

LAGEBERICHT DER ELBSTEIN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Unternehmensstruktur und Geschäftsmodell

Die Elbstein AG hat ihren Geschäftssitz in Hamburg und unterhält keine Niederlassungen.

Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Erwerb und die Veräußerung sowie Verwaltung von eigenen Beteiligungen an Kapital- und Personengesellschaften und inländischen Immobilien.

Die nicht strategischen, operativen Funktionen sind an externe Dienstleister vergeben, die für ihre Leistungen fixe Vergütungen erhalten.

2. Leitung und Kontrolle

Die Elbstein AG wird eigenverantwortlich vom Vorstand geleitet. Der Vorstand besteht aus zwei Personen. Schwerpunktaufgaben des Managements sind die strategische Steuerung des Unternehmens, das Risikomanagement und die Finanzberichterstattung.

Der Vorstand arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

3. Ziele und Strategien

Die Elbstein AG strebt die Verwertung ihres vorhandenen Grundstücksbestands an. Daneben beteiligt sich die Elbstein AG mittel- und langfristig im Wesentlichen an börsennotierten Unternehmen, die einem bestimmten Anforderungsprofil entsprechen:

- langfristig ausgerichtete Unternehmensziele
- Geschäftsfelder, die nicht von kurzen Innovationszyklen dominiert werden
- hohe Eintrittsbarrieren für den relevanten Markt und das Geschäftsmodell,
- alternativ gibt es z.B. im Immobiliensektor auch Beteiligungsmöglichkeiten ohne faktische Markteintrittsbarrieren, die aber aufgrund ihrer Portfolio-Struktur dennoch attraktive Akquisitionsziele sein können
- ein wirtschaftliches Umfeld, das es dem fraglichen Unternehmen ermöglicht, ohne Margenverluste zusätzliche Marktanteile in einem Konsolidierungsprozess zu gewinnen
- ein hohes Maß an Identifikation des Managements mit „seinem“ Unternehmen
- offene und nachvollziehbare Kommunikation des Managements mit seinen Aktionären
- hinreichend solide Bilanzverhältnisse
- und eine im historischen Vergleich angemessene Unternehmensbewertung

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jede Beteiligung an einem Unternehmen grundsätzlich daraufhin geprüft werden muss, inwieweit das Geschäftsmodell dieses Unternehmens auch zukünftig wettbewerbsfähig ist. Stichworte hier sind u.a. „**Amazonisierung**“, „**Disruptive Business Models**“ und „**Artificial Intelligence**“ oder „**Plattform-Strategien**“.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2019

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 in einem heterogenen außenwirtschaftlichen Umfeld das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Das Wachstum schwächte sich allerdings weiter ab und betrug nur noch 0,6% gegenüber 2,5% und 1,5% in den Jahren 2017 und 2018. Dabei waren der private Konsum sowie Bau- und Unternehmensinvestitionen für das Wachstum ausschlaggebend, aber auch die staatlichen Konsumausgaben trugen dazu bei.

Die Importe stiegen mit 1,9% stärker als die Exporte (0,9%), die sich nicht mehr so stark wie in der Vergangenheit erhöhten. Grund hierfür waren nicht zuletzt die verschiedenen Handelskonflikte sowie Probleme in der Autoindustrie.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat mit einem Jahresdurchschnitt von 45,3 Millionen einen neuen Höchststand erreicht. Es war ein Anstieg um rund 400.000 Personen gegenüber dem Jahr 2018.

2. Die COVID-19-Pandemie hat die Welt dramatisch verändert

Nach einem vielversprechenden Start in das **Jahr 2020** ist die globale Wirtschaft Anfang März 2020 innerhalb von wenigen Wochen durch den Ausbruch der COVID-19-Pandemie in eine Krise geraten, die in vielerlei Hinsicht ohne Beispiel ist. Der – für die Länder außerhalb Asiens – **völlig überraschende medizinische Notstand** und die daraus resultierenden drakonischen Maßnahmen zur Eindämmung der Virusausbreitung trafen die Weltwirtschaft schlagartig sowohl auf der Angebots- als auch der Nachfrageseite.

Auf einer Pressekonferenz am 30. April 2020 gaben **Christine Lagarde**, Präsidentin der EZB, und **Luis de Guindos**, Vizepräsident der EZB, dazu folgende Stellungnahme ab:

„Das Euro-Währungsgebiet steht vor einem Konjunkturreinbruch von einer in Friedenszeiten noch nie dagewesenen Größenordnung und Geschwindigkeit. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus (Covid- 19) ist die Wirtschaftstätigkeit in allen Ländern des Euroraums und weltweit weitgehend zum Erliegen gekommen. Umfrageindikatoren für das Verbraucher- und Unternehmensvertrauen sind eingebrochen, was auf einen massiven Rückgang des Wirtschaftswachstums und eine drastische Eintrübung der Arbeitsmarktbedingungen hindeutet.

Angesichts der großen Unsicherheit darüber, wie schwer die wirtschaftlichen Folgen letztlich sind, könnte das BIP im Euroraum, den von Experten der EZB erstellten Wachstumsszenarien zufolge dieses Jahr zwischen 5% und 12% zurückgehen. Der Umfang des Rückgangs hängt entscheidend davon ab, wie lange die Eindämmungsmaßnahmen andauern, und wie erfolgreich die Maßnahmen zur Abschwächung der wirtschaftlichen Folgen für Unternehmen und Beschäftigte sind. Im Zuge der allmählichen Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen kommt es laut diesen Szenarien zu einer konjunkturellen Wiederbelebung, wenngleich deren Geschwindigkeit und Umfang weiterhin mit großer Unsicherheit behaftet sind“.

Gemäß der (revidierten) Frühjahrsprognose der EU-Kommission zufolge wird die **Arbeitslosigkeit** im gesamten Euroraum spürbar ansteigen – **auf 9,6% im Jahresschnitt 2020**, nach 7,5% Prozent 2019. Für die gesamte EU wird ein Anstieg auf 9% von 6,7% im vergangenen Jahr vorhergesagt. Die Folgen des Corona- Ausbruchs hat auch den Internationalen Währungsfonds (IMF) dazu veranlasst, eine Revision seiner Prognose von historischer Dimension vorzunehmen. In den entwickelten Volkswirtschaften wurde die Wachstumsprognose für das Jahr 2020 um 7,7 Prozentpunkte gesenkt, sodass für diese Ländergruppe ein Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Leistung von 6,1% erwartet wird. Der prognostizierte Rückgang der weltwirtschaftlichen Leistung als Folge des Lockdowns soll der größte **seit der Großen Depression** sein (IMF, 2020).

Für das Jahr 2021 erwarten die IMF-Ökonomen einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,5%, sodass gemäß den Vorhersagen das Vorkrisenniveau nicht vor dem Jahr 2022 erreicht wird.

Die finanzpolitischen Reaktionen kamen in vielen Industrieländern innerhalb kürzester Zeit und in großem Umfang. So hat z.B. die US-Notenbank (FED) seit Anfang März ihre Bilanzsumme **um gut 60% oder 2,6 Billionen Dollar** auf ca. **6,7 Billionen Dollar** ausgeweitet, um damit Unternehmensanleihen zu kaufen sowie Unternehmen und Haushalten direkte Finanzhilfen zukommen zu lassen. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihren Mitgliedsstaaten Unterstützung durch den Kauf von Staats- und Unternehmensanleihen in Höhe von **750 Mrd. Euro** zugesagt.

Mit ihrem Maßnahmenpaket von historischem Ausmaß sorgt auch die Bundesregierung dafür, die Gesundheit der Bürger zu schützen, Arbeitsplätze und Unternehmen zu stützen und unseren sozialen Zusammenhalt zu bewahren. Gemäß der Veröffentlichung des Finanzministeriums vom 23. April 2020: *„... geht die Bundesregierung entschlossen, kraftvoll und zielgerichtet voran, um Deutschland zu schützen. Beim Schutzschild für Beschäftigte, Selbstständige und Unternehmen handelt es sich um das größte Hilfspaket in der Geschichte der Bundesrepublik. Der Umfang der haushaltswirksamen Maßnahmen beträgt insgesamt 353,3 Milliarden Euro und der Umfang der Garantien insgesamt 819,7 Milliarden Euro.“*

Die Inflationsrate wird gemäß EU-Kommission 2020 auf 0,2% fallen und im nächsten Jahr im Schnitt bei 1,1% liegen. Aber auch dies wäre weiter unter der Marke von knapp zwei Prozent, die die Europäische Zentralbank (EZB) als ideal für die Konjunktur ansieht. Kontrovers diskutiert wird die Frage, inwieweit die außergewöhnlich umfangreichen Budgetausweitungen der Zentralbanken perspektivisch zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate führen werden. Die hohe Arbeitslosenzahl und die niedrige Kapazitätsauslastung in der Industrie sollten aber weiterhin einen stark inflationsdämpfenden Effekt haben.

3. Das Börsenjahr 2019

Welche geringe Halbwertszeit der anscheinend unverzichtbare Börsenrückblick besitzt, zeigt wieder einmal der **Start in das Jahr 2019**. So war noch der Dezember 2018 im Dow Jones und S&P 500 als der **schlechteste Börsenmonat seit der „Great Depression“ (1931)** in die Geschichte eingegangen. Nur drei Monate später blickte der Markt auf das **beste**

Quartal seit 2011 zurück. Der DAX stieg um 9,5% (und damit um knapp 1.000 Punkte), der Dow Jones stieg um 11% und der S&P 500 im 1. Quartal 2019 um 13,1%. Am Ende des Jahres 2019 erreichte der DAX mit einem Anstieg **um 25,5% auf 13.249 Punkte** den größten Jahresgewinn seit dem Jahr 2013. Dabei war 2019 nicht frei von Sorgen für die Wirtschaft – Rezessionsängste, der Brexit, wachsender Populismus in Europa und nicht zuletzt der amerikanisch-chinesische Handelskrieg konfrontierten die Anleger mit einer „**Wall of Worry**“.

Welche geringe Aussagekraft der obligatorische Börsenrückblick besitzt, zeigt (auch) **der Start in das Jahr 2020**.

Mit dem Anstieg auf **13.784 Punkte** (und damit 4% über dem Schlusstand zum Jahresende 2019) erreichte der DAX am **17. Februar 2020** ein neues All-Time-High, ziemlich genau im Gleichschritt mit dem Dow Jones, der am **12. Februar 2020 mit 29.551 Punkten** sein All-Time-High erreichte – **and the rest is history!** Exakt vier Wochen nach den Rekordständen war der DAX – nachdem die Covid-19-Pandemie auch in Europa flächendeckend Einzug gehalten hatte, wieder um mehr als **5.000 Punkte** gefallen – der heftigste Einbruch seit gut 90 Jahren (was auch für nahezu alle anderen Länderindizes gilt).

Nachdem sich Ende März abzeichnete, dass die Pandemie vorerst den Höhepunkt ihrer Ausbreitungsgeschwindigkeit überschritten hatte, kam es zu einer deutlichen Kurserholung an den wesentlichen Finanzplätzen. Begleitet von einer bemerkenswert hohen Volatilität setzte sich die Aufwärtstendenz auch im DAX im April und Mai fort. Der deutsche Leidindex erreichte zwischenzeitlich wieder ein Kursniveau von 11.000 Punkten.

4. Geschäftsverlauf

Die immobilienhaltenden Tochtergesellschaften der Elbstein AG haben im Geschäftsjahr 2019, entsprechend ihrem Geschäftsgegenstand, die im Wesentlichen im Umlaufvermögen, zum Teil aber auch im Anlagevermögen bilanzierten Immobilien vermarktet bzw. die entsprechenden Aktivitäten zu einer Vermarktung fortgeführt.

Im Jahr 2019 wurden ca. **94.600 qm Grundstücksflächen**, gelegen in Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, und Schleswig-Holstein, mit einem Volumen von ca. **€ 6 Mio.** veräußert. Alle Verkäufe konnten zu Preisen über dem Buchwert vorgenommen werden. Der Bestand an Grundstücksflächen per Ende 2019 beträgt noch ca. 191.000 qm und sämtliche dieser Grundstücksflächen sind unbebaut.

Der Wertpapierbereich erzielte im Jahr 2019 ein Ergebnis **von € 0,4 Mio.**, was deutlich unter dem Vorjahr (€ 1,2 Mio.) lag. Es sei wiederum darauf hingewiesen, dass die in einem Geschäftsjahr (realisierten) Erträge im Bereich der Wertpapier-Beteiligungen nur eine geringe Aussagekraft für den tatsächlichen Unternehmenserfolg in diesem Jahr haben. Vielfach werden in einem Geschäftsjahr Gewinne aus Wertpapier-Verkäufen erzielt, deren stille Reserven bereits in den Vorjahren entstanden sind. Dies trifft allerdings für das abgelaufene Geschäftsjahr der Elbstein AG nur bedingt zu. Wesentlichen Einfluss auf das Wertpapierergebnis hatten im Jahr 2019 die Verkäufe der Aktienpositionen von **Burford Capital, Bossard, TotalProduce, Panalpina, und Cicor**. Wesentliche neue Investments wurden in die **Godewind, Sixt Leasing und Latour AB** getätigt.

Der Jahresüberschuss von **€ 0,76 Mio.** (Vorjahr: € 0,59 Mio.) lag leicht über den Erwartungen.

III. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

1. Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen betragen Ende 2019 € 22,94 Mio. (Vorjahr: € 21,44 Mio.).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen am 31. Dezember 2019 € 0,06 Mio. (Vorjahr: € 1,93 Mio.). Im Vorjahr ist in dieser Position eine Aktientransaktion enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag abgewickelt wurde.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere beliefen sich Ende 2019 auf € 2,94 Mio. (Vorjahr: € 2,64 Mio.). Darüber hinaus verfügte die Elbstein AG über liquide Mittel in Höhe von € 1,63 Mio. per Ende 2019 (Vorjahr: € 1,02 Mio.).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf € 2,807 Mio. (Vorjahr: € 2,97 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2019 € 24,60 Mio. (Vorjahr: € 24,05 Mio.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 89,25% (Vorjahr 88,98%).

2. Ertragslage der Gesellschaft

Das Rohergebnis 2019 betrug € 0,41 Mio. (Vorjahr: € 1,16 Mio.). Hierin enthalten sind Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Umlaufvermögens von € 0,33 Mio. (Vorjahr: € 0,82 Mio.), währenddessen Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren des Anlagevermögens im Jahr 2019 nicht erzielt wurden (Vorjahr: € 0,32 Mio.).

Der Personalaufwand 2019 belief sich auf € 0,29 Mio. (Vorjahr: € 0,15 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen € 0,29 Mio. (Vorjahr: € 0,19 Mio.). Als wesentliche Positionen sind hier die Rechts- und Beratungskosten von € 0,09 Mio. (Vorjahr: € 0,06 Mio.), die Mietaufwendungen von € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und die Abschluss- und Prüfungskosten € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.) zu nennen.

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Jahr 2019 € 0,95 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.).

Die Erträge aus dem Wertpapierbeteiligungsgeschäft des Anlagevermögens (Dividenden) betragen im Jahr 2019 € 0,04 Mio. (Vorjahr: € 0,07 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden nahezu keine Zinserträge erzielt (Vorjahr: € 0,04 Mio.). Die Zinsaufwendungen betragen € 0,03 Mio. (Vorjahr: € 0,01 Mio.).

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,32 Mio.) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2019 als maßgeblicher finanzieller Leistungsindikator beträgt € 0,76 Mio. (Vorjahr: € 0,59 Mio.) und entspricht damit der Prognose des Vorjahres.

Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage von € 0,04 Mio. (Vorjahr: € 0,03 Mio.) und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 2,54 Mio. (Vorjahr: € 2,18 Mio.) verbleibt im Geschäftsjahr 2019 ein Bilanzgewinn in Höhe von € 3,26 Mio. (Vorjahr: € 2,74 Mio.). Aufgrund des Verzichts des Mehrheitsgesellschafters auf eine Dividendenzahlung soll an die anderen Aktionäre eine Dividendenzahlung von € 0,40 je Aktie aus dem Bilanzgewinn 2019 vorgenommen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage den Erwartungen des Managements entspricht.

IV. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Das Risikomanagementsystem der Elbstein AG ist Teil der Führung und Kontrolle der Elbstein AG. Es soll alle für den Geschäftsbetrieb der Elbstein AG relevanten Risiken frühzeitig identifizieren, analysieren, bewerten und steuern. Chancen werden dabei nicht laufend erfasst. Es beinhaltet die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat, um die Handlungsfähigkeit im Umgang mit Risiken sicherzustellen.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem wurde mit dem Ziel implementiert, durch Einrichtung geeigneter Kontrollmechanismen innerhalb des internen und externen Rechnungslegungs- und Berichterstattungsprozesses eine hinreichende Sicherheit zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass die Aufstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften erfolgt.

Der Rechnungslegungsprozess wird bei der Elbstein AG durch ein wirksames internes Kontrollsystem überwacht, das die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sichert. Hierbei ist insbesondere die klare Zuordnung von Verantwortung und Kontrolle unter Beachtung des Vier-Augen-Prinzips zu nennen.

Der **Immobilienbereich** der Elbstein AG besteht hauptsächlich aus Grundstücken und Bauerwartungsland, für die keine Finanzierungen erforderlich sind. Hierfür sehen wir keine Immobilien-typischen Risiken (z.B. Finanzierungsrisiko, Vermietungsrisiko, Leerstandsrisiko etc.). Chancen sind möglicherweise in geringem Umfang vorhanden, da das Bauerwartungsland eventuell ein kleines Wertsteigerungspotenzial beinhaltet.

Im **Bereich der Beteiligungen** an börsennotierten Aktiengesellschaften sind Chancen und Risiken dagegen ungleich größer und anders verteilt.

Das Aktienportfolio der Elbstein AG ist daher vergleichsweise fokussiert und im Regelfall auf **8 bis maximal 15 Beteiligungen** konzentriert.

In allen Risiken liegen gleichermaßen aber auch Chancen für einen preiswerten Erwerb einer Beteiligung. Das Erkennen und Nutzen dieser Chancen sowie der Umgang mit Risiken sollten bei jeder Anlageentscheidung dabei in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Das Konzept einer Beteiligungsgesellschaft mit Fokus auf börsennotierte Minderheitsbeteiligungen bedeutet implizit jedoch auch, dass diese Beteiligungen Marktschwankungen ausgesetzt sind.

Außer den genannten Risiken sehen wir derzeit keine für das Unternehmen bedeutsamen Risiken.

Hierbei sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden würden.

V. AUSBLICK

1. Immobilienbereich

Wir erwarten weiterhin einen kleinen Ertrag aus den Grundstücksverkäufen auf Ebene der Tochtergesellschaften. Die hierbei generierte Liquidität soll für Investments im Kapitalmarkt genutzt werden.

Der Vorstand ist zuversichtlich, dass die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke (ca. 191.000 qm), gelegen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern, in den nächsten Jahren ebenfalls planmäßig entwickelt und verkauft werden können. Diese Veräußerungen werden, wie bisher auch, auf Ebene der Tochtergesellschaften vorgenommen.

2. Kapitalmarkt-Beteiligungen

Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Handelsgesetzbuch und dem damit verbundenen Realisationsprinzip können Aussagen zu Beteiligungsergebnissen grundsätzlich erst bei Realisierung des Ergebnisses gemacht werden. Vor diesem Hintergrund wird das in einer Periode ausgewiesene Ergebnis wirtschaftlich nicht zwingend auch in dieser Periode erwirtschaftet. Ebenso können und werden die bereits erwähnten Marktschwankungen Einfluss auf das Ergebnis haben.

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel eines langfristigen Kapitalzuwachses unter Nutzung etwaiger kurzfristiger Opportunitäten. Wir sehen bei unseren Investments ein ausgewogenes Chancen-/Risikoverhältnis.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass es zum Jahresende zu Abwertungen in aktuellen Bestandspositionen im Elbstein-Portfolio kommen wird. Diese Abwertungen würden aber aller Voraussicht nach im Ergebnis deutlich unterhalb der vorhandenen stillen Reserven liegen.

Daher gehen wir für das Geschäftsjahr 2020 davon aus, dass der Jahresüberschuss deutlich über dem Vorjahresergebnis 2019 liegen wird.

Hamburg, den 12. Juni 2020

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen	885,00	0,00
II. Finanzanlagen	22.938.626,57	21.436.334,79
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	57.934,39	1.930.868,05
II. Wertpapiere	2.937.966,26	2.640.063,68
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.626.705,78	1.015.330,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.668,19	2.672,11
	27.564.786,19	27.025.269,58

PASSIVA	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000.000,00	20.000.000,00
II. Kapitalrücklage	1.128.755,90	1.128.755,90
III. Gewinnrücklagen	214.210,00	176.300,00
-- davon Einstellung in die gesetzliche Rücklage		
EUR 37.910,00 (i.Vj. EUR 29.400,00) --		
IV. Bilanzgewinn	3.259.887,88	2.741.207,98
	24.602.853,78	24.046.263,88
B. Rückstellungen	161.900,00	12.300,00
C. Verbindlichkeiten	2.800.032,41	2.966.705,70
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 1.794.087,41 (i.Vj. EUR 2.966.705,70) --		
	27.564.786,19	27.025.269,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	2019 EUR	2018 EUR
1. Rohergebnis	407.656,51	1.155.519,70
2. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-291.861,70	-144.224,09
Soziale Abgaben	-7.437,12	-7.292,28
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-177,50	0,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-296.617,38	-193.227,62
5. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 949.800,00 (i.Vj. 0,00) -	949.800,00	0,00
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41.685,31	69.611,71
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.007,44	36.634,23
- davon aus verbundene Unternehmen EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00) -		
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-23.435,00	-320.445,72
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.097,14	-5.970,01
- davon an verbundene Unternehmen EUR 10.718,24 (i.Vj. EUR 4.773,24) -		
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.346,32	-3.034,32
11. Ergebnis nach Steuern	758.177,10	587.571,60
12. Sonstige Steuern	0,00	-7,60
13. Jahresüberschuss	758.177,10	587.564,00
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.539.620,78	2.183.043,98
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	37.910,00	29.400,00
16. Bilanzgewinn	3.259.887,88	2.741.207,98

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

ANGABEN ZUR IDENTIFIKATION DER GESELLSCHAFT LAUT REGISTERGERICHT

Firmenname: Elbstein AG
Firmensitz: Hamburg
Registereintrag: Handelsregister
Registergericht: Hamburg
Register-Nr.: HRB 129858

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Elbstein AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Elbstein AG ist nach den in § 267 HGB an gegebenen Größenklassen eine kleine Kapitalgesellschaft. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wurde in Teilen Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Wertpapiere des Anlagevermögens zu Anschaffungskosten

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bewertet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Falls der Börsenkurs am Bilanzstichtag niedriger ist als die Anschaffungskosten, werden Abschreibungen auf den Schlusskurs am Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten der Aktivseite wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Tag darstellen.

Die Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Sie sind in der Höhe nach mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der Jahresabschluss enthält auf fremde Währung lautende Sachverhalte, die in Euro umgerechnet wurden.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände wurden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 14.687.943,80 (Vorjahr: Euro 14.687.943,80).

Die in den Finanzanlagen enthaltenen Wertpapiere des Anlagevermögens betragen zum Bilanzstichtag Euro 7.750.688,45 (Vorjahr: Euro 6.748.390,99).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 27.015,23 (Vorjahr: Euro 19.303,18).

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere waren als Umlaufvermögen auszuweisen, da Merkmale für eine Daueranlage nicht gegeben sind. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens betragen zum Bilanzstichtag Euro 2.937.966,26 (Vorjahr: Euro 2.640.063,68).

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2019 beträgt Euro 20.000.000,00 und besteht aus 2.000.000,00 auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 26.08.2024 einmalig oder mehrmals um bis zu Euro 10.000.000,00 gegen Bar-/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019).

Am 20. April 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom selben Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 20.000.000,00 um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 30.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 10,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) im Verhältnis 2:1 gegen Bareinlage mit Bezugsrecht der Aktionäre zu erhöhen (Ausnutzung des genehmigten Kapitals). Der Bezugspreis für die Neuen Aktien beträgt EUR 14,50 je Aktie. Die Neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2020 gewinnberechtigt.

Bei der Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 2.539.620,78 einbezogen.

Aus dem Jahresüberschuss 2019 wurden Euro 37.910,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt (Vorjahr: Euro 29.400,00).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 508.507,15 (Vorjahr: Euro 503.733,91).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt 1.794.087,41 Euro (Vorjahr: 2.966.705,70 Euro).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt Euro 1.005.945,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Rohergebnis

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von Euro 16.023,29 enthalten (Vorjahr: Euro 171,35).

Erträge aus Beteiligungen

In den Beteiligungserträgen sind außergewöhnliche Erträge aus der Beteiligung an der HCK Beteiligungs GmbH in Höhe von Euro 949.800,00 enthalten (Vorjahr: Euro 0,00).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen in Höhe von Euro 82,78 auf Aufwendungen aus der Währungsumrechnung (Vorjahr: Euro 3.138,37).

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres 2019 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Nachtragsbericht

Die Elbstein AG hat im 1. Quartal 2020 ihre Beteiligung an der Godewind Immobilien AG sowie der Sixt Leasing SE veräußert. Dabei wurde Erlöse von rund € 10,3 Mio. und ein Bruttoertrag in Höhe von rund € 4,3 Mio. erzielt, wobei dieser das Geschäftsergebnis im laufenden Jahr maßgeblich beeinflussen wird. Dieses zweifellos erfreuliche Ergebnis lässt aber im Zuge der Verwerfungen am Aktienmarkt aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nur eingeschränkt Rückschlüsse auf das Jahresergebnis 2020 zu.

Vorstand

- Volker Lemke, Mitglied des Vorstandes
- Dr. Olaf Hein, Mitglied des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Winfried Gathmann, Kaufmann (Vorsitzender)
- Karl Ehlerding, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied)

Hamburg, den 12. Juni 2020

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Elbstein AG, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Elbstein AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Elbstein AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters 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 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 verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben

sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 12. Juni 2020

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Olschewski
Wirtschaftsprüfer

gez. Koch
Wirtschaftsprüfer