



**SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG**  
**MÜNCHEN**

---

**GESCHÄFTSBERICHT 2020/21**



# GESCHÄFTSBERICHT 2020/21

---

INHALT	SEITE
Kennzahlen .....	2
Organe .....	4
Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung ....	5
Lagebericht/Konzernlagebericht .....	6
Konzernbilanz .....	32
Konzerngewinn- und Verlustrechnung .....	35
Konzernanhang .....	39
Bestätigungsvermerk Konzern .....	57
Bericht des Aufsichtsrats .....	63

## JAHRESABSCHLUSS DER SEDLMAYR AG

Bilanz .....	66
Gewinn- und Verlustrechnung .....	69
Anlagenspiegel .....	70
Anhang .....	72
Bestätigungsvermerk .....	83

SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AG  
MÜNCHEN

# KENNZAHLEN – JAHRESÜBERSICHT

## KENNZAHLEN FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2020/21	2019/20	2018/19	2020/21	2019/20	2018/19
Umsatz in Mio. €	113,1	126,5	117,0	19,5	30,7	30,9
Sonstige betriebliche Erträge in Mio. €	13,7	7,4	4,9	6,1	7,1	1,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-16,2	-16,2	-16,9	-2,6	-3,5	-3,5
Finanzergebnis in Mio. €	-7,9	-10,1	-11,3	-2,3	-2,7	-2,7
EBITDA in Mio. €	83,4	78,1	77,3	52,5	52,0	51,9
Konzern-/Jahresüberschuss in Mio. €	45,8	39,7	37,7	40,0	39,5	39,0
Umsatzrentabilität in %	40,5	31,4	32,2	205,1	128,7	126,2
Ergebnis je Aktie/Anteil in €	62,3	54,1	51,3	–	–	–

## KENNZAHLEN BILANZ

	KONZERN			SEDLMAYR AG		
	2020/21	2019/20	2018/19	2020/21	2019/20	2018/19
Bilanzsumme in Mio. €	1.139,8	1.094,7	1.033,0	663,1	642,9	581,8
Investitionen in Sachanlagen in Mio. €	48,4	35,1	22,7	11,9	8,0	6,4
Langfristiges Vermögen in Mio. €	913,7	881,6	864,5	385,4	376,0	376,2
Kurzfristiges Vermögen in Mio. €	226,1	213,1	168,5	277,7	266,8	205,6
Vermögensstruktur Faktor (langfristiges/kurzfristiges Vermögen)	4,0	4,1	5,1	1,4	1,4	1,8
Anlageintensität in % (langfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	80,2	80,5	83,7	58,1	58,5	64,7
Umlaufintensität in % (kurzfristiges Vermögen/Bilanzsumme)	19,8	19,5	16,3	41,9	41,5	35,3
Eigenkapital in Mio. €* Finanzschulden in Mio. €	292,1	276,0	268,9	219,6	212,1	205,2
Deckung der langfristigen Vermögenswerte in % (EK + mittel-/langfristige Schulden/langfristiges Vermögen)	751,5	710,2	651,5	333,4	304,2	266,7
Eigenkapitalquote in %	79,8	76,5	69,9	97,6	87,6	83,4
	25,6	25,2	26,0	33,1	33,0	35,3

\* 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
	<b>Gesamt</b>	<b>734.293</b>

Ausschüttung in €	Dividende	Bonus	Gesamt
2020/21	29,00	15,00	44,00
2019/20	29,00	15,00	44,00
2018/19	29,00	15,00	44,00

# 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, Taufkirchen

Alexander Adam, München

(seit 01.01.2022)

# HAUPTVERSAMMLUNG

---

## TAGESORDNUNG DER VIRTUELLEN ORDENTLICHEN HAUPTVERSAMMLUNG DER SEDLMAYR GRUND UND IMMOBILIEN AKTIENGESELLSCHAFT, DIE OHNE PHYSISCHE PRÄSENZ DER AKTIONÄRE STATTFINDET

am Freitag, den 29. April 2022, um 11.00 Uhr in den Räumen der Gesellschaft,  
Marsstraße 46–48 in 80335 München

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses und des gebilligten Konzernabschlusses sowie des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns zum 30. September 2021 und des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020/21
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020/21
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020/21
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021/22
6. Wahl zum Aufsichtsrat
7. Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien und zum Ausschluss des Bezugsrechts

München, im März 2022

Der Vorstand

Den vollständigen Wortlaut der Tagesordnung sowie den Text über die Teilnahmebedingungen an der ordentlichen Hauptversammlung entnehmen Sie bitte der gesonderten Einladung und Tagesordnung bzw. dem Bundesanzeiger vom 22. März 2022.

## **GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

### **STRUKTUR DES KONZERNS**

Die Sedlmayr AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) eine der bedeutenden Immobiliengesellschaften in Deutschland. Ergänzt wird der sich überwiegend in München befindende Immobilienbesitz der Sedlmayr Gruppe durch die Immobilien der Dinkelacker AG mit ihren Tochtergesellschaften (Dinkelacker Gruppe) in der Region Stuttgart. Bestandsobjekte in Berlin und in Leipzig runden das Portfolio ab.

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 annähernd ausgewogene Mischung aus wohnungswirtschaftlich und gewerblich genutzten Flächen resultiert aus der seit vielen Jahren verstärkten Konzentration auf die Wohnnutzung.

### **KONZERNSTRATEGIE UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

Weiterhin richtet sich unser Hauptaugenmerk auf ein nachhaltiges Wachstum durch Investitionen in den Bestand und die Identifikation und Realisierung von Baurechtsreserven. Ergänzt wird die Bestandshaltung durch das Geschäftsfeld Projektentwicklung. Im Bereich der Projektentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Baurechtsschaffung für den eigenen Bestand sowie auf der Veräußerung von Grundstücken nach der Erlangung des Baurechts. Allerdings gewinnt die Bebauung zunehmend an Bedeutung, da insbesondere institutionelle Käufer größtenteils Objekte nur nach Fertigstellung erwerben.

In München und Stuttgart begünstigt das kontinuierliche Bevölkerungswachstum die hohe Nachfrage nach Wohnraum und damit auch das dauerhafte Wachstum der Mieterlöse aus der Wohnungsvermietung. Mittlerweile lassen jedoch fast alle politischen Parteien einen deutlichen Willen zu stärkeren mietpreisdämpfenden Eingriffen in den ohnehin schon stark regulierten Wohnungsmarkt erkennen. Wir müssen daher zukünftig mit weiter abnehmenden Möglichkeiten zur Steigerung der Erlöse aus der Wohnungsvermietung rechnen.

Unsere Wohnungen entsprechen heute weitgehend den insgesamt gestiegenen Erwartungen der Mieter hinsichtlich der Ausstattung. 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 2020/21 war durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und den neuerlichen Lockdown ab Dezember 2020, insbesondere in den ersten drei Quartalen, geprägt. Die Entwicklung im Einzelhandel, der Gastronomie 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 vergleichsweise 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. 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 2020/21 wurde, wie bereits das Vorjahr, von der COVID-19-Pandemie geprägt. Sommer und Herbst 2020 waren von einer starken Erholungsbewegung gekennzeichnet, die sich im ersten Quartal unseres Geschäftsjahres 2020/21 noch fortsetzte. In Folge der noch vor Weihnachten 2020 erneut eingeführten Beschränkungen des öffentlichen Lebens ging aber die Wirtschaftsleistung im 2. Quartal des Geschäftsjahres um 4,3 % zurück, konnte sich im Sommer 2021 jedoch wieder erholen. Am Ende des Geschäftsjahres lag die Wirtschaftsleistung wieder auf dem Niveau des ersten Quartals und im Gesamtjahr lag sie etwa 1,5 % über der des vorherigen Geschäftsjahres.

Deutlich gebremst wurde die wirtschaftliche Erholung im Sommer 2021 durch Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen. Seit dem Frühjahr 2021 kommt es zu Produktionsbeschränkungen in der deutschen Industrie. Am stärksten betroffen waren und sind der Automobil- und Maschinenbau. Der industrielle Ausstoß ging alleine im August 2021 um 4,7 % zurück und für das restliche Kalenderjahr ist mit einer gedämpften Entwicklung zu rechnen. Im Einzelhandel war eine gegenläufige Entwicklung festzustellen. Nach einer Beruhigung des Infektionsgeschehens stiegen die Umsätze in einigen Branchen, insbesondere auch im Textil- und Schuhhandel, im Sommer deutlich und lagen über dem Vorkrisenniveau. Die größten Wachstumsraten verzeichnet weiterhin der Online-Handel. Mit dem starken Anstieg der Inzidenzzahl ist ab September 2021 für den Rest des Kalenderjahres und darüber hinaus erneut mit einem starken Einbruch der Wirtschaftsleistung zu rechnen.

Der Arbeitsmarkt hatte begonnen, sich von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zu erholen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller Erwerbspersonen betrug im September 2021 5,4 % und lag damit 0,8 % unter dem Vorjahreswert. In Bayern sank sie von 3,9 % auf 3,2 %. Für die Erholung des Arbeitsmarktes sprach auch die rückläufige Inanspruchnahme von Kurzarbeitergeld. Im Mai 2021 waren noch etwa 2,4 Mio. und zum Geschäftsjahresende etwa 1 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit. Den bisherigen Höchststand hatte die Kurzarbeit im April und Mai 2020 erreicht, als fast 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit waren. Wie bereits erwähnt, wuchs allerdings zu Beginn des Herbstes die Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung aufgrund steigender Corona-Infektionszahlen in Verbindung mit einer viel zu niedrigen Impfquote und neuer Virusvarianten.

Die Verbraucherpreise lagen im September 2021 um 4,1 % über den Vorjahreswerten und damit so hoch, wie zuletzt in Folge der Wiedervereinigung 1993. Die hohe Inflationsrate ist u. a. auf die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 und den starken Anstieg der Mineralölprodukte zurückzuführen. Zusätzlich wirken sich krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und Preisanstiege bei Rohprodukten aus.

---

Die Bauwirtschaft war im Jahr 2021 von einem Preisanstieg um etwa 12,5 %, dem stärksten Preiswachstum seit über 50 Jahren, geprägt. Wesentlichen Einfluss auf die Preisentwicklung hatte die Materialknappheit. Seit Beginn der COVID-19-Pandemie hat die Bauwirtschaft dem pandemiebedingten Abschwung der Konjunkturentwicklung in Deutschland entgegengewirkt. Für 2021 wird der Umsatz des Bauhauptgewerbes auf dem Niveau des Jahres 2020 mit ca. 140 Mrd. Euro erwartet. Der Wohnungsbau zeigt eine von Corona nahezu unbeeindruckte Entwicklung. Die Zahl der Baugenehmigungen lag deutschlandweit um etwa 14.000 Wohnungen oder 4 % über dem Vorjahreswert. Ein uneinheitliches Bild zeichnet sich beim Wirtschaftsbau ab, der insgesamt um 2 % rückläufig war. Während einzelne Segmente, wie Lager- und Logistikobjekte ein deutliches Wachstum verzeichneten, gab es bei Handelsimmobilien einen deutlichen Rückgang. Ebenfalls um 1,5 % rückläufig war der Umsatz mit der öffentlichen Hand.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt weiter auf null Prozent. Auch vor dem Hintergrund eines deutlich gestiegenen Inflationsdrucks, der mindestens über das nächste Geschäftsjahr hinaus anhalten wird, hält die Bundesbank die Aufrechterhaltung günstiger Finanzierungsbedingungen für unerlässlich. Daher ist davon auszugehen, dass der merkliche Zinsanstieg im Schlussquartal des Geschäftsjahres keine nachhaltige Trendwende bei den Hypothekenzinsen signalisiert. Aber auch moderate Zinssteigerungen, in Verbindung mit den stark steigenden Baupreisen, werden dämpfend auf den Immobilienmarkt und insbesondere den Wohnungsbau wirken.

## **BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **DER IMMOBILIENMARKT**

In Deutschland wurden im Jahr 2020 rund 744.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien zu einem Betrag in Höhe von 293 Mrd. € erworben. Der größte Teil entfiel mit 238 Mrd. € auf Wohnimmobilien. Damit lag die Zahl der Verkaufsfälle geringfügig unter dem Vorjahresniveau: 2019 wechselten rund 745.000 Objekte den Eigentümer. Der Geldumsatz stieg hingegen erneut deutlich an und lag etwa 10 % über dem Vorjahreswert. Im Zuge der Coronapandemie ist der Stellenwert des Wohnens weiter gestiegen. Insbesondere das Wohneigentum hat zudem an Attraktivität gewonnen, da es vom anhaltend niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an Anlagealternativen profitiert.

Trotz aller pandemischen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind die Preise für Wohnimmobilien weiter gestiegen. Dieser Trend hält nun seit über 10 Jahren an; in diesem Zeitraum stiegen die Wohnungsmieten um 48 % und die Kaufpreise um 89 %. Im ersten Halbjahr 2021 verteuerten sich Wohnimmobilien um 9,6 %, nach einem Preisanstieg von 6,8 % im Jahr 2020. Der Preisanstieg hat sich demnach ungeachtet der Coronapandemie und der daraus resultierenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter beschleunigt.

Die treibende Kraft hinter der Immobiliennachfrage ist das Renditetief am Rentenmarkt. Das Anlageproblem für Pensionskassen, Lebensversicherungen oder Stiftungen ist angesichts einer seit April 2019 durchgängig negativen 10-jährigen Bundrendite ungelöst. Dagegen bieten Gewerbeimmobilien einen erheblichen Renditevorteil. Bei erstklassigen Büroobjekten sind es über 300 Basispunkte. Als Folge werden Immobilien-Investments seit Jahren ausgeweitet. Versicherungen haben die Immobilienquote seit 2010 von 6 auf 11 % erhöht. Die trotz gestiegener Immobilienmarktrisiken hohe Nachfrage dürfte die Mietrenditen auf einem niedrigen Niveau halten.

Die Spreizung zwischen den Assetklassen könnte allerdings zunehmen. Auf dem Investmentmarkt zeigt sich bereits, dass die Assetklassen sehr unterschiedlich von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen sind. Das große Investoreninteresse an deutschen Core-Immobilien drückt sich in der Renditeentwicklung aus. Aufgrund der starken Nachfrage nach Core-Objekten haben die Renditen für Büroobjekte abermals leicht um 5 bis 10 Basispunkte nachgegeben. Die Nachfrage im Premiumsegment ist ungebrochen hoch und der relative Mangel auf der Angebotsseite führt zu einer Fortsetzung des Rückgangs der Renditen. Die niedrigsten Netto-Spitzenrenditen weisen Berlin mit 2,4 % und München mit 2,5 % auf, in Stuttgart liegt der Spitzenwert bei 2,9 %. Deutlich gesunkene Spitzenrenditen weist auch der Logistikmarkt mit rd. 3,2 % auf. Lediglich im Bereich der Shoppingcenter waren steigende Spitzenrenditen, die aktuell rd. 4,7 % betragen, festzustellen. Bei Hotels und innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ist das Investoreninteresse erheblich gesunken. Auch Büros sind in Teilbereichen betroffen, da die Anforderungen an Büroflächen geändert und der Flächenbedarf durch die stärkere Nutzung von Homeoffice reduziert wird. Stark gefragt sind dagegen Handelsobjekte im Nahversorgungsbereich sowie Logistikobjekte, die vom wachsenden Online-Handel profitieren.

Im Bereich der Wohnimmobilien haben sich die realisierten Preise bei anhaltend starker Nachfrage auf sehr hohem Niveau stabilisiert. Die Marktpreisspanne bei Mehrfamilienhäusern in München liegt weiterhin bei dem 32- bis 60-Fachen der Miete. In Stuttgart werden weiterhin Faktoren von etwa dem 29- bis 33-Fachen erzielt.

Der Münchner Immobilienmarkt hatte im ersten Halbjahr 2021 die COVID-19-Pandemie hinter sich gelassen. Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 22 % und liegt auch 10 % über der Anzahl aus 2019. Der Geldumsatz liegt mit plus 48 % deutlich über dem Vorjahresniveau. Bei den eigengenutzten Wohnimmobilien wurde im ersten Halbjahr 2021 ein deutlicher Anstieg der Kaufverträge festgestellt. Eine weiter zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum ist einer der Gründe für den erneuten Preisanstieg in diesem Segment.

Auf dem Mietwohnungsmarkt in München sind vor dem Hintergrund der niedrigen Leerstandsquote und der großen Nachfrage die deutschlandweit höchsten Mieten erzielbar. Die Pandemie hatte bislang keine erkennbaren Auswirkungen auf die Dynamik der Mietentwicklung. So liegt die

---

Angebotsmiete im Durchschnitt über alle Teilmärkte mittlerweile bei etwa 21,20 €/m<sup>2</sup> und hat damit seit 2015 um 25 % zugelegt. Es ist daher dringend notwendig, dass weitere Mietwohnungen gebaut werden, denn die sehr hohen Kaufpreise von Eigentumswohnungen fördern bei ihrer Vermietung nur die Mietdynamik in München. Leider wird die von der Landeshauptstadt München angestrebte Zahl von 8.500 neuen Wohneinheiten durch die städtischen Gesellschaften jährlich von Jahr zu Jahr deutlich verfehlt. Außerdem handelt es sich bei der überwältigenden Mehrheit der fertiggestellten Wohnungen um Eigentumswohnungen. Diese Verteilung ist mit den hohen Grundstückspreisen und Baukosten zu begründen. Die bis 2021 angewandten SoBoN-Regelungen beförderten die Entwicklungen weiter, denn eine Kompensierung der Lasten war durch Eigentumswohnungen mit hohen Verkaufswerten besser umzusetzen, als mit freifinanziertem Mietwohnungsbau. Mit der 2021 verabschiedeten Novelle der SoBoN wurde ein flexibles 100-Punkte-SoBoN-Baukastenmodell entwickelt, das erstmals eine differenzierte Behandlung von Bestandshaltern und Bauträgern ermöglicht. Hierdurch wird das Geschäftsmodell von bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, die durch die bisherigen Regelungen systematisch benachteiligt waren, gegenüber Bauträgern gestärkt und damit sollte auch der private Mietwohnungsbau gefördert werden.

Auch die Mieten in Stuttgart sind im gesamten Stadtgebiet seit 2014 um über 40 % gestiegen, sodass Stuttgart mit durchschnittlich knapp unter 16 €/m<sup>2</sup> eine der teuersten Städte Deutschlands ist. Eine ähnliche Entwicklung ist in Leipzig zu verzeichnen, wo die mittlere Bestandsmiete auf 7,10 €/m<sup>2</sup> stieg. In Berlin war im abgelaufenen Jahr aufgrund des „Mietendeckels“ eine erhebliche Verunsicherung von Investoren festzustellen. Dies schlug sich in einem 16%igen Rückgang der Baufertigstellungen von Wohnungen nieder. Außerdem wurden dem Mietmarkt eine Vielzahl von Wohnungen durch den Verkauf als Eigentumswohnungen an Eigennutzer dauerhaft entzogen. Die durchschnittliche Bestandsmiete stieg in Folge dessen auf 12,95 €/m<sup>2</sup>. Seit 2014 stieg sie um 58 %.

Lockdownbedingte Geschäftsschließungen führten zu einem Rückgang der Konsumausgaben im Jahr 2020 um 3,5 %, wobei die privaten Konsumausgaben mit -6,1 % ebenfalls zurückgingen. Der Einzelhandelsumsatz stieg jedoch von 546 Mrd. € im Jahr 2019 auf 577 Mrd. € im Jahr 2020 und auf voraussichtlich rd. 586 Mrd. 2021 weiter kontinuierlich. Aber die Coronapandemie hat trotzdem dem Einzelhandelsumsatz der Jahre 2020 und 2021 ihren Stempel aufgedrückt. Der stationäre Einzelhandel hat branchenabhängig unterschiedlich stark gelitten, denn der im Frühjahr 2020 und erneut ab 16. Dezember 2020 verhängte mehrwöchige Lockdown hat im stationären Einzelhandel Umsatzrückgänge von historischen Dimensionen verursacht, die in den Phasen der Öffnung, aufgrund des zögerlichen Verhaltens der Verbraucher, nicht mehr aufgeholt werden konnten. Insbesondere der stationäre Modehandel musste einen hohen Umsatzrückgang von 25 % verkraften. Der Lebensmitteleinzelhandel hingegen realisierte ein kräftiges Umsatzwachstum. Die größte Umsatzdynamik konnte der Online-Handel verzeichnen. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie verordneten Schließungen großer Teile des stationären Handels sowie ein in Folge von

Kontakteinschränkungen verändertes Verbraucherverhalten führten zu überproportionalen Marktanteilsgewinnen des Online-Handels. Sein Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz beträgt nun 12,6 %.

Der Schockzustand, der 2020 und 2021 zumindest die innerstädtischen Einzelhandelsmärkte lähmte, ist keineswegs beendet. Zwar war für den deutschen Einzelhandelsvermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2021 ein deutlicher Aufwärtstrend zu erkennen. Mit einem Halbjahresergebnis von 211.000 m<sup>2</sup> bei 450 Vermietungen ist nicht das Vor-Corona-Niveau aus dem Jahr 2019 erreicht worden, aber verglichen mit dem Ergebnis aus dem 1. Halbjahr 2020 konnte der Flächenumsatz um rund 11 % zulegen und bei der Anzahl der Vermietungen ergab sich sogar ein Zuwachs von 17 %. Dies ist allerdings auch auf teilweise drastisch gesunkene Mieten zurückzuführen. Die Einzelhandelsmieten fielen im ersten Halbjahr 2021 im Bundesschnitt um gut 10 % gemessen am Vorjahreszeitraum, der von der Pandemie nur teilweise betroffen war. In den sieben größten deutschen Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf – sanken sie noch stärker, um fast 13 %. Am deutlichsten waren die Nachlässe laut Marktberichten einschlägiger Makler in München, wo die Mieten für kleine Ladenflächen in neuen Verträgen um fast 27 % einbrachen. In Stuttgart brachen sie um 20 % ein. Nach unserer Einschätzung sind die erzielbaren Mieten deutlich stärker zurückgegangen. Zudem werden, auch in Zentrums-lagen, zahlreiche frühere Einzelhandelsflächen zukünftig nicht mehr als solche nachgefragt.

Der Büromarkt hat sich im Schlussquartal des Geschäftsjahres etwas erholt. Etwa 45 % des von Januar bis September erzielten Umsatzes fand in diesem Quartal statt. Damit lagen die Umsätze zwar noch unter dem langjährigen Mittelwert, jedoch etwa  $\frac{1}{4}$  über dem Vorjahreswert. Derzeit suchen Unternehmen wieder vermehrt Flächen. Oftmals rücken dabei neue, hochwertige Flächen in den Fokus, die es den Unternehmen ermöglichen ihre „neuen“ Arbeitsplatzkonzepte umzusetzen. Das Thema Nachhaltigkeit ist auch in der Immobilienbranche angekommen. Insbesondere Großunternehmen als Mieter beschäftigen sich durchaus mit der Thematik, allerdings ist sie derzeit noch nicht marktprägend. Der Münchner Büromarkt zeigte erstmals seit Beginn der Pandemie Erholungszeichen, auch wenn der Umsatz noch unter dem Vorjahreswert lag.

---

## **GESCHÄFTSVERLAUF**

### **IMMOBILIENBESTAND IM KONZERN**

Der Immobilienbestand im Konzern umfasst 308 Objekte bzw. 442 Gebäude. Bei einer leicht gestiegenen vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von zusammen 474.694 m<sup>2</sup> (Vj. 473.866 m<sup>2</sup>) stieg der Bestand an Wohnungen im Konzern zum Ende des Geschäftsjahres 2020/21 auf 3.805 Wohnungen (Vj. 3.802 ) mit einer Wohnfläche von 262.714 m<sup>2</sup>.

### **IMMOBILIENBESTAND DER SEDLMAYR GRUPPE**

Der Immobilienbestand in der Sedlmayr Gruppe umfasst im Berichtsjahr 2020/21 274 Einzelgebäude in 188 Objekten. Durch die Fertigstellung des Objekts in der Schloßstraße in Dachau stieg die vermietbare Nutzfläche, trotz zweier Verkäufe, in der Sedlmayr Gruppe zum 30. September 2021 auf 325.860 m<sup>2</sup> (Vj. 325.032 m<sup>2</sup>).

### **NEUBAU-, AUSBAU- UND UMBAUMAßNAHMEN**

Der Umbau der ehemaligen Brauerei an der Schloßstraße in Dachau wurde im April 2021 mit einem Wohngebäude mit 20 Wohnungen und einer neu erstellten Tiefgarage mit 24 Stellplätzen abgeschlossen. Die Wohn-/Nutzfläche dieser Maßnahme beläuft sich auf 1.917 m<sup>2</sup>.

In der Franziskanerstraße entsteht bis ins Frühjahr 2022 der Neubau eines Wohnhauses mit 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 3.635 m<sup>2</sup>.

In der Adalbertstraße wird, nach Fertigstellung der Aufstockung des Wohngebäudes um zwei Etagen, die Gastronomieeinheit bis zum Sommer 2022 umfassend modernisiert. Nach jahrzehntelangem Betrieb entsprach die Einheit nicht mehr modernen wirtschaftlichen und technischen Anforderungen.

Ein weiteres Gastronomieobjekt, die St. Emmeramsmühle, ist 2021, in Folge eines weitreichenden Wasserschadens umfassend modernisiert worden. Der Betrieb konnte aufgrund einer mobilen Kücheneinrichtung auch über die Sommermonate weitergeführt werden. Im November 2021 konnten die Baumaßnahmen abgeschlossen und der Regelbetrieb wieder aufgenommen werden.

### **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 im Konzern summierten sich

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

einschließlich der Anlagen im Bau im Geschäftsjahr auf insgesamt 48 Mio. €. Die Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Konzern betragen rd. 13,6 Mio. €, entsprechend rd. 28,65 €/m<sup>2</sup> im Jahr.

### GEWERBEFLÄCHEN

Die gewerblich genutzten Mietflächen in der Sedlmayr Gruppe gingen bis Ende September 2021 um rd. 37 m<sup>2</sup> auf 133.248 m<sup>2</sup> zurück (Vj. 133.285 m<sup>2</sup>). 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 40,9 % (Vj. 41,0 %).

Die Praxis- und Büroflächen betragen 60.188 m<sup>2</sup> (Vj. 60.173 m<sup>2</sup>), die Einzelhandels- und Ladenflächen betragen 52.992 m<sup>2</sup> (Vj. 53.017 m<sup>2</sup>). Die sonstigen Gewerbeflächen – überwiegend Kinos, Werkstätten und Lagerräume – reduzierten sich geringfügig auf 20.069 m<sup>2</sup> (Vj. 20.095 m<sup>2</sup>).

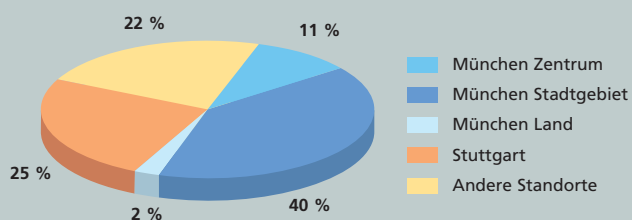
In der Sedlmayr Gruppe nahmen die Neu- und Anschlussvermietungen von Büro-, Lager- und Ladenflächen im gleichen Zeitraum auf rd. 5.495 m<sup>2</sup> (Vj. 2.174 m<sup>2</sup>) zu. Davon entfielen 2.860 m<sup>2</sup> auf eine einzelne Bürofläche. Diese Neuvermietungen repräsentieren ein Mietvolumen von rd. 2,5 Mio. € p. a.. Der Leerstand im Segment gewerblich genutzter Flächen war Ende September 2021 weiterhin vernachlässigbar (<1 %).

### WOHNUNGEN

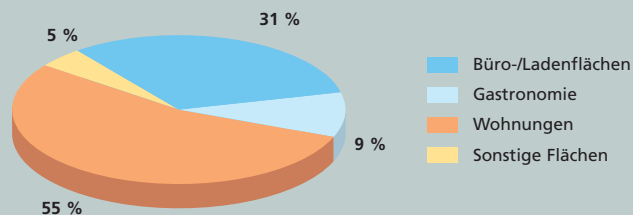
Der Bestand an Wohnungen in der Sedlmayr Gruppe erhöhte sich im Berichtszeitraum 2020/21 auf 2.335 (Vj. 2.310) Einheiten. Die zur Vermietung zur Verfügung stehende Wohn- und Nutzfläche stieg auf 159.435 m<sup>2</sup> (Vj. 157.099 m<sup>2</sup>), bedingt durch die Fertigstellung des Bauprojektes in Dachau und kleinerer Um- und Erweiterungsbauten. Der Flächenanteil der Wohnnutzung in der Sedlmayr Gruppe stieg leicht auf 48,9 % (Vj. 47,9 %).

Erstmals seit vielen Jahren stieg die Anzahl an Neu- und Wiedervermietungen im Geschäftsjahr 2020/21 deutlich auf 290 (Vj. 200) an. Hierzu trug, neben Nachholeffekten, auch die erstmalige Vermietung der 20 in Dachau fertiggestellten Wohnungen bei. Hinter diesen Vermietungen steht

Anzahl der Objekte nach Regionen



Mietflächen nach Nutzungsarten





eine Mietfläche von 19.753 m<sup>2</sup>. Das Mietniveau der Bestandswohnungen in der Sedlmayr Gruppe veränderte sich auf Jahressicht geringfügig (+0,9 %) auf durchschnittlich 13,53 €/m<sup>2</sup> im Monat.

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 überwiegend aufgrund des Verkaufs zweier Anwesen unter dem Vorjahreswert, bei 33.178 m<sup>2</sup> (Vj. 34.647 m<sup>2</sup>).

Der Flächenanteil der Gastronomie an den insgesamt vermietbaren Flächen der Sedlmayr Gruppe sank leicht auf 10,2 %.

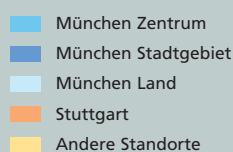
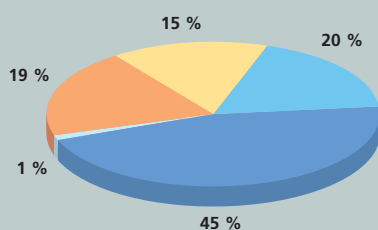
## BERLIN

Der Bestand an überwiegend wohnungswirtschaftlich genutzten Häusern in der Mars-Immobilien GmbH & Co. KG zum Ende des Berichtszeitraums 2020/21 umfasst unverändert 11 Immobilien mit 316 Wohnungen und rd. 26.400 m<sup>2</sup>. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 38 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 2.534 m<sup>2</sup> statt. Die 2018 übernommenen Häuser in der Clayallee 20 und 22 können nach umfassender Renovierung im Sommer 2022 vermietet werden.

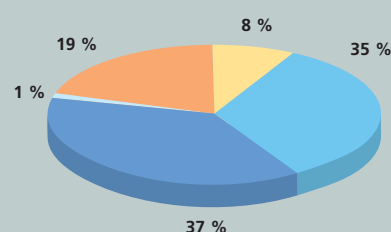
## LEIPZIG

Die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG ist, nach erfolgter Integration der im Vorjahr erworbenen weiteren Immobilien, Eigentümerin von insgesamt 26 Häusern mit 316 Wohnungen und sonstigen Flächen in Leipzig. Damit beträgt die vermietbare Nutzfläche zum Ende des Geschäftsjahres rd. 22.950 m<sup>2</sup>. Im Berichtszeitraum fanden insgesamt 33 Neuvermietungen mit einer Mietfläche von 2.155 m<sup>2</sup> statt.

Mietflächen nach Regionen



Nettomieten nach Regionen



# LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

## Übersicht Immobilienbestand im Konzern per 30. September 2021

Ort	Immobilien- objekte Anzahl	Gebäude Anzahl	Grund- stücksfläche in m <sup>2</sup>	Vermietbare Nutzfläche in m <sup>2</sup>	davon Büros/ Ladengeschäfte in m <sup>2</sup>
München					
– Zentrum	29	47	33.982	88.472	61.054
– Schwabing	10	10	9.881	31.758	20.043
– Nymphenburg/Neuhausen	18	41	22.457	41.982	2.448
– 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	49.393	8.607
– Au/Haidhausen/Giesing	21	28	16.374	35.223	5.238
– 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	18	22.299	10.952	1.854
Sonstiges Bayern	2	5	7.079	3.223	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	11.547	3.536
Sedlmayr Gruppe	188	276	568.927	325.860	113.179
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
<b>Summe</b>	<b>308</b>	<b>442</b>	<b>671.769</b>	<b>474.694</b>	<b>147.220</b>

davon Gastronomie in m <sup>2</sup>	davon Sonstiges in m <sup>2</sup>	davon Wohnungen in m <sup>2</sup>	HGB Buchwert in T€	Nettomieten 2020/21 in T€	Vermie- tungsgrad in %	Nettomieten 2019/20 in T€
4.138	4.269	19.011	160.856	24.843	100,0	26.055
1.813	1.303	8.600	12.758	4.263	100,0	4.015
2.130	140	37.264	84.264	6.740	99,9	6.569
773	1.718	6.069	11.926	2.015	100,0	1.992
2.242	830	6.239	13.642	1.954	100,0	1.941
3.497	2.145	35.144	42.141	8.112	100,0	8.032
2.918	355	26.712	36.945	6.428	100,0	6.390
1.596	166	2.431	2.590	744	100,0	782
1.349	38	3.354	2.756	898	100,0	1.035
642	8.131	4.325	12.418	1.259	100,0	1.337
1.693	606	1.988	481	866	100,0	872
2.180	0	6.919	24.986	1.386	100,0	1.274
803	112	1.029	1.149	328	100,0	421
–	–	–	52.856	7.100	–	7.100
–	–	–	–	–	–	–
–	–	–	212	5	–	5
–	–	–	148	–	–	–
7.403	257	351	5.329	1.368	100,0	1.406
33.178	20.069	159.435	465.458	68.310	100,0	69.226
–	1.127	24.027	54.705	2.653	100,0	2.611
–	366	21.927	22.065	1.561	98,5	1.478
8.205	1.816	57.325	142.708	17.377	100,0	17.649
<b>41.383</b>	<b>23.378</b>	<b>262.714</b>	<b>684.935</b>	<b>89.901</b>	<b>99,9</b>	<b>90.964</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche geschaffen. Wir werden das Areal selbst bebauen und in den Bestand nehmen. Im Januar 2021 wurde mit dem Abriss der Gebäude, der Kampfmittelsuche und der Beseitigung von belasteten Böden begonnen. Diese Tätigkeiten werden im Frühjahr 2022 abgeschlossen sein.

### BERLIN

Die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH bzw. ihre Tochtergesellschaft ist, entweder direkt oder über Share Deals, an 15 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 2020/21 lag mit einem Jahresüberschuss von 9.219 T€ über dem geplanten Ergebnis (9.006 T€). Zur Weiterentwicklung des Bestandes wurden insgesamt rd. 3,5 Mio. € in zahlreiche Einzelprojekte investiert. Der große Nachfrageüberhang beim Wohnen begünstigt weiter die positive Entwicklung. Im Berichtszeitraum waren 124 Mietwechsel gegenüber 93 im Vorjahr zu verzeichnen. Zum Ende des Berichtsjahres waren alle Wohnungen vermietet.

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### KONZERN

	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung	Veränderung
Vermögensstruktur	T€	T€	T€	%
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	911.124	875.930	35.194	4,0 %
Finanzanlagen	2.586	5.649	-3.063	-54,2 %
Umlaufvermögen	225.697	212.624	13.073	6,1 %
Rechnungsabgrenzungsposten	400	446	-46	-10,4 %
Bilanzsumme	1.139.807	1.094.649	45.158	4,1 %

Die Veränderungen in der Vermögensstruktur des Konzerns sind im Wesentlichen auf die Bau- und Investitionstätigkeit zurückzuführen. Dabei stieg der Buchwert der Sachanlagen und der immateriellen Vermögensgegenstände um 35.194 T€.

Der Rückgang der Finanzanlagen ist auf die Integration dreier im Vorjahr in Leipzig als Share Deal erworbener Immobilien zurückzuführen. Das Wachstum des Umlaufvermögens ist in erster Linie auf die Bereitstellung von Mitteln für die Projektentwicklung zurückzuführen.

	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung	Veränderung
Kapitalstruktur	T€	T€	T€	%
Eigenkapital	292.049	275.995	16.054	5,8 %
Rückstellungen	44.424	43.298	1.126	2,6 %
Verbindlichkeiten	764.484	737.032	27.452	3,7 %
Rechnungsabgrenzung	1.918	1.991	-73	-3,7 %
Passive latente Steuern	36.932	36.333	599	1,7 %
Passiva	1.139.807	1.094.649	45.158	4,1 %

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 Projektentwicklungen und der Bautätigkeit im Bestand. Erhöhte Steuerrückstellungen führten insgesamt zu einem Anstieg der Rückstellungen um 2,6 %.

Im Ergebnis lag die Eigenkapitalquote im Konzern mit 25,6 % (Vj. 25,2 %) nur wenig über dem Niveau des Vorjahres.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

<b>Ertragslage</b>	30.9.2021 T€	30.9.2020 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	113.078	126.505	-13.427	-10,6 %
Bestandsveränderung	0	-7.129	7.129	-100,0 %
sonstige Erträge	13.670	7.445	6.225	83,6 %
Gesamtleistung	126.748	126.821	-73	-0,1 %
Aufwand für bezogene Leistungen	-30.729	-34.199	3.470	-10,1 %
Personalaufwand	-8.021	-9.179	1.158	-12,6 %
sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-21.337	-22.135	798	-3,6 %
Betriebsergebnis	66.661	61.308	5.353	8,7 %
Finanzergebnis	-7.454	-9.492	2.038	-21,5 %
Ergebnis vor Steuern	59.206	51.816	7.390	14,3 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-10.177	-8.993	-1.184	13,2 %
Gewinnanteil anderer Gesellschafter	-3.260	-3.083	-177	5,7 %
Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner	45.769	39.740	6.029	15,2 %

Nach Herausrechnung des im Vorjahr angefallenen Umsatzes aus der Veräußerung eines Projektentwicklungsgrundstücks in Berlin, sind die verbleibenden Abweichungen zum Vorjahr durch den Rückgang der Mieten aus Gewerbeobjekten zu erklären. Dem im Geschäftsjahr 2019/20 verbuchten Umsatz aufgrund der Veräußerung des Projektentwicklungsgrundstücks steht die Bestandsveränderung in Höhe von 7.129 T€ gegenüber. Die sonstigen Erträge lagen deutlich über dem Vorjahresniveau, da diverse Rückstellungen aufgelöst werden konnten. Insgesamt lag die Gesamtleistung auf Vorjahresniveau (-0,1 %).

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen verminderten sich im Geschäftsjahr 2020/21 um 10,1 %, da im Vorjahr vorsorglich zurückgestellte Aufwendungen im Geschäftsjahr 2020/21 nicht anfielen. Unter anderem höhere Aufwendungen für die Instandhaltung verursachten den Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen. Die Verminderung der sonstigen Aufwendungen ist auch auf die einmalige, im Geschäftsjahr 2019/20 angefallene, Modernisierung der betrieblichen Infrastruktur zurückzuführen.

Der Personalaufwand ging aufgrund einiger altersbedingten Abgänge um 1.158 T€ zurück. Aufgrund günstiger Refinanzierungsmöglichkeiten ging der Zinsaufwand um 1.360 T€ zurück. Die überwiegend aus Ausleihungen an nicht konsolidierte Projektgesellschaften erzielten Zinserträge stiegen um 744 T€. Unter Berücksichtigung leicht gestiegener Steuerzahlungen ergibt sich ein Konzernjahresüberschuss von 45.769 T€.

## SEDLMAYR AG

Im Geschäftsjahr 2020/21 sind aufgrund von Änderungen der Konzernstruktur bei der Sedlmayr AG zahlreiche Sondereffekte zu berücksichtigen. Alle Grundstücke im räumlichen Zusammenhang des „Haus am Karlstor“ wurden in die neu gegründete Haus am Karlstor KG eingebracht. Die Spatenhaus oHG und die Madari KG wurden auf die SGI oHG verschmolzen. Vorhandene Vertragsverhältnisse zwischen diesen beiden Gesellschaften und der Sedlmayr AG wurden beendet.

Daher zeigt die Vermögensstruktur der Sedlmayr AG einen deutlichen Rückgang der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände sowie einen erheblichen Zuwachs bei den Finanzanlagen. Überwiegend aufgrund des Anstiegs der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 13.773 T€ stieg das Umlaufvermögen um 4,1 %.

Vermögensstruktur	30.9.2021 T€	30.9.2020 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	70.613	130.531	-59.918	-45,9 %
Finanzanlagen	314.814	245.498	69.316	28,2 %
Umlaufvermögen	277.556	266.571	10.985	4,1 %
Rechnungsabgrenzungsposten	154	268	-114	-42,5 %
Bilanzsumme	663.137	642.868	20.269	3,2 %

Die Veränderungen der Kapitalstruktur beschränken sich im Wesentlichen 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 Neubautätigkeit und der Projektentwicklungen.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

<b>Kapitalstruktur</b>	30.9.2021 T€	30.9.2020 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Eigenkapital	199.312	191.581	7.731	4,0 %
Rückstellungen, SoPo mit Rücklageanteil	64.392	65.336	-944	-1,4 %
Verbindlichkeiten	389.676	378.005	11.671	3,1 %
Passive latente Steuern	9.757	7.946	1.811	22,8 %
Passiva	663.137	642.868	20.269	3,2 %

<b>Ertragslage</b>	30.9.2021 T€	30.9.2020 T€	Veränderung T€	Veränderung %
Umsatz	19.463	30.707	-11.244	-36,6 %
sonstige Erträge	6.128	7.135	-1.007	-14,1 %
Gesamtleistung	25.591	37.842	-12.251	-32,4 %
Aufwand für bezogene Leistungen	-9.301	-13.013	3.712	-28,5 %
Personalaufwand	-5.515	-6.527	1.012	-15,5 %
sonstige Aufwendungen, Abschreibungen, Wertminderungen	-4.406	-7.411	3.005	-40,6 %
Betriebsergebnis	6.369	10.891	-4.522	-41,5 %
Finanzergebnis	41.235	34.894	6.341	18,2 %
Ergebnis vor Steuern	47.604	45.785	1.819	4,0 %
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	-7.564	-6.335	-1.229	19,4 %
Jahresüberschuss	40.040	39.450	590	1,5 %

Der erhebliche Rückgang der Umsatzerlöse der Sedlmayr AG ist überwiegend auf die vorstehend beschriebenen Ausgliederungen zurückzuführen. Der Rückgang der sonstigen Erträge ist durch den im Geschäftsjahr 2019/20 einmalig angefallenen Verschmelzungsgewinn und geringere Erlöse aus dem Abgang von Sachanlagen zu erklären, die durch höhere Auflösungen von Rückstellung im Geschäftsjahr 2020/21 nicht kompensiert wurden.

Die Personalaufwendungen lagen aufgrund der altersbedingten Abgänge im Geschäftsjahr 2020/21 um 1.012 T€ unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang bei den sonstigen Aufwendungen, Abschreibungen und Wertminderungen ist ebenfalls überwiegend durch den Entfall von Sonder-  
effekten zu erklären. Hier waren im Vergleich zum Vorjahr, neben einer Reihe kleinerer Einzel-



positionen, die um 469 T€ reduzierten Wertberichtigungen von Forderungen und insbesondere die um 1.439 T€ geringeren Kosten der betrieblichen Infrastruktur aufgrund von zeitlichen Verzögerungen zu berücksichtigen.

Das Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch die Ausgliederungen aus der Sedlmayr AG zu erklären. Die nicht mehr durch die Sedlmayr AG erwirtschafteten Ergebnisse führten zu einem deutlichen Anstieg der Erträge aus Beteiligungen, aber zu keiner Berücksichtigung mehr bei den Zinsen. Außerdem konnte die Zinsbelastung durch Umfinanzierungen reduziert werden. Im Ergebnis wurde ein um 1.819 T€ besseres Vorsteuerergebnis erreicht, das infolge von 1.229 T€ höheren Steuern zu einem um 590 T€ bzw. 1,5 % höheren Jahresüberschuss führte.

## **KAPITALFLUSSRECHNUNG**

Im Geschäftsjahr verringerte sich der Cash-Flow der Sedlmayr AG aus laufender Geschäftstätigkeit insgesamt um 10,9 Mio. € auf 23,3 Mio. € (Vj. 34,2 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 Mittelabfluss von 2,4 Mio. € (Vj. +8,1 Mio. €).

Nach Abzug des Cash-Flows aus der Finanzierungstätigkeit ging der Finanzmittelbestand in der Sedlmayr AG um 3,7 Mio. € auf 4,2 Mio. € zurück.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit im Konzern sank bei einem deutlich verbessertem Jahresergebnis überwiegend aufgrund der Veränderung von Aktiva und Passiva, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, auf 58,2 Mio. € (Vj. 69,9 Mio. €).

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sanken um 17,0 Mio. €, was auf Investitionen in das Sachanlagevermögen und Auszahlungen für übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind, zurückzuführen ist. Da sich die Aufnahme von neuen Krediten um 23,1 Mio. € auf 54,9 Mio. € reduzierte, liegt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -3,9 Mio. € insgesamt 14,8 Mio. € unterhalb des Vorjahreswertes. Der Finanzmittelbestand im Konzern zum 30. September 2021 lag damit bei 6,0 Mio. € und somit 6,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

## **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 bessere Ergebnis ist überwiegend auf den Entfall einiger Sondereinflüsse im Vorjahr zurückzuführen.

## LAGEBERICHT/KONZERNLAGEBERICHT

---

Darüber hinaus verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität und weist durch die Langfristigkeit seiner Kreditverbindlichkeiten eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auf. Details zu den Zielsetzungen finden sich in dem Prognosebericht.

### FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind in den Bereichen Geschäftsverlauf sowie Konzernstrategie und Geschäftstätigkeit dargelegt und erläutert.

### MITARBEITER DER SEDLMAYR GRUPPE

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020/21 sank der Personalstand in der Sedlmayr AG insgesamt auf 42 (Vj. 45) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon eine Mitarbeiterin in Ausbildung.

### RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die Sedlmayr Aktiengesellschaft prüft für sich und für ihre Tochtergesellschaften (Sedlmayr Gruppe) 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 jährlich 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 für 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 gesplante 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 Büromarkt ist strukturell betroffen. Nach unserer Einschätzung wird der Anteil der im Homeoffice 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. Gastronomieflächen sind, aufgrund der Abstands-, Hygiene- und Zugangsregelungen ebenfalls stark von den Auswirkungen der Pandemie betroffen.

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 Gewerbemietverträge 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 2020/21 unter Berücksichtigung der bereits fest vereinbarten Anschlussfinanzierungen bei rund elf 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 eingriff und einseitig die zulässige Miete drastisch reduzierte. Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gesetz im März 2021 für nichtig erklärt. 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.

Auch im Steuerrecht wird zunehmend die Abschaffung immobilienpezifischer Regelungen, mit dem Ziel die Besteuerung von Immobilienunternehmen zu erhöhen, diskutiert. Wir müssen auch in diesem Bereich tendenziell mit einer Verschlechterung unserer Rahmenbedingungen rechnen.

---

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

Die interne IT-Infrastruktur unterziehen wir fortlaufend einer Überprüfung hinsichtlich eventueller Sicherheitsrisiken und planen die Weiterentwicklung dementsprechend.

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 in einzelnen Bereichen schwieriger geworden ist.

## **Steuerliche Risiken**

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

## **Zusammenfassung**

Im Geschäftsjahr 2020/21 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 Konjunkturentwicklung auch Chancen hinsichtlich einer noch besseren Vermietbarkeit der Objekte ergeben können, ist offensichtlich. Wie beschrieben gehen wir jedoch 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 2020/21 konnten die gesteckten Ziele nicht vollständig erreicht werden. Die finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren haben sich gegenüber der Prognose im Vorjahr dabei wie folgt entwickelt:

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung lagen, bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Konzern um 1,2 % unter dem Vorjahreszeitraum. Prognostiziert war hingegen ein Rückgang der Mieterlöse um 2 bis 3 %. In etwa der Prognose und der vorgesehenen Ausgliederung entsprechend, ging der Umsatz der Sedlmayr AG um 36,6 % zurück.

---

Die Aufwendungen für die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich im Berichtsjahr auf einen Betrag von rd. 28,65 €/m<sup>2</sup> im Jahr. Die Zielgröße von 20 bis 22 €/m<sup>2</sup> wurde danach deutlich überschritten. Ursächlich hierfür waren in erster Linie erhöhte Aufwendungen für eine Reihe ungeplanter, aber dringend erforderlicher Maßnahmen im Bestand. Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren die Zielgröße wieder erreicht werden wird.

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

Das Ergebnis vor Ertragsteuern in der Sedlmayr AG lag im Geschäftsjahr 2020/21 etwa 4,0 % über dem Vorjahresergebnis und erfüllt damit die Plananforderung. Im Konzern verbesserte sich das Vorsteuerergebnis um 14,3 %.

## **AUSBLICK**

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

Aufgrund der andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, insbesondere die Bereiche Einzelhandel und Büro betreffend, erwarten wir im Konzern und der Sedlmayr AG jeweils nur leicht um 1,0 bis 3,0 % höhere Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2021/22.

Zur Gewährleistung der nachhaltigen Ertragskraft unserer Immobilien erwarten wir in der Berichtsperiode 2021/22 durchschnittliche Aufwendungen für den Erhalt und die Modernisierung der Bestandsobjekte im Bereich zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 22 €/m<sup>2</sup> im Jahr für den Gesamtbestand. Zusätzlich werden wir im Geschäftsjahr 2021/22 mit der Fertigstellung des Neubaus eines Wohnhauses an der Franziskanerstraße in München 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 2021/22 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 nicht auszuschließen.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Planungsprozesse wird im Geschäftsjahr 2021/22 ein Ergebnis in der Sedlmayr AG erwartet, das eine Dividende ermöglichen sollte, die in etwa auf dem Vorjahresniveau oder nicht erheblich 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 2020 bis 30. September 2021 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 2020/21 sind keine berichtspflichtigen Maßnahmen getroffen oder unterlassen worden.“

# KONZERNBILANZ

## KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2021

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>				
Sonstige Rechte	(1)		29.895	34
II. <i>Sachanlagen</i>	(1)			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		821.606.306		840.006
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.298.342		1.356
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		88.188.909		34.534
			911.093.557	875.896
III. <i>Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.565		59
2. Beteiligungen		388.063		3.519
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	(3)	2.036.858		1.928
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		11.279		11
5. Sonstige Ausleihungen	(2)	124.558		132
			2.586.323	5.649
			913.709.775	881.579
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. <i>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>	(4)			
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten		10.902.885		10.903
2. Andere Vorräte		39.402		50
			10.942.287	10.953
II. <i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	(5)			
1. Forderungen aus Vermietung		1.466.728		1.044
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		101.809		124
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		63.544		1.535
4. Sonstige Vermögensgegenstände		207.163.889		186.561
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			208.795.970	189.264
III. <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>			5.959.154	12.407
			225.697.411	212.624
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(11)		400.163	446
			<b>1.139.807.349</b>	<b>1.094.649</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
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		115.325.613		107.349
			115.668.587	107.692
IV. Konzernbilanzgewinn				
– davon Konzerngewinnvortrag € 20.173.074 –			65.942.357	60.096
				(20.356)
V. Anteile anderer Gesellschafter				
			30.422.297	28.190
			292.049.568	275.995
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7)	28.801.617		29.122
2. Steuerrückstellungen	(8)	5.881.013		3.335
3. Sonstige Rückstellungen	(9)	9.740.965		10.841
			44.423.595	43.298
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
	(10)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		521.641.040		483.795
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		229.878.937		226.383
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		293.189		5.141
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.980.938		5.149
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		28.081		22
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.939.006		1.980
7. Sonstige Verbindlichkeiten		5.722.924		14.562
– davon aus Steuern € 538.760 –				(1.747)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.775 –				(3)
			764.484.115	737.032
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
	(11)		1.917.718	1.991
<b>E. Passive latente Steuern</b>				
	(12)		36.932.353	36.333
			<b>1.139.807.349</b>	<b>1.094.649</b>



# KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2020 BIS 30. SEPTEMBER 2021

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(13)	113.078.425		126.505
2. Bestandsveränderungen			–	-7.129
3. Sonstige betriebliche Erträge	(14)	13.669.789		7.445
		126.748.214		126.821
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(15)	30.729.314		34.199
		96.018.900		92.622
5. Personalaufwand	(16)			
a) Löhne und Gehälter		5.171.330		6.294
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U.		2.849.612	8.020.942	2.885
– davon für Altersversorgung € 2.076.149 –				(2.090)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(17)	16.226.469		16.205
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(18)	5.110.877		5.930
		29.358.288		31.314
		66.660.612		61.308
8. Erträge aus assoziierten Unternehmen	(19)	471.334		538
9. Erträge aus Beteiligungen	(19)	5.621		6
– davon aus verbundenen Unternehmen € 5.621 –				(6)
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	(19)	–		11
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	(19)	3.292.362		2.537
		3.769.317		3.092
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	(19)	11.223.565		12.584
		-7.454.248		-9.492
<b>13. Ergebnis vor Steuern</b>		59.206.364		51.816
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(20)	10.169.750		8.981
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>		49.036.614		42.835
16. Sonstige Steuern		7.470		12
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>		49.029.144		42.823
18. davon anderen Gesellschaftern zustehender Gewinn		3.259.861		3.083
<b>19. Konzernjahresüberschuss der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		45.769.283		39.740
20. Konzerngewinnvortrag		20.173.074		20.356
<b>21. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>65.942.357</b>		<b>60.096</b>

# KONZERNEIGENKAPITAL- UND KONZERNANLAGENSPIEGEL

## KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
<b>1. Oktober 2019</b>	<b>19.092</b>	<b>60.925</b>
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Einstellung	–	–
<b>30. September 2020 / 1. Oktober 2020</b>	<b>19.092</b>	<b>60.925</b>
Konzernergebnis	–	–
Dividende	–	–
Veränderung Buchungskreis	–	–
Einstellung	–	–
Sonstiges	–	–
<b>30. September 2021</b>	<b>19.092</b>	<b>60.925</b>

## KONZERNANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020/21

in T€	Stand 1.10.2020	Zugänge 2020/21	Anschaffungs- und Herstellungskosten Änderung Konsolidie- rungskreis	Verschmel- zung	Abgänge 2020/21
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	175	–	–	–	–
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	1.165.699	14.381	2.363	1.440	17.334
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.509	402	–	–	232
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	34.533	33.598	–	–	16
	1.205.741	48.381	2.363	1.440	17.582
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59	–	–	-34	–
2. Beteiligungen	3.519	–	–	-1.440	1.691
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.979	471	–	–	362
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	11	–	–	–	–
5. Sonstige Ausleihungen	132	–	–	–	7
	5.700	471	–	-1.474	2.060
	<b>1.211.616</b>	<b>48.852</b>	<b>2.363</b>	<b>-34</b>	<b>19.642</b>

Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
<b>101.594</b>	<b>58.764</b>	<b>240.375</b>	<b>28.526</b>	<b>268.901</b>
-902	40.642	39.740	3.083	42.823
-	-32.310	-32.310	-3.419	-35.729
7.000	-7.000	-	-	-
<b>107.692</b>	<b>60.096</b>	<b>247.805</b>	<b>28.190</b>	<b>275.995</b>
114	45.655	45.769	3.260	49.029
-	-32.309	-32.309	-2.626	-34.935
356	-	356	1.598	1.954
7.500	-7.500	-	-	-
6	-	6	-	6
<b>115.668</b>	<b>65.942</b>	<b>261.627</b>	<b>30.422</b>	<b>292.049</b>

Umbuchungen 2020/21	Stand 30.9.2021	Abschreibungen			Stand 30.9.2021	Buchwerte	
		Stand 1.10.2020	Zugänge 2020/21	Abgänge 2020/21		Stand 30.9.2021	Stand Abgänge 30.9.2020
-	175	141	4	-	145	30	34
-20.073	1.146.476	325.693	15.733	16.557	324.869	821.607	840.006
-1	5.678	4.153	471	243	4.381	1.298	1.356
20.074	88.189	-	-	-	-	88.189	34.533
-	1.240.343	329.846	16.204	16.800	329.250	911.094	875.895
-	25	-	-	-	-	25	59
-	388	-	-	-	-	388	3.519
-	2.087	50	-	-	50	2.037	1.929
-	11	-	-	-	-	11	11
-	125	-	-	-	-	125	132
-	2.636	50	-	-	50	2.586	5.650
-	<b>1.243.154</b>	<b>330.037</b>	<b>16.208</b>	<b>16.800</b>	<b>329.445</b>	<b>913.710</b>	<b>881.579</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2020 BIS 30. SEPTEMBER 2021

	T€	Vorjahr T€
Jahresergebnis	49.029	42.823
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.224	16.203
Zinsaufwendungen/Zinserträge	7.931	10.047
Ertragsteueraufwand/-ertrag	10.170	8.981
Ertragsteuerzahlungen	-5.675	-13.060
Veränderung der Rückstellungen	-1.872	-1.710
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.423	-4.929
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.066	12.310
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.056	-795
Sonstige zahlungsmittelunwirksame Vorgänge	-110	50
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>58.152</b>	<b>69.920</b>
Auszahlungen für Investitionen in		
– Sachanlagevermögen	-48.381	-35.079
– Finanzanlagevermögen	–	-3.130
– Übrige Aktiva, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-16.711	-49.347
	-65.092	-87.556
Einzahlungen aus Abgängen von		
– Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.189	8.885
– Finanzanlagevermögen	1.698	914
	4.887	9.799
Veränderung Konsolidierungskreis	-541	–
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-60.746</b>	<b>-77.757</b>
Auszahlung Dividende/Gewinnausschüttung	-34.935	-35.728
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	54.893	78.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-13.551	-19.381
Gezahlte Zinsen	-10.261	-11.919
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.854</b>	<b>10.972</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-6.448</b>	<b>3.135</b>
Finanzmittelbestand 1.10.*	12.407	9.272
Finanzmittelbestand 30.9.*	5.959	12.407

\*) nahezu ausschließlich Bankguthaben



# KONZERNANHANG

---

## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020/21

INHALT	SEITE
A. Allgemeine Erläuterungen .....	40
B. Konsolidierungskreis .....	40
C. Konsolidierungsgrundsätze .....	42
D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	43
E. Angaben zur Konzernbilanz .....	44
F. Angaben zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung .....	48
G. Sonstige Angaben .....	51
H. Angaben zu den Organen .....	52
I. Inanspruchnahme von §§ 264 Abs. 3, 264b HGB .....	53
J. Anteilsbesitz per 30. September 2021 .....	54
K. Gewinnverwendungsvorschlag .....	56
L. Nachtragsbericht .....	56

# KONZERNANHANG

## A. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der Konzernabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr Konzern) für das Geschäftsjahr 2020/21 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	69.005	17.224
Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG, München	100	49.727	6.975
Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100	8.272	-1.292
“Franziskus“-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100	3.799	8
“Schwabinger Bräu“ Grundbesitz GmbH, München	100	7.832	1.124
“Franziskus“ Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100	68.092	8.369
Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	24	231
Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	100	-475	-1.282
Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	75	9.066	900
Heide Grund GmbH & Co. KG, München	94,9	20.894	-629
Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	100	663	-1
Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München	100	74	2.408
Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.218	9.219
und deren konsolidierten Tochtergesellschaften:			
Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	99,3	12.171	4.609
Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	64.444	3.915
KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	100	728	1.232
KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	100	548	360

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt grundsätzlich mit dem Zeitpunkt der Beherrschungsmöglichkeit, sie endet, sobald diese nicht mehr gegeben ist. Im Geschäftsjahr 2020/21 wurde die Heide Grund II GmbH & Co. KG auf die Heide Grund GmbH & Co. KG, die JFT Grundbesitz Nr. 4 GmbH auf die Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG und die Spatenhaus Grundbesitz-Beteiligungs GmbH, die "SPATENHAUS" Grundbesitz GmbH & Co. oHG, die MADARI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, die MADARI Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und die "SPATENHAUS" Grundbesitz Verwaltungs GmbH auf die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG verschmolzen. Die neu gegründete Haus am Karlstor Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG wurde erstmalig in den Konzernabschluss 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 <sup>1)</sup>	100	30	6
Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden <sup>2) 3)</sup>	49	3.360	433
Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München <sup>2) 3)</sup>	100	86	2

\*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

<sup>1)</sup> Ergebnisabführungsvertrag

<sup>2)</sup> über die Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

<sup>3)</sup> 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 aufgrund 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.

## KONZERNANHANG

	Anteil am Kapital*	Eigen- kapital	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag
	%	T€	T€
Wilhelmsbau AG, Stuttgart <sup>1) 3)</sup>	32,9	8.814	1.433
SPG & Co. Berlin Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin <sup>2) 3)</sup>	75,0	-433	-379

\*) entspricht Anteilen an den Stimmrechten

<sup>1)</sup> über die Dinkelacker AG

<sup>2)</sup> über die Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

<sup>3)</sup> 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 Clayallee 18–22 Berlin Wohnprojekt GmbH, 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.

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 1,98 % (Vj. 2,41 %), eines Anwartschaftstrends

## KONZERNANHANG

---

von 2,4 % 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 1,18 % (Vj. 1,58 %), 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 dem Konzernabschluss beigelegt ist, zu entnehmen.

#### **(2) Sonstige Ausleihungen**

Die **sonstigen Ausleihungen** beinhalten im Wesentlichen ein 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 ein bebautes Grundstück in Potsdam.

#### **(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€ 162.788 und kurzfristige Ausleihungen in Höhe von T€ 22.915.

#### **(6) Gezeichnetes Kapital**

Das **gezeichnete Kapital** beträgt zum 30. September 2021 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
<b>Gesamt</b>	<b>734.293</b>

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

Die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Konzerneigenkapitalspiegel zu entnehmen. Vom Eigenkapital stehen T€ 179.011 (Vj. 171.460) als ausschüttbarer Betrag den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zur Verfügung. T€ 1.209 (Vj. 1.353) unterliegen einer gesetzlichen Ausschüttungssperre.

#### **(7) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 1.367 (Vj. 1.510).

#### **(8) Steuerrückstellungen**

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

## KONZERNANHANG

### (9) Sonstige Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten unter anderem 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 Satz 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€ 491.641 (Vj. T€ 453.795) –	521.641 (483.795)	307.895 (295.707)	92.850 (73.769)	120.896 (114.319)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
– davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 229.879 (Vj. T€ 226.383) –	229.879 (226.383)	8.319 (17.600)	31.192 (29.759)	190.368 (179.024)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293 (5.141)	293 (5.141)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.981 (5.149)	3.382 (3.196)	952 (1.081)	647 (872)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28 (22)	28 (22)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	1.939 (1.980)	1.939 (1.980)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.723 (14.562)	5.723 (14.562)	– (–)	– (–)
<b>Gesamt</b>	<b>764.484</b> <b>(737.032)</b>	<b>327.579</b> <b>(338.208)</b>	<b>124.994</b> <b>(104.609)</b>	<b>311.911</b> <b>(294.215)</b>

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind auch fällige Steuern in Höhe von T€ 539 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. Die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden in München mit einem Steuersatz von 17,15 % und in Stuttgart mit einem Steuersatz von 14,70 % belegt.

T€	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	11	–	–
Sachanlagevermögen	29	198	40.342	37.062
Nach der Equity-Methode bewertete Anteile an assoziierten Unternehmen	–	–	14	12
Pensionsrückstellungen	2.358	2.253	–	–
Sonstige Rückstellungen	433	724	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	708	–	170	2.445
Steuerliche Verlustvorträge	55	–	–	–
	<b>3.594</b>	<b>3.186</b>	<b>40.526</b>	<b>39.519</b>
Aufrechnung	-3.594	-3.186	-3.594	-3.186
<b>Gesamt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>36.932</b>	<b>36.333</b>

# KONZERNANHANG

## F. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (13) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gingen im Geschäftsjahr 2020/21 um T€ 13.427 auf T€ 113.078 (Vj. T€ 126.505) zurück. Die ausschließlich im Inland erzielten Umsätze setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2020/21	2019/20
Mieten aus Wohnungen	37.221	36.383
Mieten aus Gewerbeobjekten	52.680	54.581
Sonstige Erlöse	23.177	35.541
<b>Gesamt</b>	<b>113.078</b>	<b>126.505</b>

Die hierin enthaltenen Erlöse der Dinkelacker Gruppe betragen T€ 20.396 (Vj. T€ 20.531).

### (14) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2020/21	2019/20
Buchgewinne aus Sachanlagenabgängen	2.423	4.929
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten	9.280	660
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und aus Eingang ausgebuchter Forderungen	701	102
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	792	1.005
Übrige	474	749
<b>Gesamt</b>	<b>13.670</b>	<b>7.445</b>

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 12.404 (Vj. T€ 5.691) periodenfremd.

### (15) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

in T€	2020/21	2019/20
Betriebskosten	13.344	13.470
Instandhaltungsaufwendungen	13.587	13.449
Miet- und Pacht aufwendungen	145	141
Erbbauszinsen	703	795
Grundsteuer	2.512	2.556
Übrige	438	3.788
<b>Gesamt</b>	<b>30.729</b>	<b>34.199</b>

## (16) Personalaufwand

in T€	2020/21	2019/20
Löhne und Gehälter	5.171	6.294
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	774	795
Aufwendungen für Altersversorgung	2.076	2.090
<b>Gesamt</b>	<b>8.021</b>	<b>9.179</b>

Im Jahresdurchschnitt waren 54 (Vj. 51) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt. Hiervon entfallen im Berichtsjahr 2020/21 insgesamt 11 Mitarbeiter (Vj. 11 Mitarbeiter) auf die Dinkelacker AG.

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung unterbleibt mit Hinweis auf § 314 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 286 Abs. 4 HGB. An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.227 (Vj. T€ 1.149) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 11.524 (Vj. T€ 10.814).

## (17) Abschreibungen

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

## (18) Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2020/21	2019/20
Betriebsaufwendungen	92	154
Verwaltungsaufwendungen	2.433	3.906
Vertriebsaufwendungen	17	39
Wertberichtigungen auf Forderungen	767	1.445
Übrige	1.802	386
<b>Gesamt</b>	<b>5.111</b>	<b>5.930</b>

Im Posten „Übrige“ sind im Wesentlichen Aufwendungen für Versicherungen, Gebühren, Beiträge und Spenden. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2020/21 T€ 188.

Die für Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers im Geschäftsjahr 2020/21 angefallenen Honorare bei der Sedlmayr AG betragen inkl. Auslagen T€ 127. Steuerberatungsleistungen bzw. sonstige Leistungen für den Konzern wurden seitens des Abschlussprüfers nicht erbracht.

# KONZERNANHANG

## (19) Finanz- und Beteiligungsergebnis

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

in T€	2020/21	2019/20
Ergebnis aus at equity bewerteten Anteilen an assoziierten Unternehmen	471	538
Ergebnis aus Beteiligungen	6	6
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>477</b>	<b>544</b>
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	–	11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.292	2.537
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.223	-12.584
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.931</b>	<b>-10.036</b>

Der in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltene Zinsanteil beträgt T€ 532 (Vj. T€ 651).

## (20) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** ist im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 440 (Vj. T€ 168) aus Vorjahren enthalten. Der Aufwand aus latenter Steuer beträgt im Berichtsjahr T€ 599 (Vorjahr Ertrag T€ 468).

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€	2020/21	2019/20
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>59.199</b>	<b>51.804</b>
Konzernsteuersatz in %	32,98	32,98
<b>Ertragsteueraufwand zum Konzernsteuersatz</b>	<b>-19.524</b>	<b>-17.085</b>
Steuersatzunterschiede	9.409	7.467
Steuerfreie Erträge/Verluste	-111	19
Steueraufwand/-ertrag Vorjahre	540	101
Steuerliche Verluste/Zinsvortrag	-2	9
Steuerliche Zu-/Abschreibungen	-213	570
Sonstige Abweichungen	-269	-62
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-10.170</b>	<b>-8.981</b>
Steuerquote in %	17,2 %	17,3 %

## G. SONSTIGE ANGABEN

### (21) Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

in T€	30.9.2021	30.9.2020
Leasingverpflichtungen	211	248
Bestellobligo	4.254	9.706

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2024.

## 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 Investment Management GmbH
  - Beirat der HF Sedlmayr Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG

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

#### Vorstand

- Martin Schumacher, Taufkirchen  
– Beirat der Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München
- Alexander Adam, München (seit 01.01.2022)

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

Für die SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs 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, die Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München, die Haus am Karlstor Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG und die Heide Grund GmbH & Co. KG, wird von der Befreiung des § 264b 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 § 264b 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 2021

Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
I. Verbundene Unternehmen – Konsolidierung nach §§ 294 ff. HGB –			
1 SGI Grundbesitz GmbH & Co. Immobilien-Verwaltungs oHG, München	100,0	69.005	17.224
2 Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH, München	100,0	8.272	-1.292
3 “Franziskus”-Verwaltungs GmbH, Pullach i. Isartal	100,0	3.799	8
4 “Haus am Karlstor” Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, München	100,0	49.727	6.975
5 “Schwabinger Bräu” Grundbesitz GmbH, München	100,0	7.832	1.124
6 “Franziskus” Grundstücks GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal	100,0	68.092	8.369
7 Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	<sup>3)</sup> 100,0	24	231
8 Zweite Mars-Immobilien GmbH & Co. KG, München	<sup>3)</sup> 100,0	-475	-1.282
9 Dinkelacker AG, Stuttgart	70,1	64.218	9.219
10 Dinkelacker Immobilienverwaltungs AG & Co. KG, Stuttgart	<sup>4)</sup> 99,3	12.171	4.609
11 Dinkelacker Wohnungs- und Beteiligungs GmbH & Co. KG, Stuttgart	<sup>4)</sup> 100,0	64.444	3.915
12 KÖ 32 Immobilien GmbH & Co. KG, Stuttgart	<sup>4)</sup> 100,0	728	1.232
13 KÖ 78 Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Stuttgart	<sup>4)</sup> 100,0	548	360
14 Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH, München	75,0	9.066	900



Aufstellung des Anteilsbesitzes (§ 313 Abs. 2 HGB)

Name und Sitz der Gesellschaft		Anteil am Kapital %	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
15 Heide Grund GmbH & Co. KG, München	<sup>3)</sup>	94,9	20.894	-629
16 Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	<sup>3)</sup>	100,0	663	-1
17 Sedlmayr Erbbaugrundstücks GmbH & Co. KG, München		100,0	74	2.408

II. Verbundene Unternehmen

– Keine Konsolidierung wegen § 296 Abs. 3 HGB –

1 SGI Grundbesitz GmbH, München	<sup>1)</sup>	100,0	30	6
2 Verwaltungsgesellschaft Heide Grund mbH, München	<sup>2)</sup> <sup>6)</sup>	100,0	86	2

III. Assoziierte Unternehmen

1 Wilhelmsbau AG, Stuttgart	<sup>4)</sup> <sup>6)</sup>	32,9	8.814	1.433
2 SPG & Co. Berlin Projektentwicklungs- gesellschaft mbH, Berlin	<sup>5)</sup> <sup>6)</sup>	75,0	-433	-379

IV. Beteiligungen

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

1 Hofbrauhaus Berchtesgaden GmbH, Berchtesgaden	<sup>3)</sup> <sup>6)</sup>	49,0	3.360	433
--	-----------------------------	------	-------	-----

<sup>1)</sup> Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführtes oder übernommenes Ergebnis

<sup>2)</sup> über Beteiligungsgesellschaft Heide Grund mbH

<sup>3)</sup> über Sedlmayr Haus- und Gewerbebau GmbH

<sup>4)</sup> über Dinkelacker AG

<sup>5)</sup> über Sedlmayr & Co. Projektentwicklungs GmbH

<sup>6)</sup> 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 2021 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 2020/21 in Höhe von € 32.782.207,50 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 € 473.315,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **L. NACHTRAGSBERICHT**

Mit Ausnahme der ungewissen weiteren Entwicklung der Coronapandemie haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2020/21 keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

München, 21. Januar 2022

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Martin Schumacher

Alexander Adam

# 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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 sowie dem Konzernanhang, 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 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 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.

## **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 des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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 Konzernlageberichts 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.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

---

## **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.

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

## BESTÄTIGUNGSVERMERK KONZERN

---

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 28. Januar 2022

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 2020/21 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 4. Dezember 2020 wurde die Finanz- und Ergebnisplanung des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020/21 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 29. Januar 2021 genehmigte der Aufsichtsrat nach umfassender Erörterung und Prüfung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2020 und stellte ihn fest. Der Konzernabschluss zum 30. September 2020 wurde gleichfalls einstimmig gebilligt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands wurde einstimmig zugestimmt.
- In der Sitzung am 30. April 2021 im Anschluss an die Hauptversammlung berichtete der Vorstand zusammenfassend über den Geschäftsverlauf bis zum Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/21.

# AUFSICHTSRATSBERICHT

---

- In der Sitzung am 9. Juli 2021 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 bei den Zahlungseingängen auf Mietforderungen zu erwarten sind.

## **Jahres- und Konzernabschluss 2020/21**

Der zum 30. September 2021 für das Geschäftsjahr 2020/21 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 € 7.500.000 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 2021. Der Jahresabschluss ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

## **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 2020/21 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens Dank und Anerkennung aus.

München, im Januar 2022

Der Aufsichtsrat

Dr. Daniela Meier-Meitingner  
Vorsitzende

# BILANZ

## BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2021

### AKTIVA

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> (3)				
Sonstige Rechte			14.556	18
<b>II. Sachanlagen</b> (4)				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		60.063.748		120.029
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		666.974		413
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		9.867.631		10.071
			70.598.353	130.513
<b>III. Finanzanlagen</b> (5)				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		314.814.473		245.498
			314.814.473	245.498
			385.427.382	376.029
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> (6)				
1. Forderungen aus Vermietung		237.945		352
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		75.010		122
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		271.417.248		257.644
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.626.082		560
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 8.060 –				(8)
			273.356.285	258.678
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				
			4.199.769	7.893
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			154.223	268
			<b>663.137.659</b>	<b>642.868</b>

**PASSIVA**

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
<b>A. Eigenkapital</b>				
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		86.170.380		78.670
			86.513.354	79.013
IV. Bilanzgewinn			32.782.208	32.551
– davon Gewinnvortrag € 241.937 –				(101)
			199.311.889	191.581
<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	(9)		40.586.909	41.068
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(10)	15.469.895		15.266
2. Steuerrückstellungen	(11)	3.593.535		2.761
3. Sonstige Rückstellungen	(12)	4.741.682		6.241
			23.805.112	24.268
<b>D. Verbindlichkeiten</b>	(13)			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		302.734.700		282.730
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		30.665.872		21.462
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		109.577		2.952
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.560.835		3.417
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		51.820.962		57.913
6. Sonstige Verbindlichkeiten		1.784.172		9.531
– davon aus Steuern € 451.367 –				(923)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 18.840 –				(21)
			389.676.118	378.005
<b>E. Passive latente Steuern</b>	(14)		9.757.631	7.946
			<b>663.137.659</b>	<b>642.868</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. OKTOBER 2020 BIS 30. SEPTEMBER 2021

	Anhang	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	(15)		19.462.938	30.707
2. Sonstige betriebliche Erträge	(16)		6.127.923	7.135
			25.590.861	37.842
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	(17)		9.301.060	13.013
			16.289.801	24.829
4. Personalaufwand	(18)			
a) Löhne und Gehälter		3.739.117		4.795
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung u. U. – davon für Altersversorgung € 1.180.255 –		1.775.985	5.515.102	1.731 (1.104)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	(19)		2.550.189	3.519
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(20)		1.855.309	3.892
			9.920.600	13.938
			6.369.201	10.891
7. Erträge aus Beteiligungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 41.706.105 –		41.706.105		24.846 (24.846)
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.831.348		12.737
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		90		11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen € 1.892.578 –	(21)	1.892.578		1.693 (1.693)
			45.430.121	39.287
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus verbundenen Unternehmen € 359.171 –	(21)	4.195.220		4.393 (433)
			41.234.901	34.894
<b>12. Ergebnis vor Steuern</b>			47.604.102	45.785
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(22)		7.558.145	6.327
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>			40.045.957	39.458
15. Sonstige Steuern			5.687	8
<b>16. Jahresüberschuss</b>			40.040.270	39.450
17. Gewinnvortrag			241.937	101
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen			-7.500.000	-7.000
<b>19. Bilanzgewinn</b>			<b>32.782.207</b>	<b>32.551</b>

# ANLAGENSPIEGEL · ANHANG

## ANLAGENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020/21

in T€	Stand 1.10.2020	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
		Zugänge 2020/21	Zugänge aus Einbringung	Abgänge 2020/21	Ausgliederung 2020/21
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Sonstige Rechte	138	–	–	–	–
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	212.385	5.359	–	2.791	80.298
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.060	364	–	7	114
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	10.070	6.221	–	–	387
	226.515	11.944	–	2.798	80.799
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	245.498	–	69.316	–	–
	245.498	–	69.316	–	–
	<b>472.151</b>	<b>11.944</b>	<b>69.316</b>	<b>2.798</b>	<b>80.799</b>



Umbuchungen 2020/21	Stand 30.9.2021	Abschreibungen					Buchwerte	
		Stand 1.10.2020	Zugänge 2020/21	Abgänge 2020/21	Ausgliederung 2020/21	Stand 30.9.2021	Stand 30.9.2021	Stand 30.9.2020
-	138	120	3	-	-	123	15	18
6.036	140.691	92.686	2.193	2.791	11.460	80.628	60.063	119.699
-	4.303	3.317	354	7	28	3.636	667	743
-6.036	9.868	-	-	-	-	-	9.868	10.070
-	154.862	96.003	2.547	2.798	11.488	84.264	70.598	130.512
-	314.814	-	-	-	-	-	314.814	245.498
-	314.814	-	-	-	-	-	314.814	245.498
-	<b>469.814</b>	<b>96.123</b>	<b>2.550</b>	<b>2.798</b>	<b>11.488</b>	<b>84.387</b>	<b>385.427</b>	<b>376.028</b>

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020/21**

### **A. GRUNDSÄTZE UND METHODEN**

#### **(1) Allgemeine Grundsätze und Informationen**

Der Jahresabschluss der Sedlmayr Grund und Immobilien AG (nachfolgend: Sedlmayr AG) für das Geschäftsjahr 2020/21 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 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit 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 1,98 % (Vj. 2,41 %), eines Anwartschaftstrends von 2,4 % 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 (Seite 70/71) 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 **Finanzanlagen** enthalten ausschließlich Anteile an verbundenen Unternehmen der Sedlmayr AG.

### UMLAUFVERMÖGEN

#### (6) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die **Forderungen** betreffen neben Mietforderungen in Höhe von T€ 238 (Vj. T€ 352) insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 271.417 (Vj. T€ 257.644) mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungsfällen i. H. v. 150 T€ (Vj. T€ 130) und eine Überzahlung aus der Gewerbesteuer 2020 und 2021 i. H. v. 1.320 T€ (Vj. T€ 254).

## EIGENKAPITAL

### (7) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 30. September 2021 T€ 19.092 (Vj. T€ 19.092) und ist wie folgt eingeteilt:

Aktienart	Anzahl Stückaktien
Namensaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26 Euro je Aktie	20
Inhaberaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 26 Euro je Aktie	734.273
<b>Gesamt</b>	<b>734.293</b>

Jede Stückaktie gewährt eine Stimme.

### (8) Gewinnrücklagen

Die Geschäftsführung hat gemäß § 21 der Satzung – nach Anhörung des Aufsichtsrats – aus dem Jahresergebnis 2020/21 einen Betrag von 7.500 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 40.587 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 866 T€ (Vj. T€ 1.010).

## 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 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.

### (13) Verbindlichkeiten

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

in T€	Gesamtbetrag 30.9.2021 (30.9.2020)	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (davon durch Grund- und Wertpapierpfandrechte gesichert: T€ 272.735; Vj. T€ 252.730)	302.735 (282.730)	177.535 (188.000)	33.690 (29.526)	91.510 (65.204)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (davon durch Grundpfandrechte gesichert: T€ 30.666; Vj. T€ 21.461)	30.666 (21.461)	808 (795)	3.360 (3.308)	26.498 (17.358)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109 (2.953)	109 (2.953)	– (–)	– (–)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.561 (3.417)	976 (1.612)	938 (933)	647 (872)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	51.821 (57.913)	51.821 (57.913)	– (–)	– (–)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.784 (9.531)	1.784 (9.531)	– (–)	– (–)
<b>Gesamt</b>	<b>389.676</b> <b>(378.005)</b>	<b>233.033</b> <b>(260.804)</b>	<b>37.988</b> <b>(33.767)</b>	<b>118.655</b> <b>(83.434)</b>

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

#### (14) Latente Steuern

Zum 30. September 2021 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€	30.9.2021	30.9.2020
<b>Aktive Steuerlatenzen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	71	71
Sachanlagen	507	2.330
Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.957	2.612
Sonstige Rückstellungen	1.435	2.330
Sonstige Verbindlichkeiten	2.147	–
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.117</b>	<b>7.343</b>
<b>Passive Steuerlatenzen</b>		
Sachanlagen	55.922	44.961
Finanzanlagen	476	2.523
Sonstige Vermögensgegenstände	4.150	4.120
Sonstige Verbindlichkeiten	–	4.967
Steuerliche Sonderposten	–	101
<b>Zwischensumme</b>	<b>60.548</b>	<b>56.672</b>
Summe Temporäre Differenzen	53.431	49.329
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>9.758</b>	<b>7.946</b>

# ANHANG

## C. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### (15) Umsatzerlöse

in T€	2020/21	2019/20
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		
Mieten aus Wohnungen	8.584	11.378
Mieten aus gewerblichen Objekten	6.186	11.307
Mieten aus Stell-/Parkplätzen	226	191
Sonstige Erlöse	2.932	6.137
	17.928	29.013
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	569	703
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	966	991
<b>Gesamt</b>	<b>19.463</b>	<b>30.707</b>

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

### (16) Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2020/21	2019/20
Periodenfremde Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.800	4.669
Verschmelzungsgewinn Haus am Karlstor GmbH	–	1.315
der Auflösung von Rückstellungen	2.284	219
der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	481	481
Sonstige	333	128
Übrige Erträge	230	324
<b>Gesamt</b>	<b>6.128</b>	<b>7.136</b>

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€ 9.301 (Vj. T€ 13.013) sind neben Miet- und Pacht aufwendungen, Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung, Erbbauzinsen sowie sonstige objektbezogene Aufwendungen enthalten.



## **(18) Personalaufwand**

Im Jahresdurchschnitt waren 43 (Vj. 40) Mitarbeiter (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsleitung unterbleibt mit Hinweis auf § 314 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 286 Abs. 4 HGB.

An frühere Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene wurden T€ 1.227 (Vj. T€ 1.149) bezahlt; die Rückstellungen für diese Pensionsverpflichtungen belaufen sich auf T€ 11.524 (Vj. T€ 10.814).

## **(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 2020/21 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 Steuermehrbelastungen 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€ 1.855 (Vj. T€ 3.892) beinhalten neben Pkw-Kosten und übrigen Betriebsaufwendungen in erster Linie Verwaltungskosten. Die Vergütungen an den Aufsichtsrat betragen für das Geschäftsjahr 2020/21 T€ 188 (Vj. T€ 188).

## **(21) Zinsergebnis**

Der **Zinsaufwand** in Höhe von T€ 4.195 (Vj. T€ 4.393) enthält im Wesentlichen Zinsen aus der Finanzierung langfristiger Investitionen in Höhe von T€ 2.236 (Vj. T€ 2.412) und den in der Veränderung der Pensionsrückstellung enthaltenen Zinsanteil in Höhe von T€ 368 (Vj. T€ 424). Dem gegenüber stehen Zinserträge in Höhe von T€ 1.893 (Vj. T€ 1.693).

## **(22) Steuern**

Von den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen T€ 1.811 (Vj. T€ 412) latente Steuern und T€ 498 Erstattungen aus Vorjahren (Vj. T€ 145).

# ANHANG

## (23) Kapitalflussrechnung

T €	2020/21	2019/20
Jahresergebnis	40.040	39.450
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.550	3.519
Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.303	2.701
Sonstige Beteiligungserträge	-6.732	-6.732
Veränderung der Sonderposten mit Rücklageanteil	-481	-481
Veränderung der Rückstellungen	-1.665	1.449
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.800	-4.669
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	275	-77
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-11.730	-246
Ertragsteueraufwand/-ertrag	7.558	6.327
Ertragsteuerzahlungen	-5.980	-7.026
Einbringungs- bzw. Ausgliederungsvorgänge	-4	–
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>23.334</b>	<b>34.215</b>
Auszahlungen für Investitionen in das		
– Sachanlagevermögen	-11.944	-8.004
– Finanzanlagevermögen	–	-96
Einzahlungen aus		
– Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.800	8.554
– Tilgung des Finanzanlagevermögens	–	884
Erhaltene Dividenden	6.732	6.732
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.412</b>	<b>8.070</b>
Auszahlung Dividende	-32.309	-32.309
Veränderung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	35.900	48.000
Veränderung aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-6.690	-10.513
Gezahlte/Erhaltene Zinsen	-3.183	-3.456
Einzahlung/Auszahlung (–) aus der kurzfristigen Konzernfinanzierung	-18.333	-38.798
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-24.615</b>	<b>-37.076</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-3.693</b>	<b>5.209</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.893	2.684
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.200	7.893

\*) 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 2021 T€ 5.569. 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

T€	30.9.2021	30.9.2020
Leasingverpflichtungen	211	197
Bestellobligo	4.254	9.706

Unter den Leasingverpflichtungen sind die aus bestehenden Mobilienleasingverträgen resultierenden jährlichen Leasingraten ohne Abzinsung erfasst. Diese Verträge haben eine maximale Laufzeit bis zum Jahr 2024.

### (26) Organe

Die Angabe zu den Organen der Gesellschaft finden Sie unter Abschnitt H im Konzernanhang auf den Seiten 52/53.

## 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 gezeichnete Kapital der Sedlmayr AG, mit 87,25 % eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG.

### **(28) Gewinnverwendungsvorschlag**

Wir schlagen der Hauptversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020/21 in Höhe von € 32.782.207,50 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 € 473.315,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

München, 22. Januar 2022

Sedlmayr Grund und Immobilien AG

Martin Schumacher

Alexander Adam

# 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 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 2020 bis zum 30. September 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021 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 28. Januar 2022

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Prof. Dr. Grottel  
Wirtschaftsprüfer

Harrieder  
Wirtschaftsprüfer



## BASISINFORMATIONEN ZU KENNZAHLEN

---

<b><i>Bestandsimmobilien</i></b>	Immobilien des Sachanlagevermögens der Sedlmayr Gruppe (einschließlich Berlin und Leipzig) und der Dinkelacker Gruppe
<b><i>Dinkelacker Gruppe</i></b>	Dinkelacker AG sowie deren Tochtergesellschaften (diese sind der Übersicht Anteilsbesitz – Kennziffer 5 – zu entnehmen)
<b><i>EBITDA</i></b>	Ergebnis vor Finanzergebnis, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände; die Abschreibungen umfassen dabei sowohl planmäßige als auch außerplanmäßige Ab- und Zuschreibungen
<b><i>Ergebnis je Aktie</i></b>	Konzernergebnis nach Ertragsteuern, bereinigt um den Ergebnisanteil anderer Gesellschafter im Verhältnis der durchschnittlich im Umlauf befindlichen Aktien
<b><i>Sedlmayr Gruppe</i></b>	Verbundene und konsolidierte Unternehmen der Sedlmayr AG, ohne die Dinkelacker Gruppe und die Projektentwicklungsgesellschaften



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](mailto:investor.relations@sedlmayr-ag.de)  
Homepage: [www.sedlmayr-ag.de](http://www.sedlmayr-ag.de)

Hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Papier = praktizierter Umweltschutz