020

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		30.706.953	30.919
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		7.135.584	1.355
			37.842.537	32.274
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		13.013.433	13.193
			24.829.104	19.081
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		4.795.707		3.706
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 1.104.056 –		1.730.924	6.526.631	2.318 (1.795)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		3.518.955	3.484
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		3.892.235	2.004
			13.937.821	11.513
			10.891.283	7.568
7. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 24.846.272 –		24.846.272		24.248 (24.248)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		12.736.944		16.483
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.333		37
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen € 1.692.573 –	(21)	1.692.573		1.066 (1.066)
			39.287.122	41.834
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 433.358 –	(21)	4.393.280		3.752 (38)
			34.893.842	38.082
12. Ergebnis vor Steuern			45.785.125	45.650
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		6.327.057	6.687
14. Ergebnis nach Steuern			39.458.068	38.963
15. Sonstige Steuern			7.883	5
16. Jahresüberschuss			39.450.185	38.958
17. Gewinnvortrag			100.644	452
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-7.000.000	-7.000
19. Bilanzgewinn			32.550.829	32.410

ANLAGENSPIEGEL · ANHANG

ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019/20

in T€	Stand 1.10.2019	Zugänge 2019/20	Zugänge aus Ein- bringung	Anschaffungs-/Herstellungskosten		
				Zugänge aus Ver- schmelzung	Abgänge 2019/20	Verschmel- zung 2019/20
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	138	–	–	–	–	–
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	216.724	389	–	–	3.887	–
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.898	189	–	–	27	–
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.905	7.426	–	–	261	–
	223.527	8.004	–	–	4.175	–
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.402	–	90	25	–	19
2. Sonstige Ausleihungen	902	–	–	–	902	–
	246.304	–	90	25	902	19
	469.969	8.004	90	25	5.077	19

Ausgliederung 2019/20	Umbuchungen 2019/20	Stand 30.9.2020	Abschreibungen				Stand 30.9.2020	Buchwerte	
			Stand 1.10.2019	Zugänge 2019/20	Abgänge 2019/20	Ausgliederung 2019/20		Stand 30.9.2020	Stand 30.9.2019
-	-	138	116	4	-	-	120	18	22
841	-	212.385	90.438	3.351	353	750	92.686	119.699	126.286
-	-	4.060	3.180	164	27	-	3.317	743	718
-	-	10.070	-	-	-	-	-	10.070	2.905
841	-	226.515	93.618	3.515	380	750	96.003	130.512	129.909
-	-	245.498	-	-	-	-	-	245.498	245.402
-	-	-	18	-	18	-	-	0	884
-	-	245.498	18	-	18	-	-	245.498	246.286
841	-	472.151	93.752	3.519	398	750	96.123	376.028	376.217

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019/20

A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN

(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) für das Geschäftsjahr 2019/20 ist nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Aktiengesetzes und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Sedlmayr AG mit Sitz in München wurde am 16. Oktober 2018 im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 244120 eingetragen.

Bei der Sedlmayr AG bestehen Ergebnisabführungsverträge mit der "Haus am Karlstor" Grundstücksverwaltung GmbH, der "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH und der SGI Grundbesitz GmbH.

(2) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten erfasst und werden ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechend von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert und – soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist – planmäßig über deren voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Gebäude werden überwiegend linear und über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 bzw. 66,67 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Bewegliches Sachanlagevermögen wird grundsätzlich über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis zehn Jahren linear abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter unter € 250,00 werden sofort als Betriebsaufwand abgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 800,00 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen sind mit den Anschaffungskosten oder mit niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Auf Ausleihungen werden Pauschalwertberichtigungen in Höhe möglicher Ausfallrisiken vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden überwiegend zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen angesetzt. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird in Form ausreichender pauschaler Abschläge Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel entsprechen den Nominalwerten.

Der in der Sedlmayr AG ausgewiesene Sonderposten mit Rücklageanteil wurde entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 6b EStG bilanziert und gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten.

Pensionsrückstellungen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen ermittelt. Die Pensionsrückstellungen werden auf Basis der Projected-Unit-Credit-Methode unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes anhand des Durchschnittes der letzten 10 Jahre von 2,41 % (Vj. 2,82 %), eines Anwartschaftstrends von 2,0 % p. a. (Vj. 2,0 %), eines Rententrends von 1,5 % p. a. (Vj. 1,5 %) und der Richttafeln 2018 G von Heubeck GmbH ermittelt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Wertansatz der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten auf der Grundlage vorsichtiger und vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Sie sind mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschluss-Stichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden in entsprechender Höhe in Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen.

ANHANG

B. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel, der diesem Anhang als Anlage 1 beigelegt ist, zu entnehmen.

(3) Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den **immateriellen Vermögensgegenständen** ist EDV-Software ausgewiesen.

(4) Sachanlagevermögen

Das **Sachanlagevermögen** umfasst Grundstücke, Bauten, Einbauten auf fremden Grundstücken, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau.

Die Zugänge bei den **Grundstücken und Gebäuden** in der Sedlmayr AG betreffen im Wesentlichen die Aktivierungen von Ausbau- und Umbaumaßnahmen. Die Aktivierungen bei anderen **Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhalten ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung.

In den **geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau** sind in erster Linie Investitionen für den Bau und die Erweiterung von Immobilienanwesen aktiviert.

(5) Finanzanlagevermögen

Die **sonstigen Ausleihungen** wurden im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt.

UMLAUFVERMÖGEN

(6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen in Höhe von T€ 352 (Vj. T€ 358) insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 257.644 (Vj. T€ 201.961) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsfällen i. H. v. 130 T€ (Vj. T€ 150) und eine Überzahlung aus der Gewerbesteuer 2020 i. H. v. 254 T€ (Vj. T€ 0) .

EIGENKAPITAL

(7) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 30. September 2020 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von € 26 je Aktie	734.273
Gesamt	734.293

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

(8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2019/20 einen Betrag von 7.000 T€ in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

(9) Sonderposten mit Rücklageanteil

Beim **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Beim Sonderposten mit Rücklageanteil in Höhe von 41.068 T€ handelt es sich um die handelsrechtliche Fortführung von steuerlich auf ein Tochterunternehmen übertragene Rücklagen gemäß § 6b EStG.

RÜCKSTELLUNGEN

(10) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Sämtliche **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Gutachten errechnet worden. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 1.010 T€ (Vj. T€ 1.091).

ANHANG

(11) Steuerrückstellungen

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

(12) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem Rückstellungen für laufende Personalverpflichtungen, Jahresabschlusskosten sowie Rückstellungen für Großreparaturen und Instandhaltungen für Wirtschafts- und Wohngebäude, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden. Bei den Rückstellungen für Großreparaturen wurde vom Beibehaltungs- und Fortführungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

(13) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Restlaufzeit und Besicherung wie folgt zusammen:

in T€	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
	30.9.2020 (30.9.2019)	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€ 252.730; Vj. T€ 232.773)	282.730 (262.773)	188.000 (159.893)	29.526 (28.978)	65.204 (73.902)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 21.461; Vj. T€ 3.931)	21.461 (3.931)	795 (244)	3.308 (1.024)	17.358 (2.663)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.953 (96)	2.953 (96)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.417 (2.790)	1.612 (815)	933 (886)	872 (1.089)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	57.913 (42.287)	57.913 (42.287)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.531 (13.159)	9.531 (13.159)	– (–)	– (–)
Gesamt	378.005 (325.036)	260.804 (216.494)	33.767 (30.888)	83.434 (77.654)

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind noch nicht fällige Steuern enthalten.

(14) Latente Steuern

Zum 30. September 2020 sowie zum Vorjahresstichtag besteht jeweils ein passivischer Überhang latenter Steuern. Nachfolgend werden die Differenzen, auf denen die latenten Steuern beruhen, dargestellt. Die Differenzen betreffen sowohl die Sedlmayr AG als Organträger als auch Tochtergesellschaften, mit denen eine ertragsteuerliche Organschaft besteht. Bei der Berechnung der latenten Steuer wurde bei der Sedlmayr Grund und Immobilien AG ein Steuersatz von 32,98 % und bei den Beteiligungen ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt.

in T€	30.9.2020	30.9.2019
Aktive Steuerlatenzen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	71
Sachanlagen	2.330	1.463
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.612	2.267
Sonstige Rückstellungen	2.330	2.579
Sonstige Verbindlichkeiten	–	1.448
Steuerliche Sonderposten	–	2.241
Zwischensumme	7.343	10.069
Passive Steuerlatenzen		
Sachanlagen	44.961	50.286
Finanzanlagen	2.523	2.701
Sonstige Vermögensgegenstände	4.120	4.335
Sonstige Verbindlichkeiten	4.967	–
Steuerliche Sonderposten	101	101
Zwischensumme	56.672	57.423
Summe Temporäre Differenzen	49.329	47.354
Passive latente Steuern	7.946	7.534

ANHANG

C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(15) Umsatzerlöse

in T€	2019/20	2018/19
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	11.378	11.123
Mieten aus gewerblichen Objekten	11.307	11.027
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	191	182
Sonstige Erlöse	6.137	6.873
	29.013	29.205
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	703	770
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	991	944
Gesamt	30.707	30.919

Die **Umsatzerlöse** werden ausschließlich im Inland erzielt.

(16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2019/20	2018/19
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.669	–
Verschmelzungsgewinn Haus am Karlstor GmbH	1.315	–
der Auflösung von Rückstellungen	219	496
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
der Auflösung von Leibrenten	–	186
Sonstige	128	5
Übrige Erträge	324	186
Gesamt	7.136	1.354

In den übrigen Erträgen sind im Wesentlichen Versicherungserstattungen berücksichtigt.

(17) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** von T€ 13.013 (Vj. T€ 13.193) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.

(18) Personalaufwand

Im Jahresdurchschnitt waren 40 (Vj. 40) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsleitung bezifferten sich auf T€ 999 (Vj. T€ 725). An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.149 (Vj. T€ 1.133) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 10.814 (Vj. T€ 10.940).

(19) Abschreibungen

Die Minderabschreibungen, die durch die Übertragung des Sonderpostens mit Rücklageanteil auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens in den Vorjahren entstanden sind, haben nach Saldierung mit dem Ertrag aus der Veränderung des Sonderpostens im Geschäftsjahr 2019/20 und nach Berücksichtigung der Ertragsteuern insgesamt zu einem positiven Effekt in Höhe von T€ 1.401 (Vj. T€ 1.401) in Hinblick auf das Jahresergebnis geführt.

Das Ausmaß der künftigen Steuer Mehrbelastungen aufgrund der Übertragung der § 6b EStG-Rücklage und der damit verbundenen geringeren Abschreibungen verteilt sich entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände auf einen langen Zeitraum.

(20) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 3.892 (Vj. T€ 2.004) beinhalten neben Pkw-Kosten und Übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2019/20 T€ 188 (Vj. T€ 221).

(21) Zinsergebnis

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€ 4.393 (Vj. T€ 3.751) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€ 2.412 (Vj. T€ 2.286) und den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€ 424 (Vj. T€ 469). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von T€ 1.693 (Vj. T€ 1.066).

(22) Steuern

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€ 412 (Vj. T€ -492) latente Steuern und T€ 146 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T€ 1).

ANHANG

(23) Kapitalflussrechnung

T€	2019/20	2018/19
Jahresergebnis	39.450	38.958
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.519	3.484
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.701	2.686
Sonstige Beteiligungserträge	-6.732	-6.732
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	1.449	722
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.669	–
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-77	-132
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-246	7.646
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6.327	6.687
Ertragsteuerzahlungen	-7.026	-5.202
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.215	47.636
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen	-8.004	-6.499
– Finanzanlagevermögen	-96	-221
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8.554	–
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	884	229
Erhaltene Dividenden	6.732	6.732
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	8.070	241
Auszahlung Dividende	-32.309	-25.740
Auszahlung Gewinnanteil des persönlich haftenden Gesellschafters	–	-3.837
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)krediten	48.000	85.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)krediten	-10.513	-6.566
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-3.456	-2.963
Einzahlung/Auszahlung (–) aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-38.798	-95.919
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.076	-50.025
Veränderung der Zahlungsmittel	5.209	-2.148
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.684	4.832
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.893	2.684

*) nahezu ausschließlich Bankguthaben

D. SONSTIGE ANGABEN

(24) Haftungsverhältnisse

Die Sedlmayr AG hat sich mit Patronatserklärung vom 21. Dezember 2012 zugunsten der Deutschen Bank AG verpflichtet, die Dinkelacker AG – sofern erforderlich – mit ausreichend Liquidität auszustatten, damit die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag vom 9. August 2016 über T€ 15.000 nachzukommen. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die Dinkelacker AG erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

Die Sedlmayr AG haftet durch Grundschulden und Forderungsabtretungen für ein Darlehen der “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München. Der Darlehensvertrag datiert vom 13. August 2014, die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 30. September 2020 T€ 5.740. Nach unseren Erkenntnissen kann die zugrunde liegende Verpflichtung durch die “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH erfüllt werden. Mit einer Inanspruchnahme der Verpflichtung ist nicht zu rechnen.

(25) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	30.9.2020	30.9.2019
Leasingverpflichtungen	197	174
Bestellobligo	9.706	9.961

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2022.

Die Leasingraten für Immobilien belaufen sich bis 2022 auf T€ 937 (Vj. T€ 9.485) und sind durch laufende Mieteinnahmen gedeckt.

(26) Organe

Die Angaben zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 50/51.

ANHANG

(27) Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Durch den Wechsel der Notierung an der Börse München in das Handelssegment m:access/-Freiverkehr ist § 20 AktG anzuwenden.

In analoger Verwendung der Mitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz hielt die Sedlmayr Treuhandgesellschaft mbH, München, seit dem 30. Dezember 2005, bezogen auf das Kommanditkapital der Sedlmayr AG, mit 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

(28) Gewinnverwendungsvorschlag

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019/20 in Höhe von € 32.550.828,61 zur Ausschüttung einer Dividende von € 29,00 je dividendenberechtigter Stückaktie und eines Bonus in Höhe von € 15,00 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

(29) Nachtragsbericht

Zum 01.01.2021 wurde die "Spatenhaus" Grundbesitz-Beteiligungs GmbH auf die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG verschmolzen. Ansonsten haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2019/20 keine weiteren Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 22. Januar 2021

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Martin Schumacher

BESTÄTIGUNGSVERMERK

BESTÄTIGUNGSVERMERK SEDLMAYR AG

Als Ergebnis unserer Prüfung haben wir den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG, München – bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Sedlmayr Grund und Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 30. September 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht sowie die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die im Lagebericht enthaltenen lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.

Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 – 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 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 – 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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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.

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 ver-

pflichtet, 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.“

München, den 29. Januar 2021

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel
Wirtschaftsprüfer

Harrieder
Wirtschaftsprüfer

BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

Bestandsimmobilien	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
Dinkelacker Gruppe	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
EBITDA	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
Ergebnis je Aktie	Konzernergebnis nach Ertragsteuern, bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien
FFO	Fund from Operations; Konzernjahresüberschuss vor Steuern abzüglich zahlungswirksamer Zinsaufwendungen und -erträge zuzüglich Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie bereinigt um Ergebnisse aus Anlageabgängen und Zuschreibungen
Marktwert	Marktwert bzw. Verkehrswert; der Marktwert der Bestandsimmobilien basiert auf von der Sedlmayr AG und der Dinkelacker AG vorgenommenen sachverständigen Bewertungen. Neben der eigenen Marktkennntnis sowie aufgrund der jährlichen Kaufangebote und den veröffentlichten Marktdaten der Gutachterausschüsse werden die nachhaltig erzielbaren Miet- und Pacht-erlöse der Immobilien mit Vervielfältigern, denen wiederum konservative Liegenschaftszinsen zugrunde liegen, multipliziert
Sedlmayr Gruppe	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr AG, ohne die Dinkelacker Gruppe und die mit Projektentwicklungen beschäftigten und von der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH vertretenen Gesellschaften
Verschuldungsgrad	bei Buchwertbetrachtung: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zur Bilanzsumme bei Marktwertbetrachtung: zurechenbare Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern im Verhältnis zum Marktwert der Bestandsimmobilien der Sedlmayr und Dinkelacker Gruppe

Sedlmayr Grund und Immobilien AG
München

Marsstraße 46–48, 80335 München
Telefon (0 89) 51 22 -0, Telefax (0 89) 51 22 25 20
E-Mail: investor.relations@sedlmayr-ag.de
Homepage: www.sedlmayr-ag.de

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz

