

Elbstein AG

Geschäftsbericht
für das Geschäftsjahr 2023

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen	18.397.019	24.915.203
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	48.332	150.094
II. Wertpapiere	100.000	548.664
III. Guthaben bei Kreditinstituten	2.106.171	1.630.603
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.880	6.542
	20.654.402	27.246.527

PASSIVA	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	30.000.000	30.000.000
II. Kapitalrücklage	5.628.756	5.628.756
III. Gewinnrücklagen	214.210	214.210
IV. Bilanzverlust	-17.245.042	-16.253.909
	18.597.924	19.589.057
B. Rückstellungen	45.400	294.284
C. Verbindlichkeiten	2.011.078	1.574.226
	20.654.402	27.246.527

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	2023 EUR	2022 EUR
1. Rohergebnis	109.763	2.382
2. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	74.846	73.769
Soziale Abgaben	5.852	5.458
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	177
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	149.298	272.047
5. Erträge aus Beteiligungen	5.750.000	0
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.447	3.815
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6.559.614	22.144.068
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.734	58.137
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0
10. Ergebnis nach Steuern	--991.133	-22.547.459
11. Jahresfehlbetrag (Vj. -überschuss)	-991.133	-22.547.459
12. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	-16.253.909	6.293.550
13. Bilanzverlust	--17.245.042	-16.253.909

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 angegebenen 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 zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

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

Eigenkapital

Das Grundkapital der Elbstein AG zum 31. Dezember 2023 beträgt EUR 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 EUR 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).

Der Verlustvortrag aus dem Vorjahr beläuft sich auf EUR 16.253.908,70

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.974.557,26 (Vorjahr: EUR 7.601.822,91).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt EUR 1.623.720,16 (Vorjahr: EUR 1.574.225,76).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 6.000.000,00).

Die Verbindlichkeiten beinhalten solche aus Steuern von EUR 1.461,36 (Vorjahr: EUR 766,91)

ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Rohergebnis

Im Rohergebnis sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 823,17 enthalten (Vorjahr: EUR 282,75).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wesentliche Positionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 29.273,17 (Vorjahr: EUR 81.981,01) und die Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 29.219,23 (Vorjahr: EUR 39.199,91).

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen stellen die Erträge aus Ausschüttungen des verbundenen Unternehmens HCK Beteiligungs GmbH von EUR 5.750.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) dar.

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Im Berichtsjahr wurden eine Abschreibung in Höhe von EUR 6.559.613,76 (EUR 22.073.001,05) auf den niedrigeren beizulegenden Wert von Finanzanlagen vorgenommen. Diese entfällt auf die Beteiligung an der ERWE Immobilien AG. Im Vorjahr entfiel die Abschreibung in Höhe von EUR 7.570.0833,55 auf die Beteiligung an der ERWE Immobilien AG und in Höhe von EUR 14.502.917,50 auf die Beteiligung an der Corestate Capital Holding S.A. Es handelt sich hierbei um außergewöhnliche Aufwendungen im Sinne des § 285 Nr. 31 HGB.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten solche aus verbundenen Unternehmen von EUR 72.734,35 (Vorjahr EUR 57.933,66).

SONSTIGE ANGABEN

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Unternehmen keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Vorstand

Volker Dieter Lemke, Mitglied des Vorstandes

Dr. Olaf Christian Hein, Mitglied des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates

Winfried Gathmann, Kaufmann (Vorsitzender)

Karl Ehlerding, Geschäftsführer (stellvertretender Vorsitzender)

Holger Balhorn, Steuerberater, Mitglied des Vorstandes der Ehlerding Stiftung, Hamburg (einfaches Mitglied), seit dem 10. Juli 2023

Dr. Georg Issels, Mitglied des Vorstandes der Scherzer & Co. AG, Köln (einfaches Mitglied), bis zum 31. Mai 2023

Hamburg, den 27. Mai 2024

Dr. Olaf Hein
Vorstand

Volker Lemke
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens
der Elbstein AG im Geschäftsjahr 2023**

	<u>Anschaffungskosten</u>			<u>kumulierte Abschreibungen</u>				Buchwert am 31.12.2022 EURO	Buchwert am 31.12.2021 EURO
	Stand am 01.01.2023 EURO	Zugang Abgang EURO	Stand am 31.12.2023 EURO	Stand am 01.01.2023 EURO	Abschreibungen des Geschäftsjahres EURO	Zuschreibungen des Geschäftsjahres EURO	Stand am 31.12.2023 EURO		
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.677	0	17.677	17.677	0	0	17.677	0	0
Sachanlagen	231.063	0	231.063	231.063	0	0	231.063	0	0
Finanzanlagen	46.988.204	0	46.988.204	22.073.001	6.559.614	41.430	22.073.001	18.397.019	24.915.203
	47.236.944	0	47.236.944	22.321.741	6.559.614	41.430	22.321.741	18.397.019	24.915.203

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Elbstein AG, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss der **Elbstein AG, Hamburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 .

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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“ 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 zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, 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 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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 27. Mai 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der Elbstein AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr den Vorstand in der Leitung der Gesellschaft begleitet, überwacht, ihn beratend unterstützt und ist entsprechend den Vorgaben des Gesetzes und der Satzung seinen Aufgaben nachgekommen. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über wichtige strategische und operative Entscheidungen unterrichtet und war in Entscheidungen, die für die Elbstein AG von besonderer Bedeutung waren, eingebunden. Die Bildung von Ausschüssen war dazu nicht erforderlich.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Ertrags- und Finanzlage der Elbstein AG sowie Geschäftsvorgänge von größerer Bedeutung mündlich und in Textform informiert. Darüber hinaus fand während des gesamten Geschäftsjahres ein Informationsaustausch zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats und dem Vorstand statt.

Schwerpunkte der Beratung

Im Geschäftsjahr 2023 fanden – unter Inanspruchnahme der Erleichterung nach § 110 Absatz 3 Aktiengesetz – zwei Aufsichtsratssitzungen statt: am 21. April und am 6. Dezember 2023. An den Aufsichtsratssitzungen haben stets sämtliche Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen. Im Gremium wurden die allgemeine Liquiditäts-, Ertrags- und Vermögenslage, die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie wichtige Einzelfragen der Gesellschaft unter Teilnahme des Vorstands ausführlich diskutiert. Wenn für Entscheidungen oder Maßnahmen des Vorstands aufgrund von Gesetz und Satzung eine Zustimmung erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die entsprechenden Beschlüsse in den Sitzungen geprüft oder aufgrund von schriftlichen Informationen verabschiedet.

Über die gewöhnlichen Beratungen zur Gesellschaft hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit wichtigen Einzelthemen der Elbstein AG. Schwerpunkte der Beratungen im Berichtsjahr waren die weitere Entwicklung an den Immobilienmärkten und die Auswirkungen auf das Portfolio der Gesellschaft. Von wesentlicher Bedeutung war u.a. die Restrukturierung und Neupositionierung der ERWE Immobilien AG als wesentliche Beteiligung der Elbstein AG.

Änderungen im Aufsichtsrat

Herr Dr. Georg Issels hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats zum 31. Mai 2023 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Issels für die stets sehr gute Zusammenarbeit und fachliche Kompetenz in seiner Amtszeit.

Das vakant gewordene Aufsichtsratsmandat hat Herr Holger Balhorn übernommen, der per 10. Juli 2023 (vom Amtsgericht Hamburg) gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats der Elbstein AG bestellt

wurde. Auf Vorschlag des Aufsichtsrats hat die Hauptversammlung vom 22. Dezember 2023 Herrn Holger Balhorn in den Aufsichtsrat gewählt, und zwar für die verbleibende Amtsperiode, die bis zu der Hauptversammlung dauert, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 beschließt.

Jahresabschluss

Die von der Hauptversammlung vom 22. Dezember 2023 gewählte RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hat den gemäß Handelsgesetzbuch aufgestellten Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchhaltung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Jahresabschluss sowie Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrats zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Prüfungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss im schriftlichen Umlaufverfahren am 14. Juni 2024 gebilligt und gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands der Elbstein AG für ihren persönlichen Einsatz und ihre Leistung im Geschäftsjahr 2023.

Hamburg, den 14. Juni 2024

Der Aufsichtsrat

Winfried Gathmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats

