



HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG

Taufkirchen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Registergericht: Amtsgericht München HRA 94456

BILANZ

AKTIVA

Tsd. €	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
A. Anlagevermögen	67.327	64.223
I. Sachanlagen	67.327	64.223
B. Umlaufvermögen	25.455	11.762
I. Vorräte	1.536	1.724
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.661	1.907
III. Guthaben bei Kreditinstituten	22.258	8.131
C. Rechnungsabgrenzungsposten	-	49
Summe Aktiva	92.782	76.034

PASSIVA



Tsd. €	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Eigenkapital	45.969	41.495
I. Kapitaleinlage d. Kommanditisten	11	11
II. Rücklagen	45.016	36.016
II. Jahresüberschuss	942	5.468
B. Rückstellungen	12.990	2.579
C. Verbindlichkeiten	33.823	31.960
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.804	23.056
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	21
III. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.689	8.700
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	1.134	182
Summe Passiva	92.782	76.034

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	Geschäftsjahr	
	2022	2021
1. Umsatzerlöse	23.297	17.918
2. Sonstige betriebliche Erträge	214	372
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	-2.833	-2.960
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.834	-8.617
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-428	-451
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.090	-407
7. Ergebnis nach Steuern	10.326	5.855
8. Sonstige Steuern	-9.384	-387
9. Jahresüberschuss	942	5.468

ANHANG

Grundlagen und Methoden des Jahresabschlusses



Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264a HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 2 HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen wurden bei der Erstellung des Abschlusses teilweise in Anspruch genommen.

Die handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften wurden unter Berücksichtigung der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beachtet. Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz zusammengefassten Posten werden im Anhang aufgegliedert. Außerdem werden davon-Vermerke, die alternativ in Bilanz/GuV oder Anhang anzugeben sind, im Anhang angegeben.

Bilanzierung und Bewertung

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und um planmäßige und - sofern zutreffend - außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Gebäude und bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Es werden grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt: für Gebäude 10 bis 33 Jahre, für Grundstückseinrichtungen 10 bis 20 Jahre, für Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre, für andere Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung 10 bis 15 Jahre.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des im Jahr 2009 eingebrachten Sachanlagevermögens ergaben sich aus den Buchwerten der Einlageobjekte. Sie werden um planmäßige Abschreibungen vermindert, wobei bei Einbringung folgende Restnutzungsdauern angesetzt wurden: 1 bis 32 Jahre für Gebäude, 1 bis 9 Jahre für technische Anlagen und 1 bis 12 Jahre für andere Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Zugänge zu geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu 800 € werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sofort als Aufwand behandelt.

Abschreibungen auf Zugänge werden monatsgenau angesetzt.

Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennbetrag angesetzt.

Ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten wird angesetzt für Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Ein Aktivüberhang von latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Sachanlagen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Sachanlagevermögens ist im Anlagenspiegel in der Anlage zum Anhang dargestellt.

Vorräte

Die Vorräte umfassen ausschließlich geleistete Anzahlungen für bereits geleistete oder noch zu erbringende Instandhaltungs- und Baumaßnahmen seitens des Facility Managements der HENSOLDT Sensors GmbH.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1.661 Tsd. € (i. Vj. 1.732 Tsd. €) betreffen die Mieten für Dezember 2022. Dieser Posten beinhaltet Forderungen gegen die HENSOLDT Sensors GmbH (1.519 Tsd. €; i. Vj. 1.537 Tsd. €) und gegen den Kommanditisten Airbus Defence and Space GmbH in Höhe von 142 Tsd. € (i. Vj. 195 Tsd. €).

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von 0 Tsd. € (i. Vj. 175 Tsd. €). Im Vorjahr bestanden diese für Steuererstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits getätigte Versicherungsbeiträge für den anteiligen Zeitraum im Jahr 2022.

Eigenkapital



Die Kommanditistin Airbus Defence and Space GmbH hat gemäß Vereinbarung vom 05.12.2022 ihre Put-Option über den vollständigen Verkauf der Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden „REDUS“) ausgeübt und ist damit aus der Gesellschaft ausgeschieden.

Die Kapitaleinlage der Kommanditisten (Kapitalkonto I) beträgt laut Gesellschaftsvertrag 10 Tsd. €. Im Rahmen der Sacheinlage von Grundstücken und Gebäuden wurde die Kapitaleinlage um 1 Tsd. € erhöht. Die Haftsumme entspricht weiterhin 10 Tsd. €.

Im Jahr 2022 wurde eine Einlage in Höhe von 9.000 Tsd. € seitens des verbliebenen Gesellschafters HENSOLDT Pension Trust e. V. geleistet. Die Rücklagen auf den Kapitalkonten (Kapitalkonto II) betragen zum Bilanzstichtag 45.016 Tsd. € (i. Vj. 36.016 Tsd. €).

Die Gesellschafter haben in der im Jahr 2016 geänderten Satzung der Gesellschaft vereinbart, den Jahresüberschuss in voller Höhe der Gesellschafterversammlung zur Disposition zu stellen, die über die Ergebnisverwendung anlässlich der Feststellung des Jahresabschlusses beschließt. Entsprechend ist ein Jahresüberschuss auszuweisen. Dieser beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf 942 Tsd. € (i. Vj. 5.468 Tsd. €).

Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus sonstigen Rückstellungen für Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von 3.210 Tsd. € (i. Vj. 2.405 Tsd. €), Steuerrückstellungen für die Gewerbesteuer in Höhe von 780 Tsd. € (i. Vj. 175 Tsd. €) und für die Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.000 Tsd. € (i. Vj. 0 Tsd. €), die aus dem Rückkauf der Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an der REDUS resultieren.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus einem Darlehen in Höhe von 21.804 Tsd. € (i. Vj. 23.056 Tsd. €). Hierin enthalten ist die Erhöhung des Darlehens im Jahr 2019 um 12.000 Tsd. €. Die Laufzeit des Gesamtdarlehens ist bis November 2037. Das Gesamtdarlehen ist mit einer Grundschuld besichert. Die Restlaufzeiten der Darlehensverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

• < 1 Jahr:	1.276 Tsd.€	(i. Vj. 1.253 Tsd. €)
• > 1 Jahr	5.355 Tsd. €	(i. Vj. 5.254 Tsd. €)
• > 5 Jahre:	15.172 Tsd. €	(i. Vj. 16.549 Tsd. €)

Des Weiteren besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Kommanditisten HENSOLDT Pension Trust e.V. aus den vergangenen Jahresergebnissen abzüglich der Entnahmen der beiden Kommanditisten in Höhe von 10.689 Tsd. € (i. Vj. 8.700 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen sonstige Verbindlichkeiten vor allem für nicht bezahlte Rechnungen gegenüber der HENSOLDT Sensors GmbH in Höhe von 184 Tsd. € (i. Vj. 179 Tsd. €). Diese Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieteinnahmen in Deutschland. Der größte Mietanteil betrifft die HENSOLDT Sensors GmbH.

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus periodenfremden Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 212 Tsd. € (i. Vj. 369 Tsd. €).

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um:

• Instandhaltung:	5.729 Tsd. €	(i. Vj. 5.698 Tsd. €)
• bezogene Fremdleistungen:	2.355 Tsd.€	(i.Vj. 2.195 Tsd.€)
• Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung:	513 Tsd. €	(i. Vj. 501 Tsd. €)
• Sachversicherungen:	236 Tsd. €	(i. Vj. 222 Tsd. €)

Die Aufwendungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Gewerbesteuer für das Veranlagungsjahr 2022 in Höhe von 1.090 Tsd. € (i. Vj. 407 Tsd. €).

Die sonstigen Steuern betreffen die Grundsteuer in Höhe von 385 Tsd. € (i. Vj. 387 Tsd. €) sowie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.000 Tsd. € (i. Vj. 0 Tsd. €). Die Grunderwerbsteuer stellt dabei eine Aufwendung von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung gem. § 285 Nr. 31 HGB dar. Sie entstand, weil durch die Veräußerung des verbleibenden Anteils von 5,1 % an der Gesellschaft durch die Airbus Defence and Space GmbH an den Hensoldt Pension Trust e.V. innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraums ein schädlicher Erwerb im Sinne von § 1 Abs. 2a GrEStG bewirkt wurde.

Eine Abgeltungszahlung des Mieters Airbus Defence and Space GmbH für die vorzeitige Rückgabe von Mietflächen in Höhe von 4.750 Tsd. € stellte einen Ertrag von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung gem. § 285 Nr. 31 HGB dar.

Sonstige Angaben

Anzahl Beschäftigte



Während des Geschäftsjahres beschäftigte die HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG keine Beschäftigten.

Geschäftsführender Gesellschafter

HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH, Taufkirchen

Geschäftsführer

Hans-Georg Ehrhardt

Die Geschäftsführung erhält für ihre Tätigkeit keine Bezüge von der Gesellschaft.

Persönlich haftender Gesellschafter

HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH, Taufkirchen

Gezeichnetes Kapital: EUR 25.000

Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Ergebnis steht laut Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern gemäß ihrem Anteil zu.

Taufkirchen, den 19. April 2023

HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG

Hensoldt Grundstückverwaltungs-GmbH

Die Geschäftsführung

Hans-Georg Ehrhardt

Entwicklung des Anlagevermögens der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG, Taufkirchen, Landkreis München

	01.01.2022	Anschaffungskosten			31.12.2022
	EUR	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	EUR
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	99.341.809,72	5.245.973,93	-67.583,66	4.972.125,64	109.492.325,63
Technische Anlagen und Maschinen	6.480.984,27	0,00	0,00	0,00	6.480.984,27

	Anschaffungskosten				31.12.2022
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.963.323,07	0,00	-53.192,22	0,00	2.910.130,85
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.979.313,27	723.270,89	0,00	-4.972.125,64	730.458,52
Summe Sachanlagen	113.765.430,33	5.969.244,82	-120.775,88	0,00	119.613.899,27
	Abschreibungen				31.12.2022
	01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres		Abgang	
	EUR	EUR		EUR	EUR
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	-43.041.825,10	-2.367.964,72		35.693,33	-45.374.096,49
Technische Anlagen und Maschinen	-4.577.629,06	-292.139,92			-4.870.368,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.923.265,16	-172.273,49		53.192,22	-2.042.346,43
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00		0,00	0,00
Summe Sachanlagen	-49.542.719,32	-2.832.978,13		88.885,55	-52.286.811,90
	Buchwerte				31.12.2021
					EUR
Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			64.118.229,14		56.299.984,62
Technische Anlagen und Maschinen			1.610.615,29		1.903.355,21
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			867.784,42		1.040.057,91
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			730.458,52		4.979.313,27
Summe Sachanlagen			67.327.087,37		64.222.711,01

Lagebericht zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr

I Grundlagen des Unternehmens



1 Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von grundstücksbezogenen Geschäftsbesorgungen jeder Art, einschließlich des Erwerbs, der Entwicklung, Bebauung, Vermietung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden.

Die Gesellschaft vermietet und bewirtschaftet in diesem Rahmen eigene Immobilien an den Standorten Ulm, Taufkirchen, Kiel und Erbach.

2 Organisation und Unternehmensstruktur

2.1 Rechtliche Struktur

Die Geschäftsführung wird durch die HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH wahrgenommen. Dienstleistungen (Management und Verwaltung der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden „REDUS“)) werden von der HENSOLDT Sensors GmbH und HENSOLDT AG auf Basis eines Service-Level-Agreements erbracht.

2.2 Mitarbeiter

Die REDUS hat keine Beschäftigten.

2.3 Steuerungssystem

Die REDUS verwendet bestimmte Leistungsindikatoren („KPIs“), um die Leistung zu messen, Trends zu erkennen und strategische Entscheidungen zu treffen. Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis.

II Wirtschaftsbericht

1 Geschäftsverlauf

Das operative Geschäftsjahr 2022 verlief positiv. Der Jahresüberschuss betrug 942 Tsd. € (i. Vj. 5.468 Tsd. €). Belastend auf das Ergebnis wirkte die Ausübung der Put-Option seitens der Airbus Defence and Space GmbH über den Verkauf der Minderheitsbeteiligung von 5,1 % an der REDUS. Hierdurch entstand für die REDUS eine Grunderwerbsteuerlast von ca. 9.000 Tsd. €. Ohne diesen Sondereffekt und der in der Ertragslage erläuterten vorzeitigen Ablösung von Mietflächen betrug das operative Ergebnis 5.192 Tsd. €. Die Kosten bewegten sich im Vergleich zum Vorjahr auf gleichbleibendem Niveau. Die Vermietungssituation lag im Jahr 2022 erneut auf hohem Niveau.

2 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte die REDUS einen Gesamtumsatz aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 23.297 Tsd. € (i. Vj. 17.918 Tsd. €). Der Anstieg ergab sich aus dem ganzjährig hohen Vermietungsniveau an den Standorten und der vertraglich fixierten Indexierung sowie einer Abgeltungszahlung des Mieters Airbus Defence and Space GmbH für die vorzeitige Rückgabe von Mietflächen in Höhe von 4.750 Tsd. €. Bereinigt um den Einmaleffekt aus der Ablösung von Mietflächen seitens der Airbus Defence and Space GmbH betrug der Umsatzerlös 18.547 Tsd. €. Der Hauptmieter für die Standorte Ulm, Erbach, Kiel und Taufkirchen ist weiterhin die HENSOLDT Sensors GmbH.

Der leichte Rückgang der planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr ergab sich hauptsächlich aus dem Auslaufen der Abschreibungsdauer für einige Anlagegüter. Damit reduzierten sich die Abschreibungen um 127 Tsd. € auf 2.833 Tsd. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 8.834 Tsd. € (i. Vj. 8.617 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5.729 Tsd. € (i. Vj. 5.698 Tsd. €) sowie Kosten für das Gebäudemanagement, Verwaltungsleistungen und sonstige Fremdleistungen in Höhe von 2.355 Tsd. € (i. Vj. 2.195 Tsd. €).

Die Aufwendungen für Zinsen für das laufende Immobiliendarlehen betragen im Jahr 2022 428 Tsd. € (i. Vj. 451 Tsd. €).

Durch die Veräußerung des verbleibenden Anteils von 5,1 % an der Gesellschaft durch die Airbus Defence and Space GmbH an den Hensoldt Pension Trust e.V. innerhalb des zehnjährigen Betrachtungszeitraums wurde ein schädlicher Erwerb im Sinne von § 1 Abs. 2a GrEStG bewirkt, durch den Aufwand für Grunderwerbsteuer in Höhe von 9.000 Tsd. € entstand.

3 Vermögenslage

Der Buchwert des Anlagevermögens belief sich am 31.12.2022 auf 67.327 Tsd. € (i. Vj. 64.223 Tsd. €). Den Abschreibungen in Höhe von 2.833 Tsd. € (i. Vj. 2.960 Tsd. €) standen Neuinvestitionen in Höhe von 5.969 Tsd. € (i. Vj. 4.477 Tsd. €), im Wesentlichen bedingt durch den Neubau des Gebäudes 33 am Standort Ulm, gegenüber, welcher im Berichtsjahr fertiggestellt wurde.

Die in den Vorräten ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen für den Neubau am Standort Ulm betragen zum Stichtag 1.536 Tsd. € (i. Vj. 1.724 Tsd. €).

Abrechnungsbedingt sanken die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände leicht auf 1.661 Tsd. € (i. Vj. 1.907 Tsd. €).

Zum Bilanzstichtag bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 3.210 Tsd. € (i. Vj. 2.405 Tsd. €) und Steuern in Höhe von 9.780 Tsd. € (i. Vj. 175 Tsd. €). Hierin enthalten ist auch eine Rückstellung für die Grunderwerbsteuer aus dem eingangs beschriebenen Anteilsverkauf in Höhe von 9.000 Tsd. €.

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 92.782 Tsd. € (i. Vj. 76.034 Tsd. €) bei einem Eigenkapitalanteil in Höhe von 45.969 Tsd. € (i. Vj. 41.495 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote betrug 50 % nach einer Quote von 55 % im Vorjahr.



4 Finanzlage

Im Jahr 2022 betrug der Cash Flow 14.127 Tsd. € (i. Vj. -4.981 Tsd. €).

Dieser resultierte aus einem operativen Cash Flow (vor Steuern und Investitionstätigkeit) in Höhe von 15.796 Tsd. € (i. Vj. 9.047 Tsd. €), der sich im Wesentlichen bedingt durch die Zuführung zu den Steuerrückstellungen in Höhe von 9.000 Tsd. € gegenüber dem Nettogewinn erhöht und einem Cash Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - 5.937 Tsd. € (i. Vj. -4.477 Tsd. €).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit betrug 4.269 Tsd. € (i. Vj. -9.551 Tsd. €). Hierin enthalten ist die Auszahlung an den Gesellschafter Airbus Defence and Space von -279 Tsd. € und an den Kommanditisten HENSOLDT Pension Trust e.V. in Höhe von -3.200 Tsd. € aus dem anteiligen Jahresüberschuss des Vorjahres sowie aus der teilweisen Auszahlung der Gesellschafterverbindlichkeit; ferner die Tilgung des laufenden Darlehens in Höhe von -1.253 Tsd. € (i. Vj. -1.229 Tsd. €) sowie eine Einzahlung durch den HENSOLDT Pension Trust e. V. in Höhe von 9.000 Tsd. € (i. Vj. 0 Tsd. €).

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 stets gegeben.

5 Gesamtaussage

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief positiv für die Gesellschaft trotz der negativen Auswirkungen von einmaligen Sondereffekten auf die Ertragslage. In der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 wurde für die REDUS von einem leichten Anstieg bei den Umsatzerlösen und dem Jahresergebnis sowie einem stark rückläufigen Cashflow ausgegangen. Aufgrund der Abgeltungszahlung der Airbus Defence and Space GmbH wurde die Umsatzprognose mit einem starken Anstieg der Umsatzerlöse übererfüllt. Das Jahresergebnis verzeichnete entgegen der Prognose einen starken Rückgang, was im Wesentlichen aus der Bildung der Steuerrückstellung resultierte. Durch die Einzahlung des HENSOLDT Pension Trust e. V. ist der Cashflow entgegen der Erwartung der Prognose stark angestiegen.

III Prognosebericht

1 Prognose

Während für die Standorte Taufkirchen, Erbach und Kiel keine Veränderungen an der Mietsituation erwartet werden, wird am Hauptstandort Ulm langfristig mit einem weiteren Rückgang der von der Airbus-Gruppe angemieteten Flächen gerechnet. Nach Ablauf der Festmietzeit mit Airbus Ende 2030 wird aus heutiger Sicht aufgrund der positiven Entwicklung des Hauptmieters HENSOLDT Sensors GmbH jedoch nicht mit einem Leerstand gerechnet.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2023 ein Umsatzniveau auf Höhe des Vorjahres (ohne den Sondereffekt aus der oben genannten Mietablösung seitens Airbus Defence and Space GmbH), wodurch insgesamt ein starker Rückgang der Umsatzerlöse erwartet wird. Gleichzeitig werden gleichbleibende Instandhaltungs- und Betreiberaufwendungen erwartet. Höhere Energiekosten und ein zeitweiser höherer Leerstand werden das operative Ergebnis belasten. Aufgrund der Sondereffekte, die das Ergebnis 2022 prägten, wird trotz der erwarteten Effekte auf die Umsatzerlöse und auf der Aufwandseite mit einem starken Anstieg des Ergebnisses im Geschäftsjahr 2023 gerechnet.

Diese Erwartung beruht auf der Annahme, dass der Krieg Russlands gegen die Ukraine keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft hat. Mittelbar wird mit einem leichten Flächenzuwachs des Hauptmieters HENSOLDT Sensors GmbH gerechnet. Ferner werden keine Auswirkungen auf das Geschäft durch die COVID-19-Pandemie erwartet.

IV Chancen- und Risikobericht

1 Risikobericht

Die Gesellschaft sieht zurzeit keine signifikanten wirtschaftlichen Risiken, z.B. aus Leerständen. Der größte Mieter, die HENSOLDT Sensors GmbH ist im Verteidigungssektor tätig, so dass aufgrund der politischen Lage keine Auftragseinbrüche in den kommenden Jahren zu erwarten sind. Andere Risiken, wie z.B. Brandschäden sind durch geeignete Versicherungen weitestgehend abgedeckt.

Die COVID-19-Pandemie hat das Geschäft der HENSOLDT Real Estate bisher nicht beeinflusst. Auch im Geschäftsjahr 2022 gab es aufgrund der Pandemie keine Auswirkungen auf das Geschäft der REDUS. Mögliche Auswirkungen weiterer Infektionswellen und Lockdowns der globalen COVID-19-Pandemie sind nicht absehbar.

Der Konflikt zwischen Russland und Ukraine hat zu erheblichen Belastungen der Lieferketten und der finanziellen Situation der deutschen Wirtschaft geführt. Für HENSOLDT Real Estate schlagen hier insbesondere gestiegene Inflationserwartungen zu Buche, die die zukünftigen Ergebnisse belasten dürften.

Bestandsgefährdende Risiken aus der Sicht der REDUS sind derzeit nicht erkennbar.

2 Chancenbericht



Durch die langfristigen Vermietungen an den Hauptmieter HENSOLDT Sensors GmbH sind die Mieteinnahmen zu einem hohen Anteil in den Folgejahren gesichert. Die Vermietung des Neubaus am Standort Ulm führt zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse.

Taufkirchen, den 19. April 2023

HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG

Hensoldt Grundstückverwaltungs-GmbH

Die Geschäftsführung

Hans-Georg Ehrhardt

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG, Taufkirchen, Landkreis München

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG, Taufkirchen, Landkreis München, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

München, den 19. April 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Matthias Koeplin, Wirtschaftsprüfer
Justus Bachert, Wirtschaftsprüfer



Gesellschafterbeschluss zum Jahresabschluss 2022

der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG

Der HENSOLDT Pension Trust e.V. und die HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH fassen als Gesellschafter der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG („REDUS“) unter Verzicht auf sämtliche gesetzliche und gesellschaftsrechtliche Formen und Fristen der Einberufung und Ankündigung einer Gesellschafterversammlung der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG folgende Beschlüsse:

1. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 92.781.956,79 € und einem Jahresüberschuss von 941.939,37 € wird festgestellt.
2. Die Gesellschafter beschließen den Jahresüberschuss in Höhe von 941.939,37 € in das Verrechnungskonto (als Teil der Verbindlichkeiten) einzustellen.
3. Der Geschäftsführung wird Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.
4. Zum Jahresabschlussprüfer für das Jahr 2023 wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt.

Hinweis:

Der Jahresabschluss 2022 wurde von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und testiert. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Für den HENSOLDT Pension Trust e.V.:

Gem. der Beschlussvorlage vom 25.04.2023	Ich stimme zu	Ich stimme nicht zu	Ich enthalte mich
1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Genehmigung der Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ulm, den 25.04.2023

Sonja Hendl

Christoph Ruffner

Für die HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH:

Gem. der Beschlussvorlage vom 25.04.2023	Ich stimme zu	Ich stimme nicht zu	Ich enthalte mich
1. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Genehmigung der Ergebnisverwendung für das Geschäftsjahr 2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ulm, den 25.04.2023

Hans-Georg Ehrhardt