

# Elbstein AG

Jahresabschluss und Lagebericht  
für das Geschäftsjahr 2021

# LAGEBERICHT DER ELBSTEIN AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 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. Hierdurch hat die Elbstein AG eine schlanke Organisationsstruktur und die Fixkosten der Gesellschaft werden auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert.

### 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 an börsennotierten Unternehmen, die einem bestimmten Anforderungsprofil entsprechen. Dazu gehören:

- Langfristig ausgerichtete Unternehmensziele
- Geschäftsfelder, die nicht von kurzen Innovationszyklen dominiert werden
- Hohe Eintrittsbarrieren für den relevanten Markt und das Geschäftsmodell
- Beteiligungsmöglichkeiten ohne faktische Markteintrittsbarrieren, die aber aufgrund ihrer Portfolio-Struktur dennoch attraktive Akquisitionsziele sein können, wie sie sich im Immobiliensektor ergeben könnten
- 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
- 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**“, „**Artificial Intelligence**“ oder „**Industrie 4.0**“.

## **II. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Jahr 2021**

Die Corona-Pandemie hat auch im Jahr 2021 die Weltwirtschaft und damit die Finanzmärkte entscheidend geprägt. Nach dem konjunkturellen Einbruch im März 2020 sorgten die entwickelten Impfstoffe und der Fortschritt der Impfkampagnen dafür, dass Lockdowns – wie noch im Jahr zuvor – weitgehend ausblieben. Gleichwohl hat es während des gesamten Jahres 2021 regional zeitweise stark differenzierte Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung gegeben.

Das globale Wirtschaftswachstum konnte sich aber, auch durch die umfangreichen wirtschafts- und geldpolitischen Unterstützungsmaßnahmen, seit dem Frühjahr 2021 kräftig erholen und lag um über 5% höher als im Vorjahr. Besonders beeindruckend: Die Unternehmensgewinne stiegen weltweit um mehr als 50% und lagen damit um 20% höher als vor dem Ausbruch von Corona.

Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 um 2,7% gewachsen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt einen Rückgang um 4,6% gegeben hatte.

Grundsätzlich litt die Industrie unter gravierenden Lieferengpässen bei zentralen Vorprodukten und konnte ihre Produktion – trotz voller Auftragsbücher – nicht wieder komplett hochfahren. Viele Dienstleister in den Bereichen Gastronomie, Hotels, Messen, Sport oder Kultur mussten pandemiebedingt zu Beginn und auch wieder gegen Ende des Jahres schmerzhaft Einschränkungen ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten verkraften.

Am Arbeitsmarkt hielt die Erholung bis zum Jahresende 2021 an, – die Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung hat durch neu auftretende Varianten aber wieder zugenommen. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung verringerten sich im Dezember saisonbereinigt abermals um 32.000 auf 2,33 Mio. Personen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat waren damit 378.000 Personen weniger arbeitslos gemeldet. Auch bei Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung setzte sich der positive Verlauf fort. Damit waren Ende 2021 45,4 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig und damit sogar etwas mehr als im Jahr 2019, dem Jahr mit der bislang höchsten Beschäftigungszahl.

Da der Nachfrageschub 2021 auf eine reduzierte Angebotsseite samt Lieferkettenproblemen gestoßen ist, kam es in der Folge zu einem ungeahnten Höhenflug der Inflation. Mit 5,3% im Dezember waren in Deutschland die höchsten Preissteigerungsraten seit 30 Jahren zu verzeichnen. Insgesamt betrug die durchschnittliche Inflationsrate 2021 im Durchschnitt 3,1%, einen höheren Stand gab es zuletzt im Jahr 1993. Einen wesentlichen Teil dazu beigetragen haben die Entwicklungen an den Rohstoffmärkten, die ebenfalls von einem deutlichen Ungleichgewicht

zwischen Angebot und Nachfrage geprägt waren. Besonders die Preise für Öl und Gas sind zum Jahresende hin deutlich gestiegen.

Laut dem 38. Ökonomen-Panel vom März 2022 wird für das Jahr 2022 eine durchschnittliche Inflationsrate von 4,4% erwartet. Für das Jahr 2023 sinkt die für Deutschland erwartete durchschnittliche Inflationsrate auf 3,4%. Wir sind zwar keine Ökonomen, halten aber zumindest für das laufende Jahr diese Inflationserwartungen für deutlich zu niedrig.

## **Ausblick auf das Jahr 2022**

Der Russland-Ukraine-Krieg hinterlässt tiefe Spuren, auch in der Wachstumsdynamik. Der weitgehende Ausschluss Russlands aus dem weltweiten Wirtschaftskreislauf innerhalb kürzester Zeit belastet die Konjunktur, zum Beispiel über den Kaufkraftverlust der Konsumenten aufgrund dramatisch gestiegener Energiepreise. Hinzu kommen weitere Störungen der Lieferketten, was z.B. für die Automobil- und Agrarindustrie von hoher Bedeutung ist. Nachdem die globale Konjunktur nach dem harten „Corona-Winter“ gerade wieder zur Beschleunigung ansetzte, bedeutet der Konflikt in Osteuropa nun einen deutlichen Dämpfer für die Wachstumsaussichten.

Beispielsweise haben die Volkswirte von **Union Investment** ihre Konjunkturprognosen für 2022 zuletzt gesenkt. So dürfte im Euroraum das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) gegenüber der bisherigen Prognose um rund einen Prozentpunkt auf rund 2,8 Prozent absinken. Das klingt nach robustem Wachstum, ist aber dem hohen Niveau von Ende 2021 geschuldet. Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung erwarten die Volkswirte aber (noch) nicht.

Allerdings dürfte die europäische Wirtschaft in den verbleibenden Quartalen 2022 nur noch geringfügig wachsen. Deutlich weniger eng verflochten mit der Krisenregion sind hingegen die USA. Dementsprechend fallen die wirtschaftlichen Bremseffekte dort geringer, aber in der Tendenz ähnlich aus. Die Volkswirte rechnen nun mit einem Plus beim BIP von 3,1 Prozent für 2022.

In China hängt die weitere Entwicklung nicht zuletzt am Infektionsgeschehen. Die Regierung in Peking verfolgt einen strikten „Zero-Covid-Kurs“, der angesichts der hochansteckenden Omikron-Variante zuletzt verstärkt lokale Lockdowns erforderte. Diese harten Gegenmaßnahmen schränken das Wachstum zumindest vorübergehend stark ein.

## **2. Das Börsenjahr 2021**

Der DAX beendete das Börsenjahr 2021 am letzten Handelstag an der Frankfurter Börse mit einem Stand von **15.885 Punkten**. Das waren knapp 16% mehr als beim Jahresstart im Januar. Damit schloss der Dax zum neunten Mal in zehn Jahren zum Jahresende im positiven Bereich. Dabei konnte man dem DAX mangelnde Volatilität in den vergangenen zwölf Monaten nicht vorwerfen. Nach einem eher holprigen Start mit spürbaren Abschlügen ging es im März mit einem Plus von mehr als 1.000 Punkten deutlich nach oben. Die kalte Dusche kam dann im Spätsommer. Das deutsche Börsenbarometer verzeichnete im September ein Minus von rund 1.500 Punkten, um im Oktober wieder in den Aufwärtstrend zurückzufinden und im November das **Allzeithoch von 16.290**

**Punkten** zu erklimmen. Erheblichen Einfluss auf diese Entwicklung dürfte die Entscheidung der Europäischen Zentralbank gehabt haben, ungeachtet der hohen Inflationszahlen vorerst an ihrer Niedrigzinspolitik festzuhalten.

### Die deutschen Tops & Flops aus dem Börsen-Jahr 2021

#### DAX

Sartorius AG VZ	+ 71,7%
Merck KGaA	+ 63,9%
Siemens Healthineers AG	+ 56,2%
Delivery Hero SE	– 23,4%
Henkel AG & Co. KGaA VZ	– 23,0%
Zalando SE	– 21,8%

#### MDAX

Hugo Boss AG	+ 97,0 %
K+S AG	+ 93,9 %
Nemetschek SE	+ 92,5 %
TeamViewer AG	– 72,8 %
Lufthansa AG	– 43,2 %
Siemens Energy AG	– 25,7 %

#### TecDax

Nagarro SE	+ 124,3 %
Eckert & Ziegler AG	+ 110,8 %
VERBIO AG	+ 96,4 %
TeamViewer AG	– 72,8 %
MorphoSys AG	– 64,5 %
Nordex SE	– 37,5 %

### 3. Geschäftsverlauf

#### Aktieninvestments

Wie im Geschäftsbericht des letzten Jahres dargestellt, wurden zum Jahresende 2020 die liquiden Aktienbestände gruppenübergreifend verkauft. Dahinter steht die Entscheidung, sich in der Elbstein AG und ihrer Tochtergesellschaft HCK Wohnen GmbH – nachdem letztere ihren Grundstücksbestand weitgehend verkauft hat – im Aktienbereich primär auf strategische Kernbeteiligungen zu fokussieren. Sofern wir ein angemessenes Chance-Risiko-Verhältnis erkennen können, werden daneben weiterhin liquide Aktientitel zur potenziellen Ertragssteigerung erworben.

Dieser strategischen Vorgabe sind die Elbstein AG sowie die HCK Wohnen GmbH im vergangenen Geschäftsjahr auch konsequent gefolgt. Ende November 2021 wurden rund 50% der liquiden Mittel der beiden Gesellschaften in eine Beteiligung von gut 4% an der **Corestate Capital Holding S.A.** investiert.

Unverändert werden weiterhin u.a. strategische Beteiligungen an der **ERWE Immobilien AG** und der **Traumhaus AG** gehalten.

## **Immobilieninvestments**

Die immobilienhaltende Tochtergesellschaft der Elbstein AG hat im Geschäftsjahr 2021 – entsprechend ihrem Geschäftsgegenstand – die im Wesentlichen im Umlaufvermögen bilanzierten Grundstücke für eine Vermarktung vorbereitet.

Im Jahr 2021 wurden Grundstücksflächen in Mecklenburg-Vorpommern mit einem Volumen von ca. € 0,4 Mio. veräußert. Alle Veräußerungen konnten zu Preisen über dem Buchwert vorgenommen werden. Der Bestand an Grundstücksflächen per Ende 2021 beträgt noch ca. 52.000 qm und sämtliche dieser Grundstücksflächen sind unbebaut.

## **III. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**

### **1. Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft**

Die im Anlagevermögen ausgewiesenen Finanzanlagen betragen Ende 2021 € 35,98 Mio. (Vorjahr: € 19,94 Mio.).

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen am 31. Dezember 2021 € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,10 Mio.).

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Wertpapiere beliefen sich Ende 2021 auf € 0,62 Mio. (Vorjahr: € 1,16 Mio.). Darüber hinaus verfügte die Elbstein AG über liquide Mittel in Höhe von € 7,38 Mio. per Ende 2021 (Vorjahr: € 22,31 Mio.).

Die Verbindlichkeiten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf € 1,58 Mio. (Vorjahr: € 1,56 Mio.).

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2021 € 42,14 Mio. (Vorjahr: € 41,73 Mio.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 95,75% (Vorjahr: 95,93%).

### **2. Ertragslage der Gesellschaft**

Das Rohergebnis 2021 betrug € 0,15 Mio. (Vorjahr: € 3,52 Mio.).

Der Personalaufwand 2021 belief sich auf € 0,41 Mio. (Vorjahr: € 0,34 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen € 0,28 Mio. (Vorjahr: € 0,48 Mio.). Als wesentliche Positionen sind hier die Rechts- und Beratungskosten von € 0,07 Mio. (Vorjahr: € 0,08 Mio.), die Mietaufwendungen von € 0,01 Mio. (Vorjahr: € 0,01 Mio.) und die Abschluss- und Prüfungskosten € 0,06 Mio. (Vorjahr: € 0,04 Mio.) zu nennen.

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Jahr 2021 € 2,47 Mio. (Vorjahr: € 0,00 Mio.).

Die Erträge aus dem Wertpapierbeteiligungsgeschäft des Anlagevermögens (Dividenden) betragen im Jahr 2021 € 0,00 Mio. (Vorjahr: € 0,18 Mio.).

Die Zinsaufwendungen betragen im Jahr 2021 € 0,01 Mio. (Vorjahr: € 0,04 Mio.).

Im Berichtsjahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von € 0,00 Mio. (Vorjahr: € 0,01 Mio.) vorgenommen.

Der Jahresüberschuss 2021 als maßgeblicher finanzieller Leistungsindikator beträgt € 1,91 Mio. (Vorjahr: € 2,83 Mio.) und übertrifft damit die Erwartungen deutlich. Dieses Jahresergebnis ist auf den Beteiligungsertrag aus der HCK-Gruppe zurückzuführen.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 4,39 Mio. (Vorjahr: € 3,06 Mio.) verbleibt ein Bilanzgewinn 2021 in Höhe von € 6,29 Mio. (Vorjahr: € 5,89 Mio.). Es soll eine Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von € 0,05 je Aktie aus dem Bilanzgewinn 2021 vorgenommen werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage die Erwartungen des Managements übertrifft.

#### **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 nur aus Grundstücken und Bauerwartungsland, für die keine Finanzierungen bestehen. Hierfür sehen wir keine immobilientypischen Risiken wie 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.

Im Aktienmarkt wird etwas unscharf „Risiko“ häufig in Unternehmensrisiko und Marktrisiko unterteilt. Diese Unterteilung ist ein Ausfluss der Portfolio-Theorie bzw. des sogenannten Capital Assets Pricing Models (CAPM). Zum Marktrisiko – auch als systematisches Risiko bezeichnet – gehört grundsätzlich das wirtschaftliche Umfeld wie Konjunkturveränderungen, Inflation, Zinsentwicklungen, Devisenkurse und andere Wirtschaftsdaten. Auch diverse exogene Ereignisse wie Wahlergebnisse, Kriege, Naturkatastrophen und (wirtschafts-)politische Entscheidungen wie der Ausstieg aus der Atomenergie, Zölle, Subventionen, Kartellentscheidungen, Veränderung der Steuersätze etc. wirken sich auf den Aktienmarkt aus. Dem systematischen Risiko unterliegen alle Marktteilnehmer gleichermaßen. Dieses Risiko lässt sich faktisch nicht „wegdiversifizieren“ – auch wenn einzelne Unternehmen diesen Risiken naturgemäß in unterschiedlichem Maße ausgesetzt sind.

Das „unsystematische“ Unternehmensrisiko bezieht sich auf das individuelle (Entwicklungs-)Risiko eines einzelnen Unternehmens, wobei potentielle Fehlentscheidungen bzw. Fehlentwicklungen regelmäßig erst ex post zu Tage treten. Abgesehen von den zahlreichen Möglichkeiten „handwerklicher Fehler“ – wie z.B. eine zu hohe Verschuldung im Verhältnis zur Ertragskraft – dürften gerade heute **technologische Veränderungen** mit negativen Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens bei der Risikobetrachtung im Vordergrund stehen.

In der Theorie können zumindest die unsystematischen Risiken durch eine „wohldiversifizierte“ Zusammensetzung des Portfolios vermindert werden. Interessanterweise ist es in der Portfolio-Theorie aber weitgehend strittig, **bis zu welchem Grad eine Diversifikation tatsächlich Nutzen bringt**. Eine Basisregel besagt, dass man sein (Aktien-)Portfolio umso breiter streuen sollte, je weniger Informationen und Branchenkenntnisse man von den einzelnen Unternehmen hat. Angesichts eines im Regelfall sehr konzentrierten Beteiligungsportfolios bemühen wir uns konsequenterweise intensiv um einen angemessenen Informationsstand und entsprechende Branchenkenntnisse. Dazu gehören neben dem intensiven Research der verfügbaren Unternehmensinformationen auch Unternehmensbesuche mit **Werksbesichtigungen und direkte Gespräche mit dem Management**.

Das Aktienportfolio der Elbstein AG ist daher vergleichsweise fokussiert und im Regelfall auf **6 bis maximal 12 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. Soweit es sich bei den Wertpapieren des Anlagevermögens dabei um dauerhafte Wertminderungen handelt, haben diese Marktschwankungen unmittelbar eine Auswirkung auf die Ertragslage.

Im Umlaufvermögen unterliegen die Anlagen der Gesellschaft dem strengen Niederstwertprinzip, d.h., auch kurzfristige Kursschwankungen werden sofort ergebniswirksam erfasst.



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. 52.000 qm), belegen 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. Aktieninvestments**

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.

Inwieweit wir im laufenden Geschäftsjahr Gewinne aus der Realisierung von Beteiligungen im Anlagevermögen erzielen können, lässt sich noch nicht absehen. Der aktuelle Inflationsschub bietet den führenden Zentralbanken wenig Alternativen zu weiteren Zinserhöhungen. Das im Raum stehende Embargo für Gas- und Ölimporte aus Russland könnte in der Eurozone sogar zu einer Rezession führen. Die aus dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine folgenden, gravierenden Verwerfungen u.a. im Energie- und Agrarmarkt dürften sich als schwere Hypothek für ein freundliches Börsenumfeld erweisen.

Daher gehen wir für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass der Jahresüberschuss deutlich unter dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Hamburg, den 13. Mai 2022

Dr. Olaf Hein  
Vorstand

Volker Lemke  
Vorstand

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen	177	530
II. Finanzanlagen	<b>35.977.748</b>	19.935.829
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.651	102.415
II. Wertpapiere	<b>619.730</b>	1.155.434
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<b>7.383.178</b>	22.305.343
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>6.542</b>	2.668
	<b>44.005.026</b>	43.501.247

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>	<b>31.12.2020 EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	<b>30.000.000</b>	30.000.000
II. Kapitalrücklage	<b>5.628.756</b>	5.628.756
III. Gewinnrücklagen	<b>214.210</b>	214.210
IV. Bilanzgewinn	<b>6.293.550</b>	5.886.589
	<b>42.136.516</b>	41.729.555
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>294.284</b>	214.410
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>1.574.226</b>	1.557.282
-- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 548.390 (i.Vj. EUR 541.447) --		
	<b>44.005.026</b>	43.501.247

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	<b>2021</b> <b>EUR</b>	<b>2020</b> <b>EUR</b>
1. Rohergebnis	151.230	3.519.716
2. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	408.250	344.333
Soziale Abgaben	9.476	8.434
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	354	354
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	283.497	475.194
5. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.469.480,00 (i.Vj. 0,00) -	2.469.480	0
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.356	182.492
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.760	5.963
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 14.773 (i.Vj. EUR 14.664)	14.773	36.457
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6	1.655
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.906.961</b>	<b>2.829.818</b>
<b>11. Jahresüberschuss</b>	<b>1.906.961</b>	<b>2.829.818</b>
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.386.589	3.056.771
<b>13. Bilanzgewinn</b>	<b>6.293.550</b>	<b>5.886.589</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

## 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

Eine Wertminderung der Finanzanlagen lag am Bilanzstichtag nicht vor. Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

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 21.289.804,57 (Vorjahr: Euro 4.747.890,99).

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von Euro 8.505,47 (Vorjahr: Euro 48.937,20).

### **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 619.730,16 (Vorjahr: Euro 1.155.433,81).

### **Eigenkapital**

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2021 beträgt Euro 30.000.000,00 und besteht aus 30.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 10. August 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu Euro 15.000.000,00 gegen Bar-/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020).

Bei der Aufstellung der Bilanz unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung wurde im Bilanzgewinn ein Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 4.386.588,61 einbezogen.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 518.053,63 (Vorjahr: Euro 513.280,39).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt Euro 548.390,14 (Vorjahr: Euro 541.446,92).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt Euro 1.025.835,62 (Vorjahr: Euro 1.015.835,62).

## **Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **Rohergebnis**

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von Euro 32.247,76 enthalten (Vorjahr: Euro 5.161,90).

Darüber hinaus sind außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen aus dem Verkauf und dem Abgang von Wertpapieren des Finanzanlagevermögens im Rohergebnis enthalten. Die insgesamt im Finanzanlagevermögen gehaltenen Anteile an der growney GmbH wurden im Berichtsjahr für insgesamt EUR 499.994,32 veräußert. Dem Erlös steht ein Buchwertabgang in selbiger Höhe von EUR 499.994,32 im Finanzanlagevermögen gegenüber, sodass sich aus dem Geschäft weder ein Buchgewinn noch ein Buchverlust ergeben hat.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Wesentliche Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von Euro 69.999,99 (Vorjahr: Euro 81.742,16), die Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von Euro 61.558,74 (Vorjahr: Euro 40.150,35) und das Verwahrengelt in Höhe von Euro 45.050,34 (Vorjahr: Euro 0,00).

### **Erträge aus Beteiligungen**

In den Beteiligungserträgen sind Erträge aus der Beteiligung an der HCK Beteiligungs GmbH in Höhe von Euro 2.469.480,00 enthalten (Vorjahr: Euro 0,00).

## **Sonstige Angaben**

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Während des Geschäftsjahres 2021 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

### **Vorstand**

Volker Lemke, Mitglied des Vorstandes

Dr. Olaf Christian 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 13. Mai 2022

Dr. Olaf Hein  
Vorstand

Volker Lemke  
Vorstand





# **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

## **An die Elbstein AG, Hamburg**

Wir haben den Jahresabschluss der Elbstein AG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 16. Mai 2022

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Olschewski  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüfer

gez. Koch

