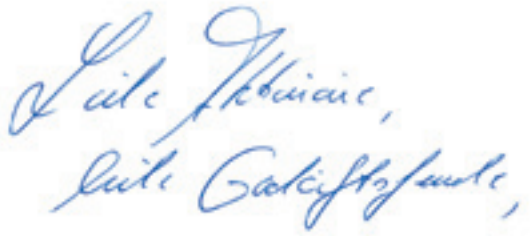
GESCHÄFTSBERICHT
2022
AGROB
IMMOBILIEN AG

Fotograf: Markus Reuter

Ismaning, im März 2023



gemeinsam mit Ihnen blicken wir nochmals kurz auf die wesentlichen Entwicklungen des Geschäftsjahres 2022, das wieder zahlreiche spannende Ereignisse, Herausforderungen und tolle Begegnungen mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und mit Ihnen, unseren Aktionären, beinhaltete.

Im Ergebnis blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2,8 Mio.

Ein wichtiger Schritt in die Zukunft unseres Campus und unserer Mieter konnte ebenfalls noch im Geschäftsjahr 2022 mit dem Mietvertragsabschluss der Mediaschool Bayern getan werden. Mit diesem erfreulichen Neuzugang unserer Mieter sichern wir zukünftig die Ausbildung junger Nachwuchskräfte rund um die Medienbranche direkt hier am Standort in Ismaning.

Ein ebenfalls zukunftsweisender unternehmerischer Schritt war der Abschluss des BGAV mit unserem Hauptaktionär, der RFR aus Frankfurt.

Dies sichert der AGROB eine Entwicklung in einem unternehmerischen Umfeld, in dem das operative Immobiliengeschäft in allen Facetten mit hoher Expertise zum Aufbau eines beachtlichen Immobilienportfolios an Top-Standorten in ganz Deutschland und den USA geführt hat.

Mit der seit Jahren gezeigten erfolgreichen Entwicklung der AGROB, der aktuellen Entwicklung unserer Mieter und Neuaquisitionen, im Verbund mit unseren Aktionären werden wir auch alle Herausforderungen und Chancen des Geschäftsjahres 2023 erfolgreich umsetzen.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei Ihnen für Ihr Vertrauen und die überwiegend langjährige Treue zur AGROB.

Mein besonderer Dank gilt dem Team der AGROB. Ohne deren Einsatz und Leistungsbereitschaft wären unsere Geschäftsergebnisse nicht möglich gewesen. Danken möchte ich auch unserem Aufsichtsrat für sein Engagement, die Verbundenheit zu unserer Gesellschaft und die vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit.

Ich freue mich auf weitere erfolgreiche Jahre gemeinsam mit Ihnen!

Herzlichst

Ihr

Achim Kern
Vorstand

Fotograf: Markus Reuter

AGROB Immobilien AG
Auf einen Blick

	2022	2021
Eigenkapital	€ 32,2 Mio.	€ 33,1 Mio.
Bilanzsumme	€ 70,9 Mio.	€ 72,4 Mio.
Umsatzerlöse	€ 11,4 Mio.	€ 11,3 Mio.
EBITDA	€ 6,5 Mio.	€ 7,0 Mio.
NAV	€ 172,6 Mio.	€ 172,6 Mio.
NAV (pro Aktie)	€ 45,22	€ 44,29
Jahresüberschuss	€ 2.759 Mio.	€ 2.212 Mio.
Mitarbeiter	9	9

Fotograf: Markus Reuter

Immobilienwirtschaftliche Eckdaten
der AGROB Immobilien AG

	2022
Immobilienvermögen Verkehrswert (Gutachten 2020)	€ 207,8 Mio.
Grundbesitz	ca. 405.000 m²
Vermietbare Hauptnutzflächen ohne Sonderflächen	ca. 95.500 m²
Vermietungsstand	97 %
Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten)	ca. € 9,5 Mio.
Bebauungspotential in m² vermietbare Fläche	ca. 44.000 m²

Unternehmensprofil

Branche: Immobilien
Fokus: Gewerbeimmobilien

Mitarbeiter: 9 (Stand: 31.12.2022)
Gründung: 1867
Firmensitz: Ismaning
Vorstand: Achim Kern

Unternehmensportrait

Die 1867 als Ziegelfabrik gegründete AGROB Immobilien AG ist nach dem Ausgliedern sämtlicher operativer Beteiligungsgesellschaften im Jahre 1992 in den Geschäftsfeldern Bestandsbewirtschaftung, Immobiliendienstleistungen und Projektentwicklung für den eigenen Bedarf tätig. Mit dem Betrieb eines Medien- und Gewerbeparks im Münchner Vorort Ismaning liegt die strategische Ausrichtung auf der Bewirtschaftung und Entwicklung von Gewerbeimmobilien, mit dem Schwerpunkt auf Medienunternehmen. Der AGROB Medien- und Gewerbepark verfügt aufgrund seines Schwerpunktes auf Mieter aus dem Bereich der Medienwirtschaft über einige stark spezialisierte Produktionsstudios, Sendeeinrichtungen sowie eine vollständige Glasfaserverkabelung des Geländes. Zu den Mietern zählen namhafte überregional bekannte Unternehmen, wie zum Beispiel Antenne Bayern, Aramark GmbH, FUNKE Medien-Gruppe, HSE, PLAZAMEDIA, Janus TV, ARRI Rental Deutschland sowie Sport1.

Inhalt

Für unsere Aktionäre

Gezeichnetes Kapital	05
Aktionärsstruktur	06
Ihr Team	07
Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates	09
Bericht des Aufsichtsrates	11
Vorstellung unserer Mieter	15

Finanzinformationen

Lagebericht	21
Jahresabschluss	49
Anhang	53
Bestätigungsvermerk WP	70
Bilanzeid	76
Vergütungsbericht	77

Service

Finanzkalender	85
Impressum, Kontakt	87

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 11.689.200,00.

Es ist eingeteilt in

- 2.314.000 auf den Inhaber lautende Stamm-Stückaktien ohne Nennwert
- 1.582.400 auf den Inhaber lautende Vorzugsaktien ohne Nennwert

Jede Stückaktie verkörpert damit rechnerisch einen Teilbetrag von € 3,00 des Grundkapitals.

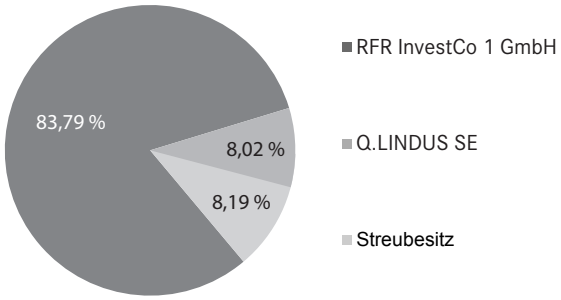
Fotograf: Markus Reuter

Aktionärsstruktur

Stammaktien - WKN 501900

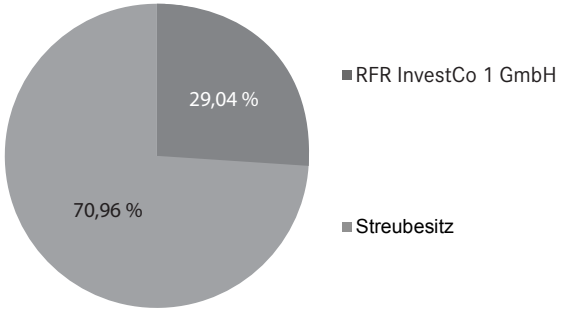
Anteilseigner		
RFR InvestCo 1 GmbH	1.938.829 Stück	83,79 %
Q.LINDUS SE	185.663 Stück	8,02 %*
Streubesitz	189.508 Stück	8,19 %
Summe	2.314.000 Stück	**100 %**

* einschl. Instrumente für den Erwerb von 665 Stamm-Stückaktien (≙ 0,03 % der Stimmrechte)



Vorzugsaktien - WKN 501903

Anteilseigner		
RFR InvestCo 1 GmbH	459.504 Stück	29,04 %
Streubesitz	1.122.896 Stück	70,96 %
Summe	1.582.400 Stück	**100 %**



Ihr Team

Fotograf: Markus Rauter

Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Vorstand

Dipl. - Betriebswirt (FH) Achim Kern, Renningen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Alexander Becker, Roßdorf (seit 12.01.2022)
Vorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss (jeweils seit 10.02.2022)

Peter Schebo, Wiesbaden (seit 12.01.2022)
Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitzender Prüfungsausschuss (jeweils seit 10.02.2022)

Daniela Bergdolt, München (stellvertretende Vorsitzende bis 10.02.2022)
Mitglied Prüfungsausschuss (Vorsitzende Prüfungsausschuss bis 10.02.2022), Mitglied Personalausschuss

Diana Dobler[1]**,** Unterföhring
Kaufmännische Angestellte

Peter Mittelhaeuser[2]**,** Ingolstadt
Kaufmännischer Angestellter

[1] Arbeitnehmervertreterin
[2] Arbeitnehmervertreter

Fotograf: Markus Reuter

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

wir berichten nachfolgend über die Tätigkeiten des Aufsichtsrates im vergangenen Geschäftsjahr 2022.

Die AGROB Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis erreicht, das über dem Vorjahresergebnis liegt.

Sowohl der Jahresumsatz mit € 11,5 Mio. als auch das Jahresergebnis mit € 2,8 Mio. liegen ebenfalls über den Vorjahresergebnissen.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten stets und in angemessener Tiefe nach. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat er uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet.

In unseren Ausschüssen, wie auch im Plenum hatten wir zu jeder Zeit Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen.

Wir haben alle für das Unternehmen bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität geprüft. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde über aktuelle Entwicklungen der Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle unmittelbar informiert.

Zu Geschäftsvorgängen die nach Gesetz oder nach den Statuten zustimmungspflichtig sind, haben wir unsere Zustimmung erteilt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen die Aus- und Fortbildungsmaßnahmen im Hinblick auf ihre Ämter eigenverantwortlich wahr.

Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2022

Im abgelaufenen Geschäftsjahr befasste sich der Aufsichtsrat mit dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld, den Entwicklungen der Immobilienmärkte und weiterhin mit der besonderen Situation durch Covid 19, dem Krieg in der Ukraine und möglichen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der AGROB Immobilien AG. Zudem waren auch Inhalt des gemeinsamen Austausches und der Diskussionen Themen rund um die Kapitalmärkte und des regionalen Immobilienmarktes in München und dem Münchner Umland.

Auf Basis von regelmäßigen Umsatz- und Ergebnisberichten sowie Soll-/Ist-Auswertungen der Planung/Geschäftsergebnisse und Prognoseberechnungen wurden der operative Geschäftsverlauf sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft regelmäßig erörtert und geprüft.

Daneben wurden das interne Kontrollsystem, das Risikomanagement und die relevanten Risikofelder der Gesellschaft ausführlich behandelt.

Ein wesentlicher Vorgang im Geschäftsjahr 2022 war die Vorbereitung und Erarbeitung eines BGAV mit unserem Hauptaktionär, der RFR InvestCo 1 GmbH, der umfassend im Aufsichtsrat diskutiert wurde.

Zu den einzelnen Sitzungen und deren Inhalten

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2022 zu drei ordentlichen Sitzungen, einer konstituierenden und einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung zusammen.

In der außerordentlichen AR-Sitzung wurde der BGAV diskutiert und verabschiedet, der virtuellen Hauptversammlung zugestimmt und die Beschlüsse für die TOPs der HV gefasst.

An den jeweiligen Sitzungen haben alle Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam mit dem Vorstand teilgenommen.

Die erste – zugleich konstituierende Sitzung fand am 10.02.2022 statt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurden der AR-Vorsitz, die Mitglieder und der jeweilige Vorsitz für den Personalausschuss und für den Prüfungsausschuss gewählt.; der Wirtschaftsplan 2022 wurde verabschiedet.

Die zweite Aufsichtsratssitzung im Geschäftsjahr 2022 fand am 04.04.2022 statt. Sie war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das Geschäftsjahr 2021. Hier erörterte der Aufsichtsrat mit den Abschlussprüfern den Jahresabschluss zum 31.12.2021 nebst Lagebericht und billigte den Jahresabschluss 2021 nebst Lagebericht nach eingehender Prüfung und Vorlage durch den Prüfungsausschuss.

In dieser Sitzung wurde auf Empfehlung des Personalausschusses die Tantieme für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen.

Die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung am 13.06.2022 wurden verabschiedet.
Die dritte Aufsichtsratssitzung fand am 13.06.2022 statt.

In dieser Sitzung wurde die Geschäftsentwicklung des laufenden Jahres von Januar bis April erörtert.

Die Projektentwicklung „set.“ sowie der Stand der Baugenehmigungsplanung zum Neubauprojekt wurden ebenfalls eingehend diskutiert. Weiterhin wurden der aktuelle Stand zum BGAV und die Vorbereitungen zur Hauptversammlung besprochen.

Am 15.07.2022 fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung statt, in der über den BGAV diskutiert und dessen Abschluss beschlossen wurde. An dieser nahmen die Vertreter des Bewertungsgutachters und Vertreter des Vertragsprüfers teil.

Eine weitere Aufsichtsratssitzung fand am 24.11.2022 statt: In dieser wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 diskutiert. Weiterhin wurden die Entwicklungen der wesentlichen Mietverträge besprochen. Grundstücks-/ Baurechtsentwicklungen waren ebenfalls Inhalt dieser Aufsichtsratssitzung.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben den Prüfungsausschuss und den Personalausschuss eingerichtet. Die beiden Ausschüsse waren im Geschäftsjahr 2022 wie folgt besetzt:

Prüfungsausschuss	Peter Schebo (Vorsitzender) Daniela Bergdolt Jörg H. Becker
Personalausschuss	Alexander Becker (Vorsitzender) Daniela Bergdolt Jörg H. Becker

Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten regelmäßig an den Aufsichtsrat über Inhalt und Empfehlungen der Ausschüsse an den Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss tagte - teils im Beisein der Wirtschaftsprüfer - im Geschäftsjahr 2022 einmal.

Neben der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses wurden auch Umsatz- und Ergebnisberichte erörtert. Jahresabschluss und Halbjahreszahlen wurden ausführlich besprochen und Risikofelder der Gesellschaft mit dem Vorstand diskutiert. Des Weiteren wurde vom Prüfungsausschuss eine Empfehlung an den Aufsichtsrat für den Vorschlag zur Wahl des Wirtschaftsprüfers ausgesprochen.

Im Personalausschuss, der im Geschäftsjahr 2022 einmal tagte, wurde die Feststellung der variablen Vergütung des Vorstands besprochen und als Empfehlung an den Aufsichtsrat beschlossen.

Die Mitglieder der jeweiligen Ausschüsse nahmen an sämtlichen Sitzungen teil.

Corporate Governance

Der Corporate Governance Kodex stellt für Aufsichtsrat und Vorstand der AGROB Immobilien AG einen wesentlichen Punkt für die nachhaltige Unternehmensführung dar. Vorstand und Aufsichtsrat gaben am 23.12.2022 die jährliche Entsprechenserklärung ab, die den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in entsprechendem Umfang zur Umsetzung der Empfehlungen des „Deutschen Corporate Governance Kodex“ verpflichtet. Die Berichterstattung zur Corporate Governance der Gesellschaft erfolgte in der Erklärung zur Unternehmensführung. Dieses Dokument ist ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Interessenskonflikte des Vorstands bzw. der Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich hätten offengelegt werden müssen und über die die Hauptversammlung hätte informiert werden müssen, sind im Geschäftsjahr 2022 nicht aufgetreten.

Prüfung und Billigung des Jahresabschlusses 2022

Der Jahresabschluss mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurde von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Sitzung des Prüfungsausschusses am 03.03.2023 sowie für die nachfolgende Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 10.03.2023 lagen allen Mitgliedern der Jahresabschluss nebst Lagebericht sowie Prüfungsbericht des Abschlussprüfers vor. Die genannten Unterlagen wurden rechtzeitig an den Aufsichtsrat und seine Mitglieder verteilt. Der Prüfungsausschuss hat sich im Rahmen seiner Vorprüfung intensiv mit diesen Unterlagen befasst.

Der Abschlussprüfer war in der Sitzung des Prüfungsausschusses am 03.03.2023 und in der Aufsichtsratssitzung am 10.03.2023 anwesend und berichtete über den Verlauf der Prüfungen sowie über die wesentlichen Ergebnisse.

Darüber hinaus stand er für ergänzende Auskünfte zur Verfügung und beantwortete eingehend die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Er hat keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, über die gemäß § 171 Abs. 1 Satz 2 Aktiengesetz zu berichten gewesen wäre, festgestellt. Der Abschlussprüfer ging ferner auf Umfang und Schwerpunkt der Abschlussprüfung ein. Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers vermuten lassen, waren nicht ersichtlich. Nach eingehender Diskussion und Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht gab es keinen Anlass zu Beanstandungen. Nach Empfehlung des Prüfungsausschusses an den Aufsichtsrat und eingehender Prüfung wurde auf dieser Basis am 10.03.2023 der Jahresabschluss zum 31.12.2022 nebst Lagebericht gebilligt.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung von Jahresabschluss und Lagebericht schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an und billigte den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat waren gegen die im Bericht enthaltenen Schlusserklärungen des Vorstands zu den genannten Berichtszeiträumen keine Einwendungen zu erheben.

Der Prüfungsausschuss erklärte in seiner Empfehlung, dass diese frei von ungebührlicher Einflussnahme durch Dritte sei und ihm keine die Auswahlmöglichkeiten beschränkende Klausel im Sinne von Art. 16 Abs. 6 der EU-Abschlussprüferverordnung auferlegt worden sei.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeitern und beim Vorstand sehr herzlich für die geleistete Arbeit und dem guten Ergebnis.

Bei unseren Aktionären bedanken wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ismaning, im März 2023

Alexander Becker
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorstellung unserer Mieter

MEDIASCHOOL BAYERN – der richtige Start in die Medienwelt!

“I can‘t get a life if my heart‘s not in it”, singt Noel Gallagher von der Band Oasis und zieht das “it” stolze sieben Sekunden lang, bevor der Song “The Importance Of Being Idle” verklingt. Punktgenau mit dem letzten Ton des Schlagzeugs setzt der Jingle von M94.5 ein. Fließend geht er über in ein ruhiges, aber treibendes Musikbett. Die beiden Moderatoren ziehen das Mikro auf. Nicht auf ein bestimmtes Signal hin, es ist das Gefühl gelernter Routine, das ihnen sagt: Jetzt!

Nichts besonderes, könnte man meinen, das sind schließlich Medienprofis. Doch wer im Studio der MEDIA-SCHOOL BAYERN steht, ist kein Profi. Es sind Studierende, Azubis und Volontäre, die dort ihre ersten Schritte im Journalismus gehen. Mehr als 5000 junge Menschen haben dort seit dem Sendestart 1996 gelernt, welcher Regler das richtige Mikro aufzieht und wie der Weißabgleich einer Kamera funktioniert.

Junger, unabhängiger und starker Journalismus

Mit beachtlichem Erfolg: Sportjournalist Jochen Breyer, Kabarettist Claus von Wagner und TV-Moderatorin Ruth Hofmann (Sport1, Sky, Magenta TV) haben hier ihre Karriere gestartet. Schritt für Schritt hat sich die MEDIASCHOOL zu einer der ersten Anlaufstellen für Nachwuchs-Medientalente in Deutschland entwickelt. Denn die angehenden Journalisten können sich ausprobieren und ihre Stärken einbringen: Eine junge Perspektive auf Themen einnehmen, den Heizkostenzuschuss anders betrachten als es die Tagesschau oder die FAZ tun. Heraus kommt junger, unabhängiger und starker Journalismus mit frischen Moderationen und kreativer Gestaltung.

So beschrieben klingt die MEDIASCHOOL nach der eierlegenden Wollmilchsau der Medienbranche. Zwei Monate dort und fertig ist die neue Anchorwoman des „heute journals“. Die Realität sieht natürlich anders aus. Es werden Fehler gemacht, Konflikte ausgetragen und falsche Entscheidungen getroffen. In einer komplexen Medienwelt, in der Fake News mit dem Journalismus ringen, passiert das. In der MEDIASCHOOL merken wir das tagtäglich beim 24/7-Sendebetrieb vom M94.5 in München und max neo in Nürnberg.

Mehr als nur Theorie

Denn guter Journalismus ist mehr nur Theorie. Es ist wichtig, die technischen Spezifikationen eines Mischpults und die Erzählmechaniken eines fesselnden Storytelling-Podcasts zu verstehen. Junge Journalisten müssen über medienethische Fragen diskutieren, das Zusammenspiel mehrerer Fernsehkameras in einem Studio erklärt bekommen und warum eine Videoreihe bei Instagram anders funktioniert als bei TikTok. Doch wichtiger noch sind die Erfahrungen, die man sammelt, wenn man einfach macht. Die Hörer der Sender der MEDIASCHOOL bekommen einen nicht-kommerziellen Programm-Mix aus Musik, Nachrichten und journalistischen Beiträgen geliefert. Hinter der Kamera und dem Mikrofon geht es um mehr als das.

Denn der journalistische Nachwuchs erhält praxisnahe und professionelle Aus- und Fortbildung in TV/Video, Radio/Audio, Podcasting und Online. Die Dozenten an der MEDIASCHOOL unterrichten nicht mit dem Lehrbuch aus den 2000ern, sondern geben ihr Wissen aus der Praxis weiter. Auch deshalb sind die Beiträge und Programme der MEDIASCHOOL BAYERN vielfach ausgezeichnet worden, unter anderem mit dem renommierten Grimme-Preis.

Starkes Netzwerk für Ausbildung in Journalismus und Medientechnik

Die MEDIASCHOOL BAYERN wird gestützt von einem starken Netzwerk, das aus der Bayerischen Landeszentrale für neue Medien (BLM) als Hauptgesellschafterin der gemeinnützigen Dachgesellschaft und den aktuell 24 weiteren namhaften privaten und öffentlichen Gesellschaftern besteht. Über die Mitglieder der Anbietervereine wird zu bayerischen Universitäten, Hochschulen und anderen Medien-Ausbildungsstätten enger Kontakt gehalten.

Sie alle leisten ihren Beitrag. Und sie alle bekommen etwas zurück: Die Medienunternehmen können ihren Nachwuchs aus einem Pool von jungen Medienmachern rekrutieren, die nicht nur gut ausgebildet sind, sondern auch eine Persönlichkeit vor der Kamera entwickelt haben. Darüber hinaus leistet die MEDIASCHOOL BAYERN durch ihre kosten- und barrierefreien Angebote einen wichtigen Beitrag zur Teilhabegerechtigkeit und der Stärkung demokratischer Prozesse in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Zukunft im AGROB Medienpark

All das klingt nach rosigen Zeiten. Doch im Zeitalter allgegenwärtig verfügbarer Informationen wachsen die Anforderungen an die journalistische Berichterstattung und technische Medienproduktion: komplexe Situationen und schwierige Zusammenhänge müssen unter immer höherem Zeitdruck eingeordnet und verständlich vermittelt werden. Und all dies wird die MEDIASCHOOL BAYERN nur in enger Abstimmung mit ihren Partnern schaffen.

Mit dem Umzug der Münchner Redaktionen und Studios in den Medienpark AGROB nach Ismaning bekommt die MEDIASCHOOL BAYERN die Möglichkeit zur Realisierung einer modernen Bewegtbildarchitektur für alle gängigen und innovativen Formen der Medienproduktion, wie agile Live-Streaming-Sets für Twitch-Produktionen und E-Sports-Events. Der neue StudioCampus wird mit mehreren Videostudios, die eine Medienausbildung „State-of-the-art“ gewährleisten, alle Features moderner Technik bereithalten. Kurz gesagt: Er ist bereit für die Zukunft. Eine Zukunft, die noch enger mit unseren Partnern verknüpft ist als bisher.

Schließlich bietet das umgebende Medien-Areal des AGROB Medienparks mit namhaften ansässigen Medienplayern wie der Antenne Bayern Group, Sport1 und PlazaMedia viele gewinnbringende und innovative Möglichkeiten der synergetischen Zusammenarbeit, nicht nur im Studiobereich. Durch den direkten Kontakt und die vielen Gelegenheiten der Vernetzung bekommen die Absolventinnen und Absolventen der MEDIASCHOOL BAYERN zudem beste Eintritts- und Weitervermittlungschancen in die Branche.

Mit der Enrico Pallazzo – Gesellschaft für gute Unterhaltung gewinnt der Campus ein weiteres aufstrebendes Film-/ TV-Produktionsunternehmen. In enger Partnerschaft mit der MEDIASCHOOL BAYERN entstehen in dieser kreativen Entertainmentschmiede digitale Bewegtbildkonzepte von Wissens- und Wirtschaftsthemen bis hin zur Mediensatire. Das Flaggschiff von Enrico Pallazzo, die Formate rund um den Moderator Philipp Walulis, zeigt deutlich, was in der deutschen Fernsehlandschaft möglich ist, wenn Kreativität und gelungene Ausbildung aufeinander treffen: Das einzige tagesaktuelle Comedy-Format Deutschlands und eine eigene Sonntagabend-Late Night Show im SWR sprechen für sich. Und selbst Jahre nach ihrem Ende loben viele Zuschauer das Format „Walulis sieht fern“ in höchsten Tönen – nicht nur wegen der Grimmepreis-Auszeichnung, sondern wegen der gelungenen Kombination von scharfer Analyse und Witz.

Die Enrico Pallazzo mit ihren vielen MEDIASCHOOL-Absolventen zeigt das Potential, das es zu nutzen gilt. Jetzt heißt es: Zugreifen! Denn das Zusammenwirken medienspezifischer, praxisbezogener Ausbildung mit den Medienunternehmen vor Ort ist in dieser Form nahezu einmalig in der deutschen Medienlandschaft.

Fotograf: Markus Reuter

Lagebericht 2022

Geschäft und Rahmenbedingungen **23**

Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds 23
Geschäftstätigkeit und Geschäftsfelder 26

Unternehmensstruktur **26**

Rechtliche Unternehmensstruktur 26
Unternehmenssteuerung 26
Organisation und Verwaltung 27
Grundbesitz und Veränderungen 28
Übernahmerichtlinien – relevante Angaben und erläuternder Bericht gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG 28
Erklärung zur Unternehmensführung 30
Grundzüge der Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat 30

Lage der Gesellschaft **31**

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 31
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren 34

Risikobericht **37**

Allgemeine Bemerkungen 37
Einzelrisiken 38
Risiken aus der COVID-19-Pandemie 41
Risiken aufgrund des Ukraine-Kriegs 41
Risiko aus Finanzinstrumenten 42
Originäre Finanzinstrumente 42
Gesamt-Risikobetrachtung 42
Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess 43
Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems 43
Gesamtaussage zur Risikosituation der AGROB Immobilien AG 43

Chancenbericht **44**

Bebauungspotentiale 44
Neubau Projektentwicklung – Süd „set.“ 44
Mietpreisentwicklungen 44
Neue Mieter für den Medienpark 45

Prognosebericht **46**

Zukünftige gesamtwirtschaftliche Entwicklung 46
Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts 46
Voraussichtliche Entwicklung der AGROB Immobilien AG mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken 46

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

I. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

I.1 Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

- Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist nach Detailmeldung des Statistischen Bundesamts im 3. Quartal 2022 in preis-, kalender- und saisonbereinigter Rechnung um 0,4 Prozent gegenüber dem Vorquartal gestiegen (Schnellmeldung +0,3 Prozent). Die deutsche Wirtschaft erwies sich damit – nach Zuwächsen von 0,8 Prozent im 1. Quartal und 0,1 Prozent im 2. Quartal – auch im Herbst als robust gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen, vor allem den Folgen des russischen Angriffskriegs in der Ukraine.

- Der Zuwachs der Wirtschaftsleistung ging dabei maßgeblich auf die privaten Konsumausgaben zurück, die gegenüber dem 2. Quartal 2022 auch aufgrund pandemiebedingter Nachholeffekte um 1,0 Prozent zulegten. Auch von den Ausrüstungsinvestitionen – also Investitionen u. a. in Maschinen und Geräte – ging mit einer Zunahme um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorquartal bei nachlassenden Lieferkettenengpässen ein positiver Impuls aus. Dagegen wurden die Bauinvestitionen um 1,4 Prozent reduziert. Beim Außenhandel schlug sich u. a. die wieder etwas entspanntere Situation der globalen Lieferketten in Zuwächsen von 2,0 Prozent bei den Exporten und 2,4 Prozent bei den Importen nieder.

- Vorausblickende Konjunkturindikatoren deuten aber weiterhin auf eine konjunkturelle Abschwächung hin. So sind die Erwartungen der Unternehmen sowie Konsumentinnen und Konsumenten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung – trotz zuletzt leichter Aufhellung – pessimistisch ausgerichtet. Die anhaltend sehr hohe Inflation verringert die Kaufkraft der Verbraucherinnen und Verbraucher. Im Oktober 2022 gingen die Einzelhandelsumsätze kräftig zurück. Der Abwärtstrend bei den Auftragseingängen wurde am aktuellen Rand nur durch Großaufträge unterbrochen. Insgesamt ist daher im Winterhalbjahr mit einer gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

- Gleichzeitig spricht die leichte Erholung der Stimmungsindikatoren dafür, dass die konjunkturelle Abwärtsbewegung weniger stark ausfallen könnte, als es zwischenzeitlich zu befürchten gewesen ist. Die Entlastungspakete und insbesondere die Strom- und Gaspreisbremsen dürften nicht unwesentlich zu einer Erwartungsstabilisierung beigetragen haben. Daneben entwickelt sich der Arbeitsmarkt trotz erkennbarer Auswirkungen der angespannten Lage stabil. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung liegen auf Rekordniveau. Die Kurzarbeit ist zwar gestiegen, aber sehr weit von den pandemiebedingten Höchstwerten entfernt.[1]

[1] BMF-Monatsbericht Dezember 2022 - Konjunkturentwicklung aus finanzpolitischer Sicht (bundesfinanzministerium.de)

INFLATIONSRATE STEIGT AUF HÖCHSTEN WERT SEIT 71 JAHREN

Die Inflationsrate, also der Preisniveauanstieg binnen Jahresfrist, hat sich im September wieder erhöht auf 10,0 %. Dieser Wert entspricht dem höchsten Stand seit Dezember 1951. Damals hatte ein knappes Güterangebot kurz nach der Währungsreform für hohe Inflationsraten gesorgt. Damit stieg die Rate im September 2022 um 2,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vormonat (August: +7,9 %). Die Kerninflationsrate (ohne Nahrungsmittel und Energie) lag mit +4,6 % erneut nicht einmal halb so hoch wie die Gesamtrate, aber auf einem Rekordniveau seit Dezember 1993 (August: +3,5 %).

Die Teuerung der Energieträger fiel erneut sehr kräftig aus (+43,9 %; August: 35,6 %). Der Anstieg der Preise für Nahrungsmittel verzeichnete mit +18,7 % ein neues Allzeithoch seit der Wiedervereinigung (August: +16,6 %). Insbesondere hier wirkten sich Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen preiserhöhend aus. Im August erhöhten sich die Erzeugerpreise binnen Jahresfrist mit +45,8 % so stark wie nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Im Vergleich zum Vormonat legten sie um 7,9 % zu. Die Importpreise verteuerten sich im Juli um +28,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg der Großhandelsverkaufspreise fiel im August hingegen erneut schwächer aus (gegenüber August 2021: +18,9 %; gegenüber Juli 2022: +0,1 %).

Zur erneuten Steigerung der Inflationsrate haben das Auslaufen des 9-Euro-Tickets und des „Tankrabatts" beigetragen. Auch für die nächsten Monate werden weiterhin hohe Inflationsraten erwartet. Dabei werden die Gas- und Strompreisbremsen so umgesetzt, dass sie die Preissteigerung abmildern.[2]

Branchenentwicklung

FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

Die deutschen Büromärkte haben sich in einem schwierigen Umfeld im Jahr 2022 überzeugend behauptet. Der Flächenumsatz in den acht Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich zum Jahresende auf gut 3,4 Mio. m². Damit wurde das Vorjahresergebnis (ebenfalls 3,4 Mio. m²) eingestellt und gleichzeitig liegt das Resultat auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts. Zum Jahresende haben sich aber auch die Büromärkte dem Einfluss der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung nicht entziehen können. Mit Ausnahme von Düsseldorf, wo sich das Anmietungsgeschehen zum Jahresende noch einmal deutlich beschleunigte, mussten alle großen Standorte zum Teil spürbare Rückgänge bei den Flächenumsätzen im Vergleich zum Vorquartal registrieren.

FLÄCHENUMSÄTZE ZUMEIST ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Das Feld der großen Büromärkte führt zum vierten Mal in Folge die Bundeshauptstadt Berlin mit einem Flächenumsatz von 773.000 m² an. Zwar wurde das sehr gute Vorjahresergebnis damit um 7 % verfehlt, allerdings bewegt sich der Markt im langjährigen Mittel (779.000 m²). Auf Rang zwei ordnet sich München mit einem Vermietungsvolumen von 746.000 m² ein, womit eine Punktlandung auf den langjährigen Durchschnitt gelungen ist. Auch den Hamburger Markt hat eine große Marktdynamik getragen. Zum Jahresende steht ein sehr starkes Ergebnis von 554.000 m² zu Buche (+16 % ggü. Vorjahr). Frankfurt hat mit einem Flächenumsatz von 472.000 m² das Vorjahresergebnis um 12 % und den 10-Jahresdurchschnitt um 13 % verfehlt. Die Banken- und Finanzmetropole hat allerdings über das Jahr hinweg eine insgesamt große Konstanz gezeigt, und obwohl sich seit einigen Monaten die Zeichen einer vermutlich schwachen Rezession mehren, hat das Anmietungsgeschehen im vierten Quartal mit 110.000 m² kaum an Tempo verloren (-8 % gegenüber Q3).

[2] BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022[1]

WEITERHIN HOHE DYNAMIK IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt einmal mehr die aktuell große Dynamik im mittleren Marktsegment. Während im kleinteiligen Segment unter 200 m² ein Rückgang von 12 % zum Vorjahr registriert werden kann, wird für viele andere Größenklassen eine Steigerung erfasst. Der größte prozentuale Zuwachs wurde hierbei für Abschlüsse zwischen 5.000 und 10.000 m² (+13 % ggü. Vorjahr) und 2.000 bis 5.000 m² (+9 % ggü. Vorjahr) registriert. Der Anteil des Umsatzes in der Größenkategorie über 10.000 m² ist allerdings um knapp 13 % zum Vorjahr gesunken, dennoch wird hier 2022 der meiste Umsatz generiert.

LEERSTAND IM DURCHSCHNITT GESTIEGEN

Aktuell beläuft sich das Leerstandsvolumen an den acht großen Bürostandorten auf insgesamt 5,3 Mio. m² (+5 % ggü. Vorjahr). Die Leerstandsentwicklung präsentiert sich in den großen Bürohochburgen allerdings heterogen. Unter der Fluktuationsreserve von 5 % notiert die Leerstandsquote in Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %). In Frankfurt liegt sie weiterhin mit 8,5 %. Für Essen und Düsseldorf sind Anstiege auf 7,3 % bzw. 10,6 % zu verzeichnen.

MIETEN ALLERORTS GESTIEGEN

Über alle Standorte hinweg können für 2022 steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten vermeldet werden. Frankfurt führt weiterhin das Feld der Top-Standorte mit 48,00 €/m² in der Spitze an. Eine Ausnamestellung nimmt Düsseldorf ein. Getrieben durch eine ganz besondere Faktorenkombination vollzieht die Mietpreisentwicklung im absoluten Top-Segment eine im Düsseldorfer Markt nicht gesehene Steigerung von 33 %, sodass vereinzelt bereits Ende des vierten Quartals zu einem Mietpreis von 38,00 € erfolgreich vermietet wurde. Die nach „gif" berechnete realisierte Spitzenmiete notiert aktuell noch bei 34,00 €/m².

PERSPEKTIVEN

Der Blick ist verhalten optimistisch auf das Jahr 2023. Die deutsche Wirtschaft und auch die deutschen Büromärkte haben in den Corona-Jahren 2020/21 wie auch im schwierigen Jahr 2022 in bemerkenswerter Weise ihre Resilienz unter Beweis gestellt. Im Windschatten der zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird im Jahresverlauf eine deutliche Steigerung der Marktdynamik mit weiter anziehenden Mietniveaus erwartet. Bereits zum Halbjahr sollte deutlich werden, mit welcher Geschwindigkeit die einzelnen Büromärkte auf ihr Langzeitniveau zurückkehren können.[3]

Gewerbeimmobilienmarkt München

BÜROMARKT HAT AUFWÄRTSTREND FORTGESETZT

Mit einem Flächenumsatz von 746.000 m² hat der Münchener Büromarkt das Vorjahresergebnis um 13 % übertroffen und seinen Ende 2021 eingeleiteten Aufwärtstrend fortgesetzt. Dass es sich trotz der gerade im zweiten Halbjahr schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen um ein gutes Ergebnis handelt, zeigt sich auch daran, dass es nahezu exakt im Zehnjahresschnitt liegt. Anzumerken bleibt aber, dass die Jahresendrallye im vierten Quartal erwartungsgemäß etwas geringer ausfiel als üblich. Im bundesweiten Vergleich platziert sich die bayerische Landeshauptstadt damit auf Platz zwei, nur knapp geschlagen von Berlin. Erfreulich ist, dass sich der Umsatz breit gestreut über alle Marktsegmente und Größenklassen verteilt und nicht überproportional durch einige wenige Großabschlüsse beeinflusst wird. Zu den wichtigsten Verträgen gehören 40.000 m² der Personio GmbH in der City, jeweils rund 20.000 m² der TÜV Süd AG im Stadtgebiet West und von Bosch Building Technologies im Stadtgebiet Süd sowie 17.300 m² von ProSiebenSat.1 Media in der Region Nord im Umland.

[3] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance

TRADITIONELL STARKE BRANCHEN AN DER SPITZE

Den größten Umsatzbeitrag leisteten auch 2022 einige traditionell wichtige Branchengruppen. An die Spitze gesetzt haben sich die IuK-Technologien, die mit gut 26 % über ein Viertel zum Ergebnis beisteuern und damit ihren langjährigen Durchschnitt von 19 % deutlich übertreffen. Auf Platz zwei folgen die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf 19 % kommen. Etwas unterdurchschnittlich fällt der Anteil der Beratungsgesellschaften mit knapp 9 % aus, was aktuell aber immer noch Rang drei bedeutet. Anders sieht es bei der öffentlichen Verwaltung aus, deren Beitrag mit lediglich 6 % spürbar geringer ausfällt als üblich.

LEERSTAND HAT NOCH EINMAL SPÜRBAR ZUGENOMMEN

Der Leerstand in München hat auch in den vergangenen zwölf Monaten noch einmal spürbar um fast 11 % auf aktuell knapp 1,05 Mio. m² angezogen. Damit notiert das Volumen erstmals seit acht Jahren wieder über der Millionen-Schwelle. Auf das von den Mietern besonders präferierte Segment der modern ausgestatteten Flächen entfallen rund 416.000 m², was einem Anteil von etwa 40 % am Gesamtangebot entspricht. Allerdings ist die räumliche Verteilung zu berücksichtigen. Knapp drei Viertel des Volumens sind in den Nebenlagen lokalisiert, wohingegen in der City lediglich 8.000 m² moderne Flächen verfügbar sind. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die im Gesamtmarkt auf 4,7 % gestiegen ist, im CBD aber weiterhin bei lediglich 1,6 % liegt.

VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU DEUTLICH GESUNKEN

Gegenläufig zur Leerstandsentwicklung haben sich die Flächen im Bau im letzten Jahr leicht um 3 % auf aktuell 958.000 m² verringert. Deutlich stärker fiel der Rückgang im Segment der hiervon noch verfügbaren Flächen aus. Mit 380.000 m² liegt das Volumen um ein Drittel niedriger als vor einem Jahr. Dass moderne Neubauflächen aufgrund der hohen Nachfrage weiterhin zügig vom Markt absorbiert werden, zeigt sich auch an der Vorvermietungsquote, die vor 12 Monaten noch bei 42 % lag und im Jahresverlauf auf jetzt 60 % gestiegen ist.

MIETPREISE WEITER GESTIEGEN

Aufgrund der hohen Nachfrage sowie weiterer externer Faktoren, wie der hohen Inflation und der gestiegenen Baupreise, haben die Mieten im Jahresvergleich weiter zugelegt. Die Spitzenmiete notiert mit jetzt 45 €/m² knapp 5 % über dem Vorjahresniveau. Auch in der Breite haben die Mieten angezogen, was sich in der Durchschnittsmiete zeigt, die um 2,5 % auf aktuell 24,20 €/m² stieg.

PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung wird nicht zuletzt davon abhängen, wie stark die in Deutschland zu erwartende Rezession ausfallen wird. Auch wenn momentan viel für einen eher flachen Verlauf spricht, ist eine etwas verhaltenere Nachfrage der Nutzer wahrscheinlich. Der Jahresstart dürfte trotzdem vergleichsweise lebhaft ausfallen, da einige größere Verträge unmittelbar vor Abschluss stehen. Für das Gesamtjahr 2023 erscheint ein Flächenumsatz von etwa 700.000 m² realistisch. Der Leerstand dürfte zumindest im ersten Halbjahr noch leicht steigen, allerdings vor allem in der City auf niedrigem Niveau verharren, sodass ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete wahrscheinlich ist.[4]

[4] https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/muenchen-at-a-glance

I.2 Geschäftstätigkeit und Geschäftsfelder

Die heutige AGROB Immobilien AG reicht in ihren Ursprüngen bis in das Gründungsjahr 1867 zurück. Ihre zahlreichen Ziegelfabriken waren als Baustofflieferanten maßgeblich am Aufbau der Stadt München beteiligt. Später zählte die AGROB Immobilien AG bis zum Verkauf sämtlicher operativer Beteiligungsgesellschaften im Jahre 1992 an die Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG (DSCB) zu den bedeutendsten Herstellern von hochwertigen Fliesen- und Keramikprodukten in Deutschland. In der Spitze wurden im Konzern annähernd 2.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Fliesenproduktion in Ismaning wurde bereits im Jahre 1990 eingestellt. Beginnend 1993 hat man angefangen, den wertvollen, in Ismaning nördlich vor den Toren Münchens gelegenen Grundbesitz von über 380.000 m² einer neuen, zukunftsträchtigen Nutzung zuzuführen.

Heute ist die AGROB Immobilien AG ein in dem Geschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung und Immobilienmanagement für den eigenen Immobilienbestand tätiges Unternehmen und betreibt in Ismaning einen Medien- und Gewerbepark.

Die Fokussierung auf den interessanten Regionalmarkt München, die klare strategische Ausrichtung auf die Nutzungsart „Gewerbeimmobilie“ mit dem Schwerpunkt Medienunternehmen sind tragende Elemente der Unternehmensphilosophie. Insofern verfügt die AGROB Immobilien AG über ein insgesamt stimmiges und zielführendes Geschäftsmodell und besetzt mit der präzise definierten regionalen und sektoralen Ausrichtung eine perspektivisch interessante Marktnische. Das vollständig glasfaservernetzte AGROB Areal mit den hochmodernen Antennen- und Fernmeldeanlagen, den Produktionsstudios sowie den Sendekapazitäten hat dabei insbesondere in den Themenbereichen „Sport“ und „Teleshopping“ eine herausragende Position in Deutschland inne.

Namhafte, überregional bekannte und bedeutende Firmen aus den Mediensegmenten Rundfunk und Fernsehen, Film- und TV-Produktion sowie dem Printbereich haben zum Teil seit vielen Jahren den AGROB Medien- und Gewerbepark als „ihren“ Standort gewählt. Beispielhaft zählen hierzu – um nur wesentliche Mieterunternehmen zu nennen – Antenne Bayern, brandarena, BR | Bayerischer Rundfunk, Sport 1 Medien AG, Sport 1, PLAZAMEDIA, DAZN, FUNKE Medien-Gruppe, HSE, Janus TV, ARRI sowie Sportec Solutions. Aber auch Unternehmen außerhalb der Medienbranche haben sich mittlerweile für unseren Campus entschieden, wie zum Beispiel die Firma Kocher Gesellschaft für Industrieautomation und Software GmbH aus dem Automotivbereich oder die Firmen Theva Dünnschichttechnik GmbH und Isar Getriebetechnik GmbH & Co. KG aus dem Produktionsbereich. Aus dem Dienstleistungsbereich konnten wir die Verwaltung von aramark, einem international tätigen Unternehmen in den Bereichen Catering, Gastronomie und Servicemanagement, für unser Gelände gewinnen und aus dem Kosmetikbereich die Firma beauty connection von unserem Standort überzeugen.

II. Unternehmensstruktur

II.1 Rechtliche Unternehmenssteuerung

Unsere Gesellschaft ist heute ein reines Immobilienunternehmen mit regionaler Ausrichtung auf Gewerbeimmobilien. Die AGROB Immobilien AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und im regulierten Markt notiert.

II.2 Unternehmenssteuerung

Das unternehmensinterne Steuerungssystem ist darauf ausgerichtet, mit branchenspezifisch geeigneten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren und Kennzahlen den Erreichungsgrad der Unternehmensziele zutreffend wiederzugeben und mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren.

Die mit den Kriterien Nachhaltigkeit und Sicherung des Geschäftsmodells, langfristige Mieterbindung und Reduzierung der Leerstandsquote definierten betriebswirtschaftlichen Ziele werden insbesondere durch die Kennzahlen Umsatz und Jahresergebnis sowie ergänzend Vermietungs- bzw. Leerstandsquote, EBITDA (ohne Pensionen) und FFO I abgebildet. Die nicht unmittelbar quantitativ gemessene, jedoch gleichermaßen wichtige Zielsetzung „Mieterzufriedenheit" wird in laufenden Kontakten mit den Geschäftsleitungen sowie den Fachabteilungen der Mieterunternehmen abgefragt. Gegebenenfalls werden konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung eingeleitet. Eine weitere Ausweitung von Unternehmensgewinnen muss zunehmend mit Investitionen in den Bestand einhergehen, um nachhaltig den Geschäftserfolg zu sichern. Daneben bestehen weitere nicht finanzielle Leistungsindikatoren, welche ebenfalls nicht quantitativ gemessen werden und insofern indirekt für die Steuerung einbezogen werden.

II.3 Organisation und Verwaltung

Die bewusst schlank gehaltene Verwaltung des Unternehmens konzentriert sich seit Jahren auf die originären Kernkompetenzen. Diese liegen in der Akquisition neuer Mieterunternehmen und der damit zusammenhängenden Entwicklung der Grundstücke durch Realisierung bestehender Baurechte einerseits, sowie insbesondere in der nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und in der laufenden Betreuung und langfristigen Bindung vorhandener Mieterunternehmen andererseits. Für die darüberhinausgehenden vielfältigen Aufgaben bedient sich die Gesellschaft externer Dienstleister, mit denen zum Teil seit Jahren eng kooperiert wird.

So stehen für die Beratung in bautechnischen Fragen, für die Planung und Überwachung der verschiedenen baulichen Maßnahmen sowie die laufenden Wartungs-, Instandsetzungs- und Reparaturtätigkeiten renommierte Architektur-, Fachplanungs- und Bauleitungsbüros sowie fachlich versierte und erfahrene externe Handwerksunternehmen jederzeit abrufbereit zur Verfügung.

Einschließlich des Vorstandes sind im Geschäftsjahr bis August insgesamt neun Mitarbeiter (davon ein Mitarbeiter in Teilzeit) beschäftigt, ab September zehn Mitarbeiter (davon ein Mitarbeiter in Teilzeit).

Ein Betriebsrat als Mitarbeitervertretung besteht nicht.

Satzungsgemäß sind im Aufsichtsrat der Gesellschaft nach den Vorschriften des Drittelbeteiligungsgesetzes zwei durch die Arbeitnehmer gewählte Vertreter.

Die Amtsperiode der drei im Geschäftsjahr 2018 gewählten Aufsichtsratsmitglieder Daniela Bergdolt, Diana Dobler und Peter Mittelhäuser endet mit der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2023.

Mit Beschluss vom 12. Januar 2022 hat das Amtsgericht München § 104 Abs. 2 Satz 2 AktG Herrn Alexander Becker, Herrn Jörg H. Becker und Herrn Peter Schebo zu weiteren Aufsichtsratsmitgliedern der Gesellschaft bestellt. Die gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder wurden der ordentlichen Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen. In der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2022 wurden Herr Alexander Becker, Herr Jörg H. Becker und Herr Peter Schebo gewählt. Das Mandat dieser Aufsichtsratsmitglieder endet mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, also mit der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2023.

In der ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2022 wurde weiterhin eine Satzungsänderung, welche eine auf drei reduzierte Mietgliederzahl des Aufsichtsrates vorsieht, beschlossen.

II.4 Grundbesitz und Veränderungen

Die AGROB Immobilien AG verfügt über einen umfangreichen Grundbesitz. Dieser stellt sich gegliedert nach Gemarkungen – wie folgt dar:

Gemarkung	31.12.2022 m²
Ismaning	378.505
Pfalzel*	5.918
Speicher*	15.597
Markt Schwaben*	5.267
Grundbesitz der AGROB Immobilien AG insgesamt	405.287

Bei den mit * gekennzeichneten Flächen handelt es sich ausnahmslos entweder um verpachtete landwirtschaftliche Flächen oder um Brachland.

II.5 Übernahmerichtlinien – relevante Angaben und erläuternder Bericht gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Die Hauptversammlung des Jahres 2016 hat eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln beschlossen. Danach wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Umwandlung eines Teilbetrages der vorhandenen anderen Gewinnrücklagen von € 10.000.000,00 um € 1.689.200,00 auf € 11.689.200,00 erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe von neuen Aktien. Demzufolge ist das Grundkapital der Gesellschaft unverändert in 3.896.400 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert eingeteilt, auf die nunmehr jeweils ein rechnerischer Anteil am Grundkapital von € 3,00 entfällt.

Die Stückaktien sind gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung unterteilt in 2.314.000 Stamm-Stückaktien sowie 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien. Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung der Aktien ist ausgeschlossen. Die Vorzugs-Stückaktien sind stimmrechtslos und erhalten aus dem Bilanzgewinn eine nachzahlbare Vorausdividende von € 0,05 je Vorzugs-Stückaktie sowie eine Dividende in der gleichen Höhe wie die Stamm-Stückaktien bzw. eine Ausgleichsabgabe entsprechend der Vereinbarung im Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg).

Im Falle einer Kapitalerhöhung lauten auch die neu auszugebenden Aktien auf den Inhaber, sofern nicht im Beschluss über die Kapitalerhöhung eine andere Bestimmung getroffen wird.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Neben Beschränkungen des Stimmrechts für Vorzugsaktien und nach gesetzlichen Bestimmungen, etwa bei § 136 AktG, gibt es keine der Gesellschaft bekannten Stimmrechtsbeschränkungen. Entsprechendes gilt für die Übertragung von Aktien.

Aktionärsstruktur

Mit Stimmrechtsmitteilung vom 29. Oktober 2021 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), 1.894.517 Stamm-Stückaktien an der Gesellschaft hält. Dies entspricht einem Anteil von ca. 81,87 % der Stimmrechte der AGROB Immobilien AG. Im Rahmen einer Bekanntmachung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG hat die RFR InvestCo 1 GmbH,

Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), am 29. Dezember 2021 mitgeteilt, dass sie insgesamt 1.938.404 Stammaktien (entspricht ca. 83,77 % aller ausgegebenen Stammaktien und der damit verbundenen Stimmrechte) an der Gesellschaft hält.

Die unmittelbar von der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), gehaltenen Anteile werden der Meldung vom 29. Oktober 2021 zufolge gemäß § 34 WpHG auch der RFR Lux Investment Holding S.à r.l., mit Sitz in Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, der RFR Frankfurt ET, LLC, ansässig in Wilmington, DE, USA, und über diese Herrn Michael Fuchs, geboren am 25. Januar 1960, und Herrn Aby Jacob Rosen, geboren am 16. Mai 1960, zugerechnet. Gleichermaßen werden die unmittelbar von der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg). gehaltenen Anteile der Meldung zufolge gemäß § 34 WpHG der SRE Holding GmbH, ansässig in Grünwald, Deutschland und über diese Herrn Samuel Singer, geboren am 23. September 1975 zugerechnet.

Kein weiterer Aktionär hat dem Unternehmen mitgeteilt, dass er zum 31. Dezember 2022 aufgrund direkter oder indirekter Beteiligung über mehr als 10 % der Stimmrechte an der AGROB Immobilien AG verfügte.

Weitere Erläuterungen zum gezeichneten Kapital und zur Aktionärsstruktur finden sich im Konzern-Anhang in Textziffer 5.

Satzungsänderungen

Satzungsänderungen unterliegen der Regelung des § 179 AktG. Jede Satzungsänderung bedarf danach eines Beschlusses der Hauptversammlung, dem mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals zustimmen müssen, es sei denn, dass die Satzung eine andere Kapitalmehrheit bestimmt, § 179 Abs. 2 Satz 1 AktG. Die Satzung der Gesellschaft bestimmt in § 17 Abs. 3, dass Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften oder Bestimmungen der Satzung entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst werden. Zwingende gesetzliche Vorschriften stehen einer Regelung über die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit z.B. bei der Schaffung genehmigten Kapitals (§ 202 Abs. 2 Satz 2 und 3 AktG) oder bedingten Kapitals (§ 193 Abs. 1 Satz 1 und 2 AktG) entgegen. Hierfür ist jeweils eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals erforderlich. Ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen ermächtigt § 13 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft den Aufsichtsrat zu Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen.

Sofern das bisherige Verhältnis mehrerer Gattungen von Aktien zum Nachteil einer Gattung geändert werden soll, so bedarf der Beschluss der Hauptversammlung zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung der benachteiligten Aktionäre. Über die Zustimmung haben die benachteiligten Aktionäre einen Sonderbeschluss zu fassen. Dieser bedarf ebenfalls einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen betroffenen Grundkapitals.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.06.2022 wurde folgende Satzungsänderung beschlossen:

- Neufassung von § 9 Abs. 1 der Satzung

  Der Aufsichtsrat besteht bis zur Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, aus sechs Mitgliedern, von denen vier als Vertreter der Aktionäre durch die Hauptversammlung nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes und zwei durch die Arbeitnehmer nach den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählen sind. Nach Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022 beschließt, besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, von denen zwei als Vertreter der Aktionäre durch die Haupt-versammlung nach den Bestimmungen des Aktiengesetzes zu wählen sind und eines durch die Arbeitnehmer nach den Bestimmungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählen ist.

Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

Am 15. Juli 2022 hat die AGROB Immobilien AG mit der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Der Beschlussvorschlag über die Zustimmung zu diesem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 30. August 2022 angenommen.

Vorstand

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands erfolgt gemäß §§ 84 Abs. 1, 85 AktG durch den Aufsichtsrat oder das Gericht. § 7 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft bestimmt, dass der Vorstand der Gesellschaft aus einer oder mehreren Personen besteht und die Zahl seiner Mitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird. Darüber hinaus bestimmt § 8 der Satzung, dass die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten wird, wenn mehrere Vorstandsmitglieder bestellt sind. Derzeit ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, das die Gesellschaft alleine vertritt und das die Geschäfte der Gesellschaft nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung und der Geschäftsordnung zu führen hat. Durch Beschluss des Aufsichtsrates ist der Alleinvorstand bzgl. des Abschlusses von Rechtsgeschäften mit Dritten vom Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Abgesehen von den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen bedürfen bestimmte satzungsgemäß definierte Geschäfte der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Weitere abweichende oder ergänzende Bestimmungen in der Satzung der AGROB Immobilien AG gibt es nicht. Dementsprechend werden die Vorstandsmitglieder der AGROB Immobilien AG durch den Aufsichtsrat für eine Zeitspanne von höchstens fünf Jahren bestellt, § 84 Abs. 1 Satz 1 AktG. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens weitere fünf Jahre ist zulässig. Sie bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Satz 2 AktG eines erneuten Aufsichtsratsbeschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der bisherigen Amtszeit gefasst werden kann. Nur bei einer Bestellung auf weniger als fünf Jahre kann eine Verlängerung der Amtszeit ohne neuen Aufsichtsratsbeschluss vorgesehen werden, sofern dadurch die gesamte Amtszeit nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Dies gilt sinngemäß für den Anstellungsvertrag; er kann jedoch vorsehen, dass er für den Fall einer Verlängerung der Amtszeit bis zu deren Ablauf weiter gilt (§ 84 Abs. 1 Satz 5 AktG).

Der Aufsichtsrat kann gemäß § 84 Abs. 3 AktG die Bestellung zum Vorstandsmitglied widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher Grund ist namentlich grobe Pflichtverletzung, Unfähigkeit zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung oder Vertrauensentzug durch die Hauptversammlung, es sei denn, dass das Vertrauen aus offenbar unsachlichen Gründen entzogen worden ist. Die Bestellung kann auch im beiderseitigen Einvernehmen zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Vorstandsmitglied beendet werden.

II.6 Erklärung zur Unternehmensführung

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung ist der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gesellschaft unter folgendem Link zugänglich gemacht:

https://www.agrob-ag.de/investor-relations/corporate-governance#erklaerungen-zur-unternehmensfuehrung-323

II.7 Grundzüge der Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat

Die Grundzüge der Vergütungssysteme für den Vorstand und den Aufsichtsrat sind im Vergütungsbericht dargestellt.

III. Lage der Gesellschaft

III.1 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Geschäftsentwicklung

Mietverträge

Sämtliche mit der Gesellschaft geschlossenen Mietverträge wurden wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr ohne wirtschaftlich wesentliche Leistungsstörungen vertragskonform erfüllt.

Es waren weder Beeinträchtigungen durch wesentliche Forderungsausfälle noch rückständige Mietzahlungen zu verzeichnen.

Zusätzlich zu den bereits im Vorjahr verlängerten Mietverträgen mit einer Mietfläche von ca. 34.000 m² hat ein weiterer Hauptmieter für seine Mietflächen eine Verlängerungsoption über drei Jahre ausgeübt. Dies betrifft ca. 25.000 m² Mietflächen. Mit Optionsausübung werden für den Verlängerungszeitraum vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen von 10 % p.a. ausgelöst.

Nutzungsart	Gesamt-fläche in m²	vermietet[1] (m²)	Leerstand[2]		Monatliche Mieterlöse	
			absolut (m²)	%	absolut (€)	ø/m[3] (€)
Büro	56.578	53.569	3.009	5,3	522.193	9,75
Hallen	30.242	30.043	199	0,7	192.592	6,41
Gesamt	**86.820**	**83.612**	**3.208**	**3,7**	**714.785**	
zudem						
Keller	8.697	8.455	242	2,8	49.770	5,89
Sonderflächen[3]	7.283	7.283	0	0	10.569	1,45

[1] Vermietungsstand zum 31.12.2022

[2] stichtagsbezogener Leerstand, größtenteils wieder vermietet

[3] Außenflächen, anteilige Terrassenflächen, Satellitenaufstellflächen

Stellplätze	Anzahl	vermietet (Anzahl)	Temporäre Vermietung / Besucherparkplätze	Monatliche Mieterlöse	
				absolut (€)	ø/Stellplatz (€)
Tiefgaragenstellplätze/ Parkhaus	685	527	158	24.506	46,50
Ebenerdige Stellplätze	910	647	263	13.317	20,58
Gesamt	1.595	1.174	421	37.823	

Laufzeitstruktur der Mietverträge:

Restlaufzeit	%
bis ein Jahr	14
bis drei Jahre	42
bis fünf Jahre	26
bis sieben Jahre	15
bis zehn Jahre	0
Unbefristete Verträge	3

Mehrheitlich haben die Mietverträge eine Laufzeit von bis zu drei Jahren und mehr.
Generell wird bei Neuabschlüssen eine Laufzeit von mindestens fünf, wenn möglich zehn Jahren angestrebt.

Ertragslage

	2022 T€	2021 T€
Erlöse Nettomieten	9.597	9.508
Erlöse Nebenkosten	1.835	1.785
Umsatz Gesamt	**11.432**	**11.293**
EBITDA (ohne Pensionen)	6.567	7.225
Pensionen einschl. Zinsen	-76	-279
Abschreibungen	-2.602	-3.501
Zinsaufwand (ohne Pensionen)	-706	-813
Ertragssteuern	-423	-418
Jahresüberschuss	**2.759**	**2.212**
FFO I[5]	5.487	6.014
LTV[6]	15 %	17 %
NAV pro Aktie[7]	€ 45,22	€ 44,29

[5] Funds from Operations I = Jahresüberschuss + Abschreibungen + nicht liquiditätswirksame Aufwendungen – nicht liquiditätswirksame Erträge

[6] Loan to Value = Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zum Stichtag 31.12.2022 / Marktwert Immobilienbestand x 100

[7] Net Asset Value pro Aktie = Marktwert Immobilienbestand (auf Basis Gutachten zum 31.12.2020) + sonstige Vermögensgegenstände Fremdkapital

Der FFO I ist das operative Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung, ohne die Berücksichtigung von Ab-/Zuschreibungen sowie sonstigen nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen. Im Einzelnen setzt er sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.759	2.212
+ Abschreibungen	2.602	3.501
- Minderung Pensionsrückstellungen	- 294	-86
- Zuschreibungen	0	0
+ nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (Zuführung Rückstellungen)	428	394
- nicht liquiditätswirksame Erträge (Auflösung Rückstellungen)	- 9	-8
FFO I	5.487	6.014

Trotz aller – noch bestehenden – Unsicherheiten aus der COVID-19-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine konnten Umsatzerlöse in Höhe von € 11,4 Mio. erreicht werden. Mieterhöhungen aufgrund Indexierungen trugen hierzu in Höhe von TEUR 42 bei.

Wie auch in den Vorjahren konnte durch kontinuierlichen Abbau unserer Darlehen unser Zinsaufwand entsprechend reduziert werden. Gegenüber dem Vorjahr um über T€ 100, von T€ 813 im Vorjahr auf T€ 706.

Durch diese Reduktion und den geringeren Abschreibungskosten auf der Aufwandseite sowie der Steigerung auf der Erlösseite durch den Anstieg unserer Mieterlöse hat sich auch nochmals das Jahresergebnis vor Gewinnabführung gegenüber dem Vorjahr von € 2,2 Mio. auf € 2,8 Mio. erhöht. Hingewiesen wird hierbei allerdings auch auf einen positiven Steigerungseffekt beim Jahresüberschuss durch eine Auflösung der Pensionsrückstellungen um ca. T€ 294. Aber auch unabhängig von dieser Auflösung konnte das operative Geschäftsergebnis deutlich gesteigert werden.

Die Gesamtleistung des Unternehmens mit € 11,4 Mio. liegt ebenfalls über Vorjahresniveau (€ 11,3 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2022 hatten wir Umsatzerlöse in einer Bandbreite vom € 11,3 Mio. bis € 11,5 Mio. prognostiziert. Der Jahresüberschuss liegt mit € 2,8 Mio. leicht unter der prognostizierten Bandbreite von € 2,9 Mio. bis € 3,1 Mio. Diese leichte Unterschreitung ist in erster Linie durch den nicht vorhersehbaren außerordentlichen Aufwand im Zusammenhang mit dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zu sehen. Der Aufwand durch die Rechts- und Beratungskosten lag bei ca. T€ 300.

Im Zuge der Modernisierung und des Umbaus der Kantine sind zusätzlich ca. T€ 200 nicht aktivierbare Kosten entstanden.

Aufgrund des hohen administrativen Aufwandes im Zuge der rechtlichen Begleitung bei der Umsetzung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags sowie des aufgrund des Ukraine-Kriegs gestiegenen Materialaufwands lagen die Kennziffern EBITDA (€ 6,5 Mio.) und FFO I (€ 5,5 Mio.) unter denen des Vorjahres und der Vorjahresprognose.

Das EBIT (€ 3,9 Mio.) hat sich aufgrund wesentlich geringerer Abschreibungen positiv entwickelt. Zudem konnte durch erhöhte Tilgungsleistungen der NAV/Aktie (€ 45,22) weiter gesteigert werden

Vor diesen Hintergründen kann das Ergebnis mit € 2,8 Mio. als sehr zufriedenstellend bewertet werden, zumal im Vergleich zum Vorjahr das Ergebnis um T€ 600 gesteigert werden konnte.

Die Leerstandsquote liegt unter 4 % und damit leicht oberhalb des prognostizierten Wertes von 3 %.

Finanz- und Vermögenslage

Die Markkapitalisierung unserer Gesellschaft hat aktuell einen Wert von € 176 Mio. erreicht, was einer Verdopplung des Wertes innerhalb der letzten fünf Jahre entspricht und für eine gute Unternehmensentwicklung spricht.

Als Folge unserer seit Jahren sukzessiven Tilgung (€ 3,3 Mio. in 2022) reduzierten sich im Geschäftsjahr die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Aufgrund des im Geschäftsjahr abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 45,2 % (Vorjahr: 45,7 %). Der abzuführende Gewinn wird unter Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Unsere Gesellschaft bilanziert nach HGB, so dass sich in der Bilanz nicht der Verkehrswert der Immobilien widerspiegelt (Gutachten 2020 € 207,8 Mio.). Die Gesellschaft verfügt über hohe stille Reserven (ca. € 142 Mio., Vorjahr ca. 140 Mio.). Es ist beabsichtigt, in 2023 das Verkehrswertgutachten aktualisieren zu lassen.

Aufgrund des operativen Cashflows und vor Durchführung des Ergebnisabführungsvertrags erhöhten sich die flüssigen Mittel um € 0,7 Mio. auf € 4,3 Mio. Negativ wirkten sich die Investitionen in Höhe von € 0,7 Mio., Dividendenauszahlungen in Höhe von € 1,1 Mio. sowie Tilgungen und Zinsen in Höhe von € 4,0 Mio. aus.

III.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mieterzufriedenheit

Unsere Mieter erwarten zeitgemäßen Standard und uneingeschränkte Funktionalität der Mietflächen sowie zunehmend Flexibilität im Hinblick auf den Umfang der Mietflächen und deren Ausbaustandard. Die Erfüllung dieser Erwartung ist von grundlegender Bedeutung für den nachhaltigen Erfolg der AGROB Immobilien AG. Vorstand und Fachabteilungen stehen im ständigen Austausch mit den Mietern um zeitnah die Bedürfnisse, Anregungen und Anforderungen aufnehmen zu können. Die Erkenntnisse der Gespräche sind unter anderem Grundlage für unsere Maßnahmenplanungen zur Gebäude- und Serviceoptimierung. Der Unternehmenssitz im AGROB Gelände Ismaning ist hierbei ein erheblicher Vorteil, da Vorstand und Fachabteilungen dem Mieter kurzfristig persönlich zur Verfügung stehen können.

Fotograf: Markus Reuter

Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag waren insgesamt neun Mitarbeiter unbefristet im Unternehmen beschäftigt, ein Mitarbeiter davon in Teilzeit entsprechend einem Personaläquivalent von insgesamt 7,5 (Vorjahr: 7,5). Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei um langjährige Mitarbeiter mit durchweg profunden Kenntnissen im jeweiligen Tätigkeitsbereich und entsprechender Berufserfahrung. Neben den üblichen sozialen Leistungen erfolgt die jährliche Entlohnung in Form einer fixen Vergütung von 13 gleichbleibenden, leistungsgerechten Monatsgehältern sowie einer von der individuellen Leistung und dem geschäftlichen Erfolg der Gesellschaft abhängigen variablen Vergütung. Es ist davon auszugehen, dass auch künftig die Mitarbeiterzufriedenheit als wesentliches Element der Leistungserbringung überdurchschnittlich ausgeprägt sein wird und sich insofern Fluktuation und Krankenstand auch weiterhin auf einem vergleichsweise sehr niedrigen Niveau bewegen werden.

Die geringe Personalstärke ermöglicht keine Bereitstellung von Ausbildungsplätzen. Für die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter werden sowohl anlassbezogen als auch fortlaufend externe Schulungsmaßnahmen angeboten.

AGROB Kantine

Zur Essensverpflegung aller auf dem AGROB Medien- und Gewerbepark tätigen Personen steht ein Kantinenbetrieb in den Räumlichkeiten der Gesellschaft zur Verfügung, der von einem externen Caterer auf eigene Rechnung betrieben wird. Die Finanzierung des Kantinenbetriebes erfolgt über einen Umlagepool, der unter Federführung der Gesellschaft maßgeblich von den Hauptmieterunternehmen mit entsprechend der jeweiligen Mitarbeiteranzahl berechneten Quoten getragen wird.

Um für unsere Mieter auf dem Campus eine qualitativ hochwertige und vielfältige Speisenversorgung zu bieten, haben wir vor ca. einem Jahr den Kantinenbetreiber gewechselt. Das Essensangebot und die Qualität des neuen Kantinenbetreibers Consortium GmbH erfährt ein breites sehr positives Feedback durch unsere Mieter, der Mitarbeiter, Geschäftspartner und Gäste.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung unseres Medien- und Gewerbeparks an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die zwei vorhandenen Bushaltestellen als gut zu bewerten. Hierdurch ist ein direkter Anschluss an die S-Bahn-Station Ismaning im Norden sowie die U-Bahn-Haltestelle Studentenstadt im Süden hergestellt. Die Buslinien verkehren während des Haupt-Berufsverkehrs mittlerweile im auf zehn Minuten reduzierten Takt. Damit wurde eine konkurrenzfähige Alternative zum ansonsten dominierenden Individualverkehr geschaffen. Für den Individualverkehr stehen in ausreichendem Umfang kurzwegig erreichbare, teilweise kostenlose Parkplätze zur Verfügung. Seit der Erstellung des Kreisverkehrs und die Anbindung in südlicher Richtung an die Staatsstraße nach Unterföhring hat sich ergänzend zur bereits bestehenden Verkehrsführung im nördlichen Zufahrtsbereich die Verkehrsanbindung des AGROB Medien- und Gewerbeparks nachhaltig verbessert. Dabei sind auch die beiden bisherigen Bushaltestellen an verkehrsgünstigere Stellen innerhalb des AGROB-Geländes verlegt worden. Zur Verbesserung der Mobilität der am Standort tätigen Mitarbeiter der Mieterunternehmen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zwei Mietradstationen auf dem AGROB-Gelände errichtet. Bei entsprechender Nachfrage ist darüber hinaus die Etablierung eines Carsharing-Anbieters auf dem Gelände geplant.

Umweltschutz

Der Umweltschutz mit all seinen Facetten hat für unseren Standort auf einem ehemaligen Industriegelände einen besonderen Stellenwert. Durch Beauftragung eines maßnahmenbegleitenden Fachingenieur-Büros veranlassen wir daher grundsätzlich bei allen Baumaßnahmen und Erdbewegungen anlassbezogen umfangreiche Untersuchungen auf eventuelle Altlasten. Außerdem werden regelmäßig Grundwasserproben genommen. Dadurch stellen wir sicher, dass von unserem Gelände keine Gefährdung für die Umwelt und die dort beschäftigten Menschen ausgeht, was durch die bisherigen Untersuchungsergebnisse bestätigt wird.

Wir achten darauf, dass bauliche Maßnahmen jeder Art – wesentliche Um- und Ausbauten oder Neubauten – dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Ein besonderes Augenmerk widmen wir darüber hinaus auch der Umsetzung energiesparender Maßnahmen sowie bei Bauvorhaben der Verwendung umweltverträglicher ressourcenschonender Baustoffe bzw. dem Einsatz nachhaltiger Rohstoffe. Wir beabsichtigen damit, zum einen unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden und zum anderen durch einen nachhaltigen Gebäudebetrieb die Nebenkosten für unsere Mieterunternehmen zu optimieren.

Für alle Themen rund um ESG und Nachhaltigkeit steht für uns die Gesamtbetrachtung des Campus im Vordergrund und nicht nur die Betrachtung einzelner Gebäude. So haben wir im Geschäftsjahr 2022 die zentrale Heizanlage und die dazugehörige Gebäudeleittechnik komplett erneuert. Dadurch wird eine Energieeinsparung in Höhe von bis zu voraussichtlich 30 % erwartet.

Die tatsächliche Einsparung kann nach dem ersten vollen Betriebsjahr ermittelt werden.

Weitere aktuelle Themen sind E-Ladestationen, die in Zusammenarbeit mit den regionalen Versorgungsunternehmen weiter am Standort angedacht werden.

Konkret sind wir zudem in enger Abstimmung mit einem unserer Mieter für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem der großflächigen Dächer unserer Gebäude.

In enger Zusammenarbeit mit unseren Hauptmietern haben wir ein eigenes Müllentsorgungskonzept entwickelt. Es sieht die sortenreine Trennung von Abfällen vor Ort und ihre Zwischenlagerung im speziell eingerichteten „Müllhof" auf dem AGROB-Gelände vor.

Wir achten auch auf die strikte Einhaltung der Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Ismaning. Demzufolge kommen als Mieter ausschließlich geräusch- und emissionsarme Betriebe und des Weiteren solche ohne größeres Verkehrsaufkommen in Betracht.

Den auf dem AGROB-Gelände tätigen Personen soll ein angenehmes Ambiente geboten werden. Deshalb erfahren die bestehenden Grünflächen eine ständige eingehende Pflege, wurden großzügig dimensionierte Grünzonen als Ausgleich für versiegelte Flächen ebenso angelegt wie ein zum Verweilen und Entspannen einladender Fußweg durch das östliche Biotop. Diesem Ziel dienen auch Feuchtbiotope im östlichen und südlichen Außenbereich und ein breiter Grüngürtel rund um den Medien- und Gewerbepark. Zudem wird mit diesen Maßnahmen ein wertvoller Beitrag im Bereich des Pflanzen- und Tierschutzes geleistet.

Regionalbezug

Wir bekennen uns zu unserer Verantwortung als Betreiber eines lokalen Medien- und Gewerbeparks mit zahlreichen namhaften Mieterunternehmen und deren über 2.000 Mitarbeitern. So arbeiten wir eng, vertrauensvoll und transparent mit den örtlichen Institutionen und Behörden sowie deren Mitarbeitern zusammen. Sofern ökonomisch vertretbar, werden bevorzugt Dienstleistungsunternehmen aus Ismaning bzw. der Region beauftragt. Mit Spenden unterstützen wir priorisiert örtliche Vereine und Institutionen sowie karitative Einrichtungen.

IV. Risikobericht

Allgemeine Bemerkungen

Die Risikomanagementziele der Gesellschaft sind darauf ausgerichtet, Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, zu bewerten und soweit möglich zu steuern. Alle identifizierten relevanten Risiken werden nach sorgfältiger Abwägung der Risikotragfähigkeit vermieden bzw. reduziert. Als Risiko wird hierbei die Möglichkeit von negativen Entwicklungen der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft angesehen.

Durch die Existenz eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages ist unsere Risikotragfähigkeit weiter ausgedehnt, indem mögliche Verluste der AGROB vom Hauptaktionär (RFR) mit zu tragen sind.

Zudem sind wir finanziell sowohl mit liquiden Mitteln als auch über bestehende Kreditlinien, die nicht ausgeschöpft sind, jederzeit in der Lage zeitnah benötigte Gelder der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

Zudem haben wir die Möglichkeit, über nicht gesicherte Grundstücke Kreditrahmen bzw. Darlehen in zweistelliger Millionenhöhe von Banken zu erhalten.

Der Vorstand ist für ein angemessenes Risikomanagementsystem verantwortlich. Die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat der Gesellschaft bzw. dessen Prüfungsausschuss. Hierzu hat der Vorstand der AGROB Immobilien AG im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung nach § 91 Abs. 2 AktG ein Risikofrüherkennungssystem eingerichtet. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird durch die Wirtschaftsprüfer überprüft, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat und das Überwachungssystem geeignet ist, bestandsgefährdende Entwicklungen der Gesellschaft frühzeitig zu erkennen.

Als ein in der Grundstücks- und Vermögensverwaltung sowie der Grundstücksentwicklung tätiges Unternehmen ist die Gesellschaft mit allgemeinen wirtschaftlichen Marktrisiken und mit branchenspezifischen Risiken

konfrontiert. Diese sind in einem Risikoinventar, strukturiert nach den jeweiligen Funktionsbereichen in einzelnen Risikofeldern, abschließend zusammengefasst, definiert und mit Maßnahmen sowie Instrumenten zu deren zeitnaher und kontinuierlicher Überwachung unterlegt. Zudem sind klare Verantwortlichkeiten festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass gegebenenfalls unverzüglich Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Für die zeitnahe Erfassung, Bewertung und Steuerung dieser Risiken, die regelmäßig mit den zuständigen Mitarbeitern eingehend besprochen werden, stehen der Gesellschaft geeignete Instrumente zur Verfügung. Dazu gehören Strategie-, Planungs- und Budgetierungssysteme, ein monatliches Berichtswesen mit integrierter Soll-Ist-Darstellung und einer sich anschließenden Abweichungsanalyse sowie ein wöchentlicher Liquiditätsstatus mit fortlaufender Liquiditätsplanung.

Einzelrisiken

Bewertung der Einzelrisiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und potentieller Risikohöhe bzw. jeweiliger Auswirkung auf Geschäftstätigkeit im Rahmen eines Scoringsystems gemäß Skalierung 0-10 (0 = sehr niedrig, 10 = sehr hoch; Vorjahr in Klammern):

a) Liquiditätsrisiko = 0 (0)

- freie Kreditlinien (auch zur kurzfristigen Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben): € 4,2 Mio.,
- Disposition zuletzt ausschließlich auf Guthabenbasis, aktuell dauerhaft Guthaben von ca. € 1,5 bis 2,0 Mio., (unter Berücksichtigung des Ergebnisabführungsvertrags)
- unverändert stabile finanzielle Konstellation, sehr gute Liquiditätsausstattung
- von den kurzfristig ausgewiesenen Bankverbindlichkeiten werden derzeit ca. € 12,4 Mio. auf kurzfristiger 3-Monats-Euribor Basis prolongiert. Ein erhöhtes Liquiditätsrisiko besteht dadurch nicht, da aktuell mit keiner Fälligkeitsstellung durch die darlehensgebenden Banken zu rechnen ist. € 2,3 Mio. resultieren aus dem kurzfristigen Tilgungsanteil weiterer mittel- bis langfristiger Darlehen,

b) Mietausfallrisiko = 2 (2)

- z. Zt. keine Mietrückstände,
- Mietausfälle z. Zt. nicht wahrscheinlich,
- keine vorzeitigen Mietvertragskündigungen,

c) Wettbewerbsrisiko = 3 (3)

- Bedingt durch noch anhaltende Verunsicherungen durch die COVID-19-Pandemie sowie den Unwägbarkeiten aufgrund des Krieges in der Ukraine eventuell etwas geringere Nachfragen nach Gewerbeflächen,
- Marktumfeld geprägt durch zunächst zurückgestellte Entscheidungen bei Expansionen und Planung von Anmietungen,

d) Nachvermietungsrisiko/ Mietvertragsverlängerungsrisiko = 3 (3)

- aus Gesprächen mit unterschiedlichen Unternehmen und Maklern sind weiterhin Anzeichen der Verlagerung von Standortnachfragen von der City ins Umland festzustellen,
- aktuell geringe Leerstandsquote < 4 %,
- zurückgegebene Flächen konnten mittlerweile fast vollständig nachvermietet bzw. verlängert werden,
- erste vorzeitige Anfragen der Bestandsmieter nach vorzeitiger Mietvertragsverlängerung bzw. Einräumen entspr. Optionen,

e) Mietminderungsrisiko = 2 (3)

- aktuell bestehen keine Forderungen mieterseits nach Reduzierung der Mietpreise bei laufenden Verträgen,
- im Zusammenhang mit COVID-19 wurden bei wenigen Mietern zeitlich befristete Mietkürzungen mit vertraglicher Rückzahlungsverpflichtung gewährt; bei einer weiter andauernden Krise/sich verschärfenden Krise könnte sich dieses Risiko verstärken,
- Im Geschäftsjahr erfolgten vertraglich vereinbarte Mieterhöhungen aufgrund Mietindexanpassungen, die gegenüber allen Vertragspartnern durchgesetzt werden konnten,
- in allen laufenden Gesprächen mit den Mietern wurde Mietreduktion nicht angesprochen,

f) Zinsänderungsrisiko = 2 (1)

- Für auslaufende Zinsbindungen im Jahr 2023 sind Rückführungen in Höhe von ca. € 1 Mio. sowie Konditionsanpassungen auf 3-Monats-Euribor-Basis (ca. € 13 Mio.) vorgesehen,
- Durchschnittsverzinsung Ende des Jahres 2022 bei 2,03 %,
- Aufgrund der Leitzinserhöhung durch die europäische Zentralbank ist im Zuge der vorgenannten Konditionsanpassungen mit einer Erhöhung der Durchschnittsverzinsung zu rechnen. Nach heutiger Einschätzung ergibt sich daraus eine absolute Mehrbelastung in einer Bandbreite von T€ 100 bis T€ 200 p.a.,
- Dem möglichen Zinsänderungsrisiko wird durch kontinuierliche Tilgung der Darlehen und Rückführung auslaufender Darlehensverträge entgegengewirkt,

g) Budgetrisiko = 1 (1)

- z. Zt. nicht gegeben, nur äußerst geringe Soll-Ist-Abweichungen,
- monatlicher Abgleich mit Abweichungsanalyse, verlässliche Planungssicherheit,

h) Investitionsrisiko = 2 (2)

- Neubauinvestitionen werden ausschließlich erst nach umfangreichen Voruntersuchungen (baurechtliche Machbarkeitsstudien und Marktanalysen), getätigt,
- durchweg gute Mieterbonität gefordert,

i) Baukostenrisiko/Instandhaltungskosten = 2 (2)

- alle notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden für den Gesamtbestand erfasst, bewertet und kategorisiert,
- Bei dem heterogenen Immobilienbestand mit unterschiedlichen Baujahren werden fortlaufend in unterschiedlichen Zeiträumen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Unser in 2018 / 2019 gestartetes 3-Jahres-Capex-Programm ist weitgehend abgearbeitet. Jedoch werden für das laufende und kommende Geschäftsjahre weitere Maßnahmen identifiziert. Im Geschäftsjahr 2023 werden geplant ca. T€ 500 im Rahmen weiterer Instandhaltungen/Modernisierungen investiert, hierin sind sukzessive auch Maßnahmen im Zusammenhang mit ESG-Themen kostenmäßig erfasst,
- Der rasante Anstieg der Baukosten der letzten Jahre hat sich etwas beruhigt. Viele Bauträger haben aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes Projekte gestoppt. Banken sind bei der Finanzierung der Bauträger wesentlich restriktiver. Dies hat positive Auswirkungen auf die Verfügbarkeit der Baufirmen und zeigt dämpfende Effekte auf die Preisentwicklung und spricht für ein antizyklisches Verhalten bei der Vergabe von Bauleistungen,

j) Vertragsrisiko = 2 (2)

- alle Mietverträge werden vor Abschluss von Fachanwälten geprüft bzw. während der Phase erster Mietvertragsverhandlungen erarbeitet,
- Bauleistungen werden grundsätzlich über unsere juristisch geprüften Bauverträge vergeben; je nach Bauauftragssumme wird ein „großer Bauvertrag“ (ab T€ 30) bzw. ein „kleiner Bauvertrag“ (bis T€ 30) verwendet. Die Bauverträge sind entsprechend VOB|BGB und Gewährleistungsfristen ausgearbeitet,
- aktuell sind keine Vertragsrisiken bekannt,

k) Personalrisiko = 2 (2)

- hochmotiviertes, zum Teil langjähriges und gut eingespieltes Team,
- marktkonformes und nach individuellen Leistungen angepasstes Gehalt,
- gute Atmosphäre, sehr hohe Identifizierung mit dem Unternehmen,
- vertragliche Kündigungsfrist bei Schlüsselposition neun Monate zum Monatsende,

l) Steuerrisiko = 3 (3)

- körperschaftsteuerliche Verlustvorträge seit Geschäftsjahr 2015 vollständig verbraucht; reguläre Tarifbesteuerung (KSt; Soli),
- Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags besteht eine ertragsteuerliche Organschaft. Somit ist das zu versteuernde Einkommen der Organgesellschaft, ohne der Ausgleichszahlung, € 0,
- eine zuletzt im Jahr 2014 stattgefundene Betriebsprüfung (VA 2009-2012) hat im Ergebnis die steuerliche Auffassung der Verwaltung im Hinblick auf die „Erweiterte Grundstückskürzung“ (w/Gewerbesteuer-Befreiung) sowie die „Zinsschranken-Regelung“ erneut vollumfänglich bestätigt (keinerlei Nachzahlungen a. G. BP),
- in 2020 Aufhebung des Vorbehalts der Nachprüfung für die Jahre 2017-2019 für die Körperschaftsteuer und für die Jahre 2017 bis 2018 für die Gewerbesteuer,
- die AGROB Immobilien AG nimmt als reines Immobilien verwaltendes Unternehmen seit Jahren für Zwecke der Gewerbesteuer die erweiterte Kürzung in Anspruch. Aufgrund der restriktiven Rechtsprechung besteht hier immer das Risiko, dass im Rahmen zukünftiger Betriebsprüfungen das Thema aufgegriffen wird,

m) Altlastenrisiko = 3 (3)

- aktueller Umweltbericht und Behördengespräche => z. Zt. keine weiteren Erkundungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen veranlasst,
- allerdings: u. U. erhöhter Aufwand bei Abbruchmaßnahmen und/oder Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen,
- Landratsamt akzeptiert grundsätzlich den Vorschlag zur sog. Rot-Grün-Kartierung und ist bereit, auf Basis entsprechender Dokumentationen einzelne Parzellen auf Antrag aus dem Altlastenverdachtsregister auszusondern,

n) Risiko aus Pensionsverpflichtungen = 1 (2)

- Durch die aktuell steigenden Kapitalmarktzinsen ergeben sich zeitverzögert Auswirkungen auf den handelsrechtlich anzuwendenden Abzinsungssatz für Pensionsrückstellungen. Die Zinssteigerung bewirkt durch den geringeren Kapitalbedarf einen versicherungsmathematisch reduzierten Zinsaufwand. Des Weiteren ist aufgrund des hohen Durschnittalters der aktuellen Versorgungsempfänger (86 Jahre) mit einer höheren Sterblichkeitsquote zu rechnen. Beides wird zu einer spürbaren Entlastung des Aufwandes führen,

o) Compliance-Risiko = 2 (2)

- das Risiko, dass gegen gesetzliche Bestimmungen und/oder unternehmensinterne Richtlinien verstoßen wird (in erster Linie Korruption) ist vergleichsweise sehr gering (Hohe Transparenz im Unternehmen, kein Auslandsgeschäft, keine komplexen Strukturen bzw. kleine Führungsspanne),
- der Bereich Compliance und Internes Kontrollsystem wurde zuletzt mit allen Mitarbeitern in einer gemeinsamen Mitarbeiterbesprechung (September 2022) nochmals aktualisiert und thematisiert, so dass jeder Mitarbeiter sensibilisiert ist, sich an die intern vorliegenden Regeln und Vorgaben zu halten,

p) Klumpenrisiko = 3 (3)

- Aufgrund der Hauptausrichtung auf Mieter der Medienbranche ist eine gewisse Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung dieser Branche auch für unsere Geschäftsentwicklung gegeben. Allerdings sind unsere Mieter innerhalb der Medienbranche diversifiziert, nämlich in: Film, Rundfunk, Kamera- und Lichttechnik und Übertragungsstudios. Zudem sind sie auf unterschiedliche Zielgruppen und Themen gerichtet, wie zum Beispiel: Sport, Film, Homeshopping, TV und Print. Obwohl weiterhin 46 % der Mietflächen auf zwei Hauptmieter entfallen, sehen wir alleine hierdurch kein erhöhtes Risiko, wenn man berücksichtigt, dass es sich um Altmietverträge handelt. Hierdurch besteht ein mögliches kurzfristiges Risiko, sofern die Liquiditätslage der Mieter sich verschlechtert und es dadurch zu Mietausfällen kommt, wofür wir jedoch aktuell keine Anzeichen haben. Langfristig sehen wir bei einem Neuabschluss bzw. einer Vertragsverlängerung eher die Chance an der positiven Immobilien-marktentwicklung zu partizipieren.

Risiken aus der COVID-19-Pandemie

Grundsätzlich sind für alle oben genannten Kategorien negative Auswirkungen aus der COVID-19-Pandemie möglich, wobei wir die theoretisch größten Risiken im Marktumfeld, dem Leerstands- sowie Mietausfallrisiko sehen, wobei sich im Geschäftsjahr 2022 hieraus keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf unsere Geschäftsbereiche ergeben haben. Bis zur Aufstellung und Freigabe des Jahresabschlusses sind uns keine Anträge auf Mietaussetzung oder -reduzierung bekannt geworden. Aufgrund unserer Mieterstruktur sehen wir uns aktuell keinen bedeutsamen Gefahren für das Geschäftsjahr 2023 ausgesetzt.

Die Tendenzen, die sich aktuell aus der COVID-19Pandemie ergeben (wie unter anderem vermehrtes Home Office, das zu geringeren Mietflächenbedarfen und damit letztendlich zu fallenden Marktmieten führen könnte) können mittel- bis langfristig die Vermietungssituation beeinflussen. Aktuell sehen wir hierfür jedoch keine Anhaltspunkte.

Risiken aufgrund des Ukraine-Kriegs

Auch wenn die Gesellschaft nicht direkt durch den Ukraine-Krieg mit eigenen Standorten etc. betroffen ist, können die Auswirkungen des Konflikts auf die Gesamtwirtschaft und die Konjunktur auch weitreichende Folgen für die Gesellschaft haben. Eine finale Beurteilung der Auswirkungen dieser Risiken auf die Gesellschaft ist derzeit allerdings weiterhin nicht möglich.

Risiko aus Finanzinstrumenten

Zu den Finanzinstrumenten zählen originäre und derivative Finanzinstrumente. Ein Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt nur im Rahmen von Payer-Zinsswaps für Zinssicherungszwecke von langfristigen Investitionsdarlehen, die mit variabler Zinsbasis vereinbart/ausgestattet sind. Derivative Finanzinstrumente zu spekulativen Zwecken werden nicht beansprucht.

Originäre Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen die Forderungen und die flüssigen Mittel. Auf der Passivseite betreffen die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Verbindlichkeiten.

Das **Marktpreisänderungsrisiko** besteht darin, dass der Wert eines Finanzinstruments aufgrund von Veränderungen des Marktpreises oder preisbeeinflussender Parameter wie Wechselkurse, Volatilitäten oder Marktzinssätze schwankt. Fremdwährungs-Forderungen oder -Verbindlichkeiten bestehen nicht. Die Mietforderungen ergeben sich aufgrund fester Mietvertragsvereinbarungen, aus denen sich bezüglich der Miethöhe und Laufzeit keine Preisänderungen ergeben. Für das Finanzinstrument „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ bestehen entsprechende Darlehensverträge mit z. Zt. überwiegend fest vereinbarten Zinsbindungsfristen, sodass innerhalb dieser Zeiträume keine Änderungsrisiken bestehen.

Die **Liquiditätsrisiken** bestehen darin, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, jetzt oder zu irgendeinem Zeitpunkt in der Zukunft die Finanzmittel zu beschaffen, die zur Begleichung der im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten eingegangenen Verpflichtungen notwendig sind. Derartige Risiken bestanden weder im Jahresverlauf noch derzeit. Die Gesellschaft verfügt aktuell über einen Finanzmittelbestand in nennenswerter Höhe und darüber hinaus über offene Betriebs-mittelkreditlinien von Banken in angemessenem Umfang. Diese sind jeweils „bis auf Weiteres“ zugesagt.

Die **Risiken aus Zahlungsstromschwankungen** resultieren daraus, dass die zukünftigen, aus einem Finanzinstrument erwarteten Zahlungsströme Schwankungen unterworfen und damit betragsmäßig nicht festgelegt sind. Risiken der AGROB Immobilien AG bestehen diesbezüglich im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dahingehend, dass bei Auslauf der Zinsfestschreibungen der Darlehen die Zinssätze neu zu verhandeln sind und gegebenenfalls die Konditionenanpassungen höhere als die ursprünglich vereinbarten Zinssätze bedingen. Diesem Risiko wird – sofern aufgrund der jeweiligen Marktkonstellation angeraten – durch Abschluss von Forward-Darlehen und einer Verteilung der Zinsanpassungstermine in zeitlicher Hinsicht begegnet.

Im Bereich der Mietforderungen bestehen Risiken, dass bei Anschlussmietverträgen nach Ablauf der Festmietzeit ebenfalls die Höhe des Mietzinses neu zu verhandeln ist und es dabei unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation von Angebot und Nachfrage zu Veränderungen kommen kann.

Gesamt-Risikobetrachtung

Weitere nennenswerte Risiken, die in unserem Risikobericht nicht aufgeführt und bewertet sind, sehen wir momentan nicht. Im Bereich der Instandhaltungen und Reparaturen haben wir durch die erfolgte Umsetzung des Sanierungsprogramms in den vergangenen Jahren keine zusätzlichen Risiken erkennen können. Allerdings ist bedingt durch die z.T. sehr alten Gebäude nicht vollständig auszuschließen, dass bei zukünftigen Umbau- oder Abbrucharbeiten heute nicht erkennbare mögliche versteckte Mängel zu Tage treten.

Gesamtscore: Aktuell 2 (2)

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Finanzbuchhaltung und das Meldewesen werden entsprechend den internen Vorgaben, den externen Richtlinien und Buchführungsgrundsätzen erstellt. Vorstand, Aufsichtsrat und die Aktionäre werden regelmäßig und zeitnah mit allen notwendigen Informationen versorgt.

Das „rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem" der Gesellschaft ist entsprechend der Größe des Unternehmens und der Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter zweckmäßig und schlank organisiert. Für alle wesentlichen Prozesse des normalen Geschäftsbetriebs sind entsprechende Ablaufstandards ebenso definiert wie Verantwortlichkeiten. Falls angezeigt, sind wirksame Funktionstrennungen ebenso geregelt wie Kompetenzen, Vollmachten und Zeichnungsbefugnisse. Eine eigenständige Revisionsabteilung besteht größenbedingt nicht

Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems - entsprechend der Empfehlung A5 des Deutschen Corporate Governance Kodex (ungeprüft)

Das allgemeine interne Kontrollsystem ist analog dem rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystem ausgestaltet. Der Vorstand ist in alle wesentlichen Geschäftsvorgänge eingebunden. Alle Kontobewegungen werden regelmäßig dem Vorstand vorgelegt. Zudem sind betragsmäßige Grenzen in den jeweiligen Bereichen gesetzt, ab deren Höhe zwingend die Unterschrift des Vorstands notwendig ist.

Regelmäßig werden alle Mitarbeiter auf Compliance-Themen sensibilisiert und das interne Risikosystem besprochen. Die Mitarbeiter stimmen den Regelungen des IKS mit Unterschrift jeweils zu und verpflichten sich zu deren Einhaltung.

Der Vorstand hat unter Berücksichtigung der geringen Größe und Komplexität der Gesellschaft keine Kenntnisse, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit des implementierten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sprechen.

Gesamtaussage zur Risikosituation der AGROB Immobilien AG

Die Risikopolitik der Gesellschaft ist dem Geschäftsmodell entsprechend an dem Bestreben einer langfristigen und kontinuierlichen Unternehmenswertsteigerung ausgerichtet. Das bedeutet einerseits sicherzustellen, dass keinerlei unangemessene, nur unzulänglich kalkulierbare und nicht mit der originären Geschäftstätigkeit zusammenhängende Risiken eingegangen werden, die die langfristigen Zielsetzungen des Unternehmens gefährden könnten. Andererseits nehmen wir die sich im Zeitablauf am Markt bietenden Chancen wahr, sofern die Risiken überschaubar sind und die positive Unternehmensentwicklung nicht in Frage gestellt wird.

V. Chancenbericht

Bebauungspotentiale

Unsere Gesellschaft verfügt durch bestehende rechtskräftige Bebauungspläne über umfassende zusätzliche Bebauungspotentiale in der Größenordnung von ca. 44.000 m² BGF.

Dies stellt für die AGROB Immobilien AG sicher, sich auch zukünftig mit ihrem Geschäftsmodell immobilienwirtschaftlich weiterentwickeln zu können und die Ertragskraft nicht nur zu sichern, sondern durch die abschnittsweise Realisierung weiterer Bauvorhaben zusätzlich zu erhöhen.

Neubau Projektentwicklung – Süd „set."

Die Bauantragsunterlagen zur Baugenehmigung wurden im November 2021 beim Landratsamt München eingereicht.

Nach erfolgter Prüfung durch das Landratsamt München wurden Änderungen bzw. Ergänzungen an der Bauplanung gefordert. Nach Abwägung mit den Architekten, der Gemeinde Ismaning und dem Landratsamt München haben wir uns gemeinsam mit der Gemeinde Ismaning dazu entschlossen, aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen nicht die Bauplanung zu ändern, sondern eine Bebauungsplanänderung durchzuführen um den Anforderungen des Landratsamtes Genüge zu tragen. Die Bebauungsplanänderung ist bereits erfolgt, es stehen noch letzte Abstimmungen mit dem Landratsamt aus.

In der Entwicklung und Realisierung dieses Projekts sehen wir die Chance auf Ausweitung unserer Mieterlöse. Wir gehen von einem Realisierungszeitraum von drei Jahren aus. Mit der Baugenehmigung rechnen wir im Frühjahr 2023, die Bauzeit ist mit ca. 18 Monaten veranschlagt.

Dieses Projekt wird sich sowohl wertsteigernd auf die Verkehrswerte unseres Immobilienbesitzes als auch erhöhend auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung auswirken und unsere Ertragskraft nachhaltig sichern und steigern.

Mietpreisentwicklungen

Bei Mietverträgen, deren Abschlusszeitpunkt lange Jahre zurückliegt, sehen wir bei Auslaufen marktbedingtes Aufholpotential bei den Mietpreisen. Dies sowohl bei Verlängerung der Bestandsmieter als auch bei Abschlüssen mit neuen Mietern. Ein weiteres Potential zur Ausweitung der Mieterlöse sehen wir grundsätzlich bei unserem gesamten Bebauungspotential und deren Projektentwicklungen für Neubauvorhaben. Hier befinden wir uns für alle Neubaugrundstücke in internen Vorplanungen und zum Teil in konkreten Gesprächen möglicher Expansionsabsichten und dem Bedarf an Neubauflächen einzelner Bestandsmieter.

Weiteres Mietpreispotential sehen wir bei den indexierten Mietverträgen entsprechend der Erhöhung des Lebenshaltungskostenindex bzw. der Inflation.

Neue Mieter für den Medienpark

Zum Jahresende/Jahresbeginn 2022/2023 konnten zwei neue Mieter aus der Medienbranche gewonnen werden, die unserem Medienpark zusätzliches Wachstumspotential ermöglichen: Die Mediaschool Bayern und das Filmproduktionsunternehmen Enrico Pallazzo – Gesellschaft für gute Unterhaltung.

Beide Unternehmen kooperieren seit Jahren erfolgreich und gelten in der deutschen Medienlandschaft als Kaderschmiede für die Ausbildung mediennaher Berufe. Über 5.000 Absolventen der Mediaschool Bayern sind in namhaften Medienunternehmen tätig.

Ausbildung und Praxis durch ansässige Firmen am Campus – nahezu einmalig in der deutschen Medienlandschaft und hervorragende Voraussetzung für Akquisition weiterer Mieter aus der Medienbranche.

Fotograf: Markus Reuter

VI. Prognosebericht

Zukünftige gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weltweit, wie auch in Deutschland, steht nach wie vor unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine.[8]

Auch die hohen Energiepreise und die Inflation werden nach Einschätzung der OECD auch im Jahr 2023 auf der deutschen Wirtschaft lasten.

„Die starke Volatilität der Energiepreise und die schwierige Energieversorgung verunsichern Unternehmen und Haushalte", sagte Nicola Brandt, die das OECD Berlin Centre leitet der Nachrichtenagentur Reuters. „Hohe Inflation sorgt für einen Rückgang der Reallohneinkommen, die den Konsum beeinträchtigt." Aufgrund der ausgeprägten Abhängigkeit von Gaslieferungen aus Russland und gestörter Lieferketten sei Deutschland bei seiner starken Ausrichtung auf Industrieexporte besonderen Risiken ausgesetzt.

Zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die privaten Haushalte, insbesondere durch die spürbar gestiegenen Energiekosten und die dadurch nachlassende Kaufkraft sind belastende Faktoren.

Der Büromarkt hat in der ersten Jahreshälfte 2022 erkennbar an Fahrt aufgenommen. Die Spitzenmieten sind an allen Metropol-Standorten gestiegen. Angesichts der nachlassenden wirtschaftlichen Entwicklung ist im Jahr 2023 jedoch eine schwächere Dynamik zu erwarten, obwohl die Mieten in den deutschen Metropolen immer noch zulegen dürften.

Für die nächsten Jahre wird im Segment „Life Science" – Immobilien Wachstumspotential in den Bereichen Gesundheit und Alterung erwartet. Es ist damit zu rechnen, dass insbesondere Lab-Offices, die Labor- und Büroflächen unter einem Dach vereinen, in den kommenden 5 Jahren eine bedeutende Rolle auf dem europäischen Transaktionsmarkt einnehmen werden.[9]

Voraussichtliche Entwicklung der AGROB Immobilien AG

Prognosen der Gesellschaft enthalten Aussagen über Vorgänge, die in der Zukunft, nicht in der Vergangenheit liegen. Vorausschauende Aussagen beruhen somit auf heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken, Ungewissheiten und Unsicherheiten.

Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereiches der AGROB Immobilien AG liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen wesentlich – sowohl positiv als auch negativ – von denen abweichen, die hier als erwartet angesehen werden.

Dies vorausgeschickt wird die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft wie folgt beurteilt:

Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir Umsatzerlöse in einer Bandbreite von € 12 Mio. bis € 12,3 Mio., eine weiterhin niedrige Leerstandsquote von unter 2 %, einen Jahresüberschuss in der Größenordnung von € 3 Mio. bis € 3,6 Mio., ein EBITDA (vor Pensionen) von € 7,2 Mio. bis € 7,6 Mio. und einen FFO I von € 5,6 Mio. bis € 5,8 Mio.

Die bereits im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 umgesetzten Neuvermietungen und Mietpreisanpassungen werden sich im Geschäftsjahr 2023 positiv auf die Ergebnisentwicklung auswirken.

---

[8] https://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/konjunktur-oecd-prognose

[9] https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/2022-09-16_Immobilienmarkt_Deutschland_2022_2023_DE.pdf

Einen weiteren positiven Effekt auf die Mietentwicklung erwarten wir aufgrund der wertgesicherten Mietverträge durch Index-Anpassungen.

Folgende weitere Annahmen sind der Ergebnisaussage zugrunde gelegt:

- bei unserer Umsatzplanung gehen wir von einer nahezu Vollvermietung unseres Bestandes aus;
- bei auslaufenden und neu abzuschließenden Mietverträgen wird ein Mietpreissteigerungspotential von ca. 10 % angenommen;
- unsere Darlehensverbindlichkeiten werden durch Regeltilgungen und eventuell auch Sondertilgungen weiter abgebaut, so dass sich der Zinsaufwand weiterhin reduzieren wird;
- beim FFO I wurden keine großen Änderungen im Working-Capital unterstellt.

Ismaning, 9. März 2023

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Achim Kern
Vorstand

Fotograf: Markus Reuter

Fotograf: Markus Reuter

Jahresabschluss

Bilanz	**50**
Gewinn- und Verlustrechnung	**52**
Anhang	**53**
Kapitalflussrechnung	**68**
Eigenkapitalspiegel	**69**
Bestätigungsvermerk	**70**
Bilanzeid	**76**
Vergütungsbericht	**77**
Finanzkalender	**85**

Bilanz

zum 31. Dezember 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

AKTIVA

	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	62.691.313,66	65.114.187,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	981.889,00	408.573,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.774.027,52	2.837.226,90
	66.447.230,18	**68.359.987,56**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	161.714,57	472.899,12
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.772,46	25.735,95
	164.487,03	**498.635,07**
II. Flüssige Mittel	4.285.611,68	3.549.796,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten	22.921,74	20.439,34
	70. 920.250,63	**72.428.858,86**

PASSIVA

	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	11.689.200,00	11.689.200,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	1.949.423,89	1.811.463,60
2. Andere Gewinnrücklagen	18.567.906,97	17.519.686,38
	20.517.330,86	**19.331.149,98**
III. Bilanzgewinn	0,00	2.101.440,59
	32.206.530,86	**33.121.790,57**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.449.647,00	2.743.468,00
2. Steuerrückstellungen	109.100,00	78.400,00
3. Sonstige Rückstellungen	512.176,48	456.200,00
	3.070.923,48	**3.278.068,00**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.303.671,67	35.580.991,04
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	381.744,01	267.987,35
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.621.245,47	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	336.135,14	179.869,90
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	152,00
	70.920.250,63	**72.428.858,86**

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse	11.432.417,69	11.293.045,45
2. Sonstige betriebliche Erträge	155.418,84	135.303,71
	11.587.836,53	11.428.349,16
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	544.524,25	551.998,07
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.904.578,49	1.536.558,20
	2.449.102,74	2.088.556,27
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.124.614,42	937.523,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 31.323,15 (i. V. € 181.022,30)	158.040,99	294.576,54
	1.282.655,41	1.232.100,22
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.602.331,04	3.501.011,24
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.141.121,79	884.639,17
	4.112.625,55	**3.722.042,26**
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	749.731,25	911.120,09
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	422.571,30	417.967,20
	-1.172.302,55	-1.329.087,29
9. Ergebnis nach Steuern	**2.940.323,00**	**2.392.954,97**
10. Sonstige Steuern	181.117,24	180.912,24
11. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	2.621.245,47	0,00
12. Jahresüberschuss	**137.960,29**	**2.212.042,73**
13. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-137.960,29	-110.602,14
14. Bilanzgewinn	**0,00**	**2.101.440,59**

Anhang

für das Geschäftsjahr 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Amtsgericht München HRB 41185

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG zum 31.12.2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen. Die Abschreibungsdauer für Gebäude beträgt zwischen 25 und 40 Jahren.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie von Kassenbestand und Bankguthaben (Flüssige Mittel) entspricht den jeweiligen Nominalwerten.

Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen werden mit dem von der Deutschen Bundesbank gemäß RückAbzinsV ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre abgezinst. Bei den Pensionsrückstellungen wird eine durchschnittlich mittlere Restlaufzeit von fünf Jahren zugrunde gelegt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellungen wurden anhand eines versicherungsmathematischen Gutachtens der Heubeck AG gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 0,96 % p.a. (10-Jahres-Durchschnittszinssatz) unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nicht abgezinst; ansonsten wird der restlaufzeitkongruente Zinssatz gem. RückAbzinsV zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi- permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastungen/-entlastungen mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet. Falls ein Ansatz von latenten Steuern zum Tragen kommt, erfolgt dieser beim Organträger RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg).

Für den Ausweis der in den Umsatzerlösen enthaltenen Nebenkostenvorauszahlungen wird die Bruttodarstellung gewählt. Erhaltene Nebenkostenvorauszahlungen werden als Umsatzerlöse ausgewiesen, die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden unter der Position Materialaufwand ausgewiesen.

Auflösungen von Pensionsrückstellungen werden mit den Aufwendungen für Altersversorgung saldiert.

Derivative Finanzinstrumente werden einzeln mit dem Marktwert am Stichtag bewertet. Sind die Voraussetzungen zur Bildung von Bewertungseinheiten erfüllt, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst. Zur bilanziellen Abbildung wird dabei die sog. Einfrierungsmethode angewandt.

3. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagengitter) ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

4. Umlaufvermögen

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162	473
Sonstige Vermögensgegenstände	2	26
Gesamtsumme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	**164**	**499**
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
Flüssige Mittel	**4.286**	**3.550**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe von T€ 164 (Vorjahr: T€ 499) innerhalb von einem Jahr fällig.

5. Gezeichnetes Kapital

Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt unverändert € 11.689.200,00.

Es ist eingeteilt in

- 2.314.000 auf den Inhaber lautende Stamm-Stückaktien ohne Nennwert
- 1.582.400 auf den Inhaber lautende Vorzugs-Stückaktien ohne Nennwert

Jede der Stückaktien verkörpert damit rechnerisch einen Teilbetrag von EUR 3,00 des Grundkapitals.

Der Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.

Fotograf: Markus Reuter

Aufgrund eines Aktienkaufvertrags, den die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg) am 30.09.2021 mit den früheren Mehrheitsaktionärinnen, der Ersa IV S.à r.l. und der Ersa V S.à r.l., geschlossen hat, erwarb sie insgesamt 1.894.517 Stamm-Stückaktien (entspricht 81,87 % der Stimmrechte) sowie 390.449 Vorzugs-Stückaktien (entspricht 24,67 % aller Vorzugs-Stückaktien). Im Zusammenhang mit ihrem darauf folgenden freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebot vom 09.11.2021 an die Aktionäre der Gesellschaft hat sie bis zum Ablauf der weiteren Annahmefrist am 24.12.2021, 24:00 Uhr, darüber hinaus insgesamt 43.887 Stamm-Stückaktien und 60.930 Vorzugs-Stückaktien erworben. Dies entspricht einem Anteil von ca. 1,90 % aller ausgegebenen Stamm-Stückaktien und der daraus folgender Stimmrechte. Für die Vorzugs-Stückaktien entspricht dies einem Anteil von ca. 3,85 % aller ausgegebenen Vorzugs-Stückaktien der AGROB Immobilien AG. Damit hält die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg) nach Vollzug ihres Übernahmeangebots insgesamt 1.938.404 Stammaktien (entspricht ca. 83,77 % aller ausgegebenen Stammaktien und der damit verbundenen Stimmrechte) und 451.379 Vorzugsaktien (entspricht ca. 28,52 % aller ausgegebenen Vorzugsaktien).

Im Hinblick auf die durch den vorgenannten Aktienkaufvertrag erworbenen Aktien wurde die Gesellschaft mit Stimmrechtsmitteilung vom 29.10.2021 darüber informiert, dass die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), 1.894.517 Stamm-Stückaktien (entspricht 81,87 % der Stimmrechte) an der Gesellschaft hält. Ebenfalls durch Stimmrechtsmitteilung vom 29.10.2021 wurde die Gesellschaft darüber informiert, dass Herrn Michael Fuchs, geboren am 25.01.1960, Herrn Aby Jacob Rosen, geboren am 16.05.1960 und Herrn Samuel Singer, geboren am 23.09.1975 die von der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg) unmittelbar gehaltenen 1.894.517 Stimmrechte aus Stamm-Stückaktien gemäß § 34 WpHG zuzurechnen sind.

Die RFR InvestCo 1 S.à. r.l. wurde zwischenzeitlich durch identitätswahrenden grenzüberschreitenden Formwechsel in eine deutsche Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) umgewandelt. Die RFR InvestCo 1 S.à. r.l. firmiert seither unter RFR InvestCo 1 GmbH. Sitz der RFR InvestCo 1 GmbH ist Frankfurt am Main.

Als vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen wurden angegeben:

1. Michael Fuchs – (a) RFR Frankfurt ET, LLC, (b) RFR Lux Investment Holding S.à r.l., (c) RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg (jetzt: RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main)
2. Aby Jacob Rosen – (a) RFR Frankfurt ET, LLC; (b) RFR Lux Investment Holding S.à r.l.; (c) RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg (jetzt: RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main);
   und
3. Samuel Singer – (a) SRE Holding GmbH, (b) RFR InvestCo 1 S.à r.l. Luxemburg (jetzt: RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main)

Des Weiteren haben folgende Personen der Gesellschaft am 25.10.2021 mitgeteilt, dass ihnen aufgrund Schwellenberührung am 19.10.2021 Instrumente für den Erwerb von insgesamt 184.998 Stamm-Stückaktien (entsprechen 7,99 % der Stimmrechte) der AGROB Immobilien AG gemäß § 34 WpHG zuzurechnen waren (Namen der Aktionäre mit 3 % oder mehr Stimmrechten, wenn abweichend vom Meldepflichtigen Q.LINDUS SE: 7,99 % der Stimmrechte): Christian Pape, geboren am 03.06.1972, Christian Philipp Völkers, geboren am 23.05.1982, Frank Gerhard Schmidt, geboren am 29.12.1967, Günter Stephan Koller, geboren am 12.05.1965, Philipp Schmitz-Morkramer, geboren am 14.08.1968, Rolf Nikolaus Ditting, geboren am 20.11.1974, Thomas Völkers, geboren am 20.02.1953 und Wilhelm von Finck, geboren am 23.06.1960.

Als vollständige Kette der Tochterunternehmen beginnend mit der obersten beherrschenden Person oder dem obersten beherrschenden Unternehmen wurden jeweils angegeben:

1. Philipp Schmitz-Morkramer – (a) Schmitz-Morkramer Beteiligungsgesellschaft mbH; (b) Quantum Immobilien AG; (c) Gordon Funding GmbH; (d) Gordon Holding GmbH; (e) Gordon Luxembourg Holding S.à r.l.; (f) Gordon Investment S.à r.l.; (g) Q.LINDUS SE;
2. Frank Gerhard Schmidt – (a) Kanganya GmbH, (b) Quantum Immobilien AG, (c) Gordon Funding GmbH, (d) Gordon Holding GmbH, (e) Gordon Luxembourg Holding S.à r.l., (f) Gordon Investment S.à r.l., (g) Q.LINDUS SE;
3. Günter Stephan Koller – (a) GK Holding GmbH; (b) GK Erste Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG; (c) Gordon Funding GmbH; (d) Gordon Holding GmbH; (e) Gordon Luxembourg Holding S.à r.l.; (f) Gordon Investment S.à r.l.; (g) Q.LINDUS SE;
4. Christian Philipp Völkers – (a) Thomas Völkers GmbH & Co. KG; (b) Völkers Beteiligungsgesellschaft mbH, (c) Gordon Holding GmbH, (d) Gordon Luxembourg S.à r.l., (e) Gordon Investment S.à r.l., (f) Q.LINDUS SE;
5. Thomas Völkers – (a) Nordmark Beteiligungsgesellschaft mbH; (b) Völkers Beteiligungsgesellschaft mbH; (c) Gordon Holding GmbH, (d) Gordon Luxembourg S.à r.l., (e) Gordon Investment S.à r.l., (f) Q.LINDUS SE;

6. Wilhelm von Finck – (a) Private Equity & Development WF GmbH; (b) PE & Development AGROB GmbH; (c) Gordon Holding GmbH, (d) Gordon Luxembourg S.à r.l., (e) Gordon Investment S.à r.l., (f) Q.LINDUS SE;
7. Christian Pape – (a) HOSSA Ventures GmbH; (b) Gordon Holding GmbH; (c) Gordon Luxembourg Holding S.à r.l.; (d) Gordon Investment S.à r.l.; (e) Q.LINDUS SE;
8. Rolf Nikolaus Ditting – (a) RND Beteiligungsgesellschaft mbH; (b) HOSSA Ventures GmbH; (c) Gordon Holding GmbH; (d) Gordon Luxembourg Holding S.à r.l.; (e) Gordon Investment S.à r.l.; (f) Q.LINDUS SE.

6. Gewinnrücklagen

	€
Gesetzliche Rücklage	
Stand 01.01.2022	1.811.463,60
Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2022	137.960,29
Stand 31.12.2022	**1.949.423,89**
Andere Gewinnrücklagen	
Stand 01.01.2022	17.519.686,38
Einstellung aus dem Bilanzgewinn zum 31.12.2021 lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.06.2022	1.048.220,59
Stand 31.12.2022	**18.567.906,97**
Gesamt	**20.517.330,86**

Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage ist gemäß § 150 Abs. 2 AktG wie folgt berechnet:

Jahresüberschuss 2022 vor Gewinnabführung	**€ 2.759.205,76**
Hiervon 1/20	**€ 137.960,29**

Gemäß § 19 Abs. 3 der Satzung ist in die **gesetzliche Rücklage** der zwanzigste Teil des um einen Verlustvortrag aus dem Vorjahr geminderten Jahresüberschusses einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage und die Kapitalrücklagen nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des Handelsgesetzbuchs zusammen den fünften Teil des Grundkapitals (20 % des Grundkapitals) erreichen oder wieder erreicht haben.

7. Bilanzgewinn

	€
Bilanzgewinn Stand 31.12.2021	2.101.440,59
./. Ausschüttung lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.06.2022	- 1.053.220,00
./. Einstellung in andere Gewinnrücklagen lt. Hauptversammlungsbeschluss vom 13.06.2022	- 1.048.220,59
Gewinnvortrag	0,00
Jahresüberschuss 2022	2.759.205,76
./. Einstellung in die gesetzliche Rücklage, Tz. 6	- 137.960,29
./. Aufgrund Ergebnisabführungsvertrag abgeführter Gewinn	- 2.621.245,47
Bilanzgewinn 31.12.2022	**0,00**

8. Rückstellungen

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.450	2.744
Steuerrückstellungen	109	78
Sonstige Rückstellungen	512	456
Gesamt	**3.071**	**3.278**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen Pensionsverpflichtungen (Direktzusagen) für ehemalige AGROB Immobilien AG-Mitarbeiter.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit"-Methode) mit einem Rechnungszins von 0,96 % und einem Rententrend von 2,0 %. Als Rechnungszins wurde der durchschnittliche Marktzinssatz der letzten zehn Jahre verwendet (Bundesbankzins), der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünf Jahren ergibt.

Der für die Vergleichsberechnung gemäß § 253 Abs. 6 HGB benötigte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich auf gleiche Weise und zum gleichen Zeitpunkt zu 0,75 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf € 28.742,00.

Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB keiner Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen mit T€ 85 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, mit T€ 231 Rückstellungen aus dem Personalbereich, mit T€ 83 Rückstellungen für Jahresabschlusskosten sowie Übrige mit T€ 113. Zum Abschlussstichtag bestehen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 105.

9. Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit			Gesamt
	bis zu 1 Jahr T€ (Vj.)	Über 1 bis 5 Jahre T€ (Vj.)	Über 5 Jahre T€ (Vj.)	**31.12.2022** **T€ (Vj.)**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.737 (3.355)	6.298 (10.116)	11.269 (22.110)	32.304 (35.581)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	382 (268)	0 (0)	0 (0)	382 (268)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.621 (0)	0 (0)	0 (0)	2.621 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	336 (180)	0 (0)	0 (0)	336 (180)
davon aus Steuern:	142 (75)	0 (0)	0 (0)	142 (75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Gesamt	**18.076** **(3.803)**	**6.298** **(10.116)**	**11.269** **(22.110)**	**35.643** **(36.029)**
davon durch Grundpfandrechte gesichert:				32.304 (35.581)

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren in Höhe von T€ 2.621 (Vorjahr: T€ 0) aus dem im Geschäftsjahr abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag und betreffen in voller Höhe die Gesellschafterin.

10. Sonstige finanzielle Verpflichtungen/Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte[1]

	31.12.2022 T€
Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen	321
davon für Fuhrpark mit einer Restlaufzeit	
von 1 bis 5 Jahren	166
über 5 Jahren	0
davon für Gebäudetechnik mit einer Restlaufzeit	
von 1 bis 5 Jahren	155
über 5 Jahren	0
Verpflichtungen aus städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde Ismaning	3.185
Verpflichtungen für Umsatzsteuer für die spätere unentgeltliche Übertragung von bereits hergestellten Betriebsvorrichtungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde Ismaning	103
Gesamt	**3.609**

Der Nutzung eines Teils unseres Fuhrparks und der Gebäudetechnik liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber.

11. Umsatzerlöse

	2022 T€	2021 T€
Mieten, Pachten und Mietnebenerlöse[2]	**11.432**	**11.293**

Die Umsatzerlöse der AGROB Immobilien AG betreffen Mieten sowie Mietnebenkosten und Pachten aus der Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes in Ismaning.

[1] Derivative Finanzinstrumente werden in Textziffer 18 erläutert

[2] T€ 1.835; Vorjahr: T€ 1.785 (davon periodenfremd T€ 34; Vorjahr: T€ 1)

12. Sonstige betriebliche Erträge

	2022 T€	2021 T€
Weiterverrechnete Kosten	66	65
Auflösung von Rückstellungen	9	8
Versicherungserstattungen	25	8
Übrige[3]	55	54
Gesamt	**155**	**135**

13. Materialaufwand

Dieser beinhaltet Energie, Kosten für Wasser, Reparaturen und sonstige Bewirtschaftungskosten. Er hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 361[4] erhöht.

14. Personalaufwand

	2022 T€	2021 T€
Löhne und Gehälter	1.125	937
Sozialabgaben	127	114
	1.252	**1.051**
Aufwendungen für Altersversorgung:		
Veränderung Pensionsrückstellung	-338	-184
laufende Versorgungsbezüge	366	361
Beitrag Pensionssicherungsverein	3	4
	31	**181**
Gesamt	**1.283**	**1.232**

Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)
Ermittlung nach § 285 Nr. 7 HGB i.V.m. § 267 Abs. 5 HGB

	2022	2021
Gehaltsempfänger insgesamt	**9**	**9**

[3] Periodenfremd T€ 8 (Vorjahr: T€ 8)
[4] Periodenfremd T€ 0 (Vorjahr: T€ 4)

15. Abschreibungen auf Sachanlagen

Die Abschreibungen haben sich im Vorjahresvergleich um T€ 899 vermindert. Die Abschreibungen enthalten wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Beträge.

16. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Diese beinhalten hauptsächlich Kosten für Versicherungen, Miete und Leasing, Rechts- und Beratungskosten sowie allgemeine Verwaltungskosten. Sie haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 256 erhöht.

17. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 161 gesunken und betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierungen für Bauinvestitionen.

Im Zinsaufwand sind die folgenden Beträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten:

Aufzinsung von Pensionsrückstellungen einschließlich Zinssatzänderungen	T€ 44 (Vorjahr: T€ 98)
Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	T€ 0 (Vorjahr: T€ 1)

18. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung einer Immobilienfinanzierung wurden mit der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz, und mit der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen, folgende Zinsswaps abgeschlossen:

Laufzeit bis	Nominal-betrag T€	Nominal-betrag zum Bilanzstichtag T€	Festzins %	beizulegender Zeitwert zum 31.12.2022 T€	Buchwerte T€
Payer Swap / AGROB Immobilien AG					
a) 30.12.2023	975	536	1,50	8	0
b) 30.12.2023	363	206	0,65	5	0
c) 31.03.2028	2.203	1.318	1,09	83	0
Gesamt	**3.541**	**2.060**		**96**	**0**

Der von der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG, Bregenz, und der Internationales Bankhaus Bodensee AG, Friedrichshafen, bestätigte beizulegende positive Zeitwert (T€ 96) zum 31.12.2022 wurde anhand der „Mark-to-Market-Methode“ auf Basis einer Vorfälligkeitsentschädigung bei Festzinsen ermittelt. Aufgrund der bestehenden Immobiliendarlehen als Grundgeschäft für den abgeschlossenen Zinsswap war keine spezielle Risikovorsorge erforderlich (Bildung von Bewertungseinheiten).

19. Honorar Abschlussprüfer

	2022 T€	2021 T€
Abschlussprüfungsleistungen*	75	62
Sonstige Leistungen**	0	39

* davon T€ 4 betreffen das Vorjahr

** Erstellung von zwei Fairness Opinions

20. Ergänzende Erläuterungen

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds von T€ 4.286 (Vorjahr: T€ 3.550) umfasst alle in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, d.h. Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten, von T€ 4.286 (Vorjahr: T€ 3.550).

21. Ergebnisverwendung

Der nach den Regeln des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellte Jahresabschluss bildet nach § 174 Abs. 1 Satz 2 AktG die Basis für die Verwendung des Bilanzgewinns. Zwischen der AGROB Immobilien AG und der RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag („BGAV“), dem die außerordentliche Hauptversammlung am 30.08.2022 zugestimmt hat. Mit Eintragung des BGAV im Handelsregister am 16.11.2022 ist dieser wirksam geworden. Gemäß § 2.1 BGAV ist die AGROB Immobilien AG verpflichtet, ihren ganzen Gewinn an die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l., Luxemburg), abzuführen. Abzuführen ist, vorbehaltlich der Bildung und Auflösung von Rücklagen nach § 2 Abs. 2 des BGAVs, der nach § 301 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung zulässige Höchstbetrag.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Ergebnis vor Gewinnabführung von EUR 2.759.205,76. In die gesetzliche Rücklage wird ein Betrag von EUR 137.960,29 eingestellt. Im Übrigen wird das Ergebnis in voller Höhe an die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l. Luxemburg), abgeführt. Zum 31.12.2022 weist die AGROB Immobilien AG daher handelsrechtlichen Bilanzgewinn von EUR 0 aus. Mangels Ausweis eines Bilanzgewinns erübrigt sich ein Gewinnverwendungsvorschlag. Indes ist die RFR InvestCo 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals: RFR InvestCo 1 S.à r.l. Luxemburg), gemäß § 4 BGAV verpflichtet, allen außenstehenden Aktionären der AGROB Immobilien AG für die Dauer des Vertrags für jedes volle Geschäftsjahr und damit auch für das Geschäftsjahr 2022 eine Ausgleichszahlung in Höhe von brutto EUR 1,47 je Stammaktie und brutto EUR 1,53 je Vorzugsaktie zu zahlen.

22. Organe der Gesellschaft

Vorstand

Dipl. - Betriebswirt (FH) Achim Kern, Renningen

Mitglieder des Aufsichtsrates

Alexander Becker, Roßdorf (seit 12.01.2022)
Vorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss (jeweils seit 10.02.2022)

Geschäftsführer der RFR Management GmbH, Frankfurt am Main

Herr Becker gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist er Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Peter Schebo, Wiesbaden (seit 12.01.2022)
Stellvertretender Vorsitzender, Vorsitzender Prüfungsausschuss (jeweils seit 10.02.2022)

Wirtschaftsprüfer in eigener Praxis SHS GmbH & Co.KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Herr Schebo gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist er Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Daniela Bergdolt, München (stellvertretende Vorsitzende bis 10.02.2022)
Mitglied Prüfungsausschuss (Vorsitzende Prüfungsausschuss bis 10.02.2022), Mitglied Personalausschuss
Rechtsanwältin, Vize-Präsidentin und Landesgeschäftsführerin der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V.

Frau Bergdolt gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist sie Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Diana Dobler[5]**,** Unterföhring
Kaufmännische Angestellte

Frau Dobler gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist sie Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Peter Mittelhaeuser[6]**,** Ingolstadt
Kaufmännischer Angestellter

Herr Mittelhäuser gehört weder anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten inländischer Gesellschaften an, noch ist er Mitglied in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

[5] Arbeitnehmervertreterin
[6] Arbeitnehmervertreter

23. Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats richtet sich nach § 14 Abs. 1 bis 3 der Satzung. Sie besteht aus einer Grundvergütung und einer Vergütung für die jeweilige Tätigkeit im Prüfungs- und/oder Personalausschuss. Insgesamt betragen die Aufsichtsratsvergütungen für 2022 € 77.250,00.

Der Vorstandsbezug von Herrn Achim Kern in 2022 gem. § 285 Nr. 9a HGB beträgt € 305.185,88. Eine Pensionszusage ist nicht erteilt.

Ferner sind in den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen Rückstellungen für ehemalige Vorstände und deren Hinterbliebene (3 Personen/Vorjahr: 4 Personen) zum 31.12.2022 in Höhe von € 1.674.200,00 enthalten. Die laufenden Versorgungsbezüge dieser Personen betrugen 2022 insgesamt € 245.143,03.

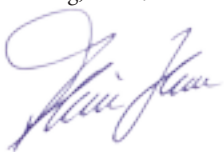
24. Entsprechenserklärung Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit unter dem Datum vom 23.12.2022 auf der Internetseite der Gesellschaft unter

https://www.agrob-ag.de/investor-relations/corporate-governance#entsprechendserklaerungen

zugänglich gemacht.

Ismaning, den 09. März 2023



Achim Kern
Vorstand

Fotograf: Markus Reuter

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2022 €	Zugang €	Umbuchung €	Abgang €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 01.01.2022 €	Zugang €	Abgang €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2022 €	Stand am 31.12.2021 €
Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	147.225.996,93	36.956,32	0,00	0,00	147.262.953,25	82.111.809,27	2.459.830,32	0,00	84.571.639,59	62.691.313,66	651.14.187,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.292.431,41	290.235,84	444.878,88	37.933,53	2.989.612,60	1.883.858,41	142.500,72	18.635,53	2.007.723,60	981.889,00	408.573,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.837.226,90	381.679,50	-444.878,88	0,00	2.774.027,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2.774.027,52	2.837.226,90
	152.355.655,24	**708.871,66**	**0,00**	**37.933,53**	**153.026.593,37**	**83.995.667,68**	**2.602.331,04**	**18.635,53**	**86.579.363,19**	**66.447.230,18**	**68.359.987,56**

Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

			2022 T€	Vorjahr T€
1.		Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	2.759	2.212
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.602	3.501
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-282	-113
4.	+/-	Zunahme/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	332	-332
5.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind	270	41
6.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19	-8
7.	+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	750	911
8.	+/-	Ertragsteueraufwand/-ertrag	423	418
9.	-/+	Ertragsteuerzahlungen	-392	-366
10.	**=**	**Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**6.481**	**6.264**
11.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	15
12.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-709	-2.254
13.	**=**	**Cash Flow aus der Investitionstätigkeit**	**-709**	**-2.239**
14.	-	Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-3.300	-3.449
15.	-	Gezahlte Zinsen	-683	-812
16.	-	Gezahlte Dividenden	-1.053	-196
17.	**=**	**Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-5.036**	**-4.457**
18.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	736	-432
19.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.550	3.982
20.	**=**	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**4.286**	**3.550**

Eigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen			Eingen-kapital
	Stamm-Stück-aktien*	Vorzugs-Stück-aktien**	Summe	Gesetz-liche Rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Bilanzge-winn	
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand am 1. Januar 2021	**6.942**	**4.747**	**11.689**	**1.701**	**15.750**	**1.966**	**31.106**
Rücklageneinstellung nach HV-Beschluss	0	0	0	0	1.770	-1.770	0
Dividende nach HV-Beschluss	0	0	0	0	0	-196	-196
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	2.212	2.212
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	111	0	-111	0
Stand am 31. Dezember 2021/ 1. Januar 2022	**6.942**	**4.747**	**11.689**	**1.812**	**17.520**	**2.101**	**33.122**
Rücklageneinstellung nach HV-Beschluss	0	0	0	0	1.048	-1.048	0
Dividende nach HV-Beschluss	0	0	0	0	0	-1.053	-1.053
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	138	138
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0	0	0	138	0	-138	0
Stand am 31. Dezember 2022	**6.942**	**4.747**	**11.689**	**1.950**	**18.568**	**0**	**32.207**

* 2.314.000 Stamm-Stückaktien

** 1.582.400 Vorzugs-Stückaktien

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AGROB Immobilien AG, Ismaning

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **AGROB Immobilien AG, Ismaning**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der AGROB Immobilien AG, Ismaning, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Lagebericht im Abschnitt IV. Risikobericht im Unterabschnitt „Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen kontroll- und des Risikomanagementsystems (ungeprüft)“ enthaltene Darstellung sowie die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB, auf die in Abschnitt II. 6 des Lageberichts verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen

nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die aus dem Lagebericht verwiesen wird,
- Die im Lagebericht im Abschnitt IV. Risikobericht im Unterabschnitt „Wesentliche Merkmale, Angemessenheit und Wirksamkeit des allgemeinen internen kontroll- und des Risikomanagementsystems (ungeprüft)“ enthaltene Darstellung,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JA.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, 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.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Januar 2023 vom Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der AGROB Immobilien AG, Ismaning, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Josef Eberl.

München, 9. März 2023

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Olga Resnik	Josef Eberl
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

Bilanzeid

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Versicherung des gesetzlichen Vertreters gem. §§ 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht 2022:

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass der Jahresabschluss der AGROB Immobilien AG gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im Geschäftsjahr beschrieben sind".

Ismaning, 9. März 2023

Achim Kern
Vorstand

Vergütungsbericht

für das Geschäftsjahr 2022

AGROB Immobilien AG, Ismaning

Dieser Vergütungsbericht beschreibt die individuell gewährte und geschuldete Vergütung des amtierenden Vorstandsmitglieds und der amtierenden und ehemaligen Mitglieder des Aufsichtsrats der AGROB Immobilien AG (**„AGROB“**) im Geschäftsjahr 2022. Hierbei erläutert der Bericht detailliert und individualisiert die Struktur und Höhe der einzelnen Bestandteile der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung. Der Vergütungsbericht wurde gemeinsam durch den Vorstand und Aufsichtsrat erstellt und entspricht den Anforderungen des § 162 AktG und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner aktuellen Fassung vom 28. April 2022. Er wird der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Mai 2023 zur Billigung vorgelegt.

I. Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Der Vorstand der AGROB bestand im gesamten Geschäftsjahr 2022 aus Herrn Achim Kern. Dieser erhält seine Vergütung ausschließlich von der AGROB auf der Basis eines Anstellungsvertrags mit der Gesellschaft. Vier weiteren Personen, zu denen personenbezogene Angaben nach § 162 Abs. 5 Satz 2 AktG zu unterlassen sind, ist im Geschäftsjahr 2022 Vergütung in Form von Ruhegehältern oder Hinterbliebenenbezügen gewährt worden. Anderen als den eben genannten Personen wurde im Geschäftsjahr 2022 (im Folgenden auch der **„Berichtszeitraum“**) eine Vorstandsvergütung weder gewährt noch geschuldet.

I.1 Grundzüge des Vergütungssystems

Der Aufsichtsrat der AGROB hat auf Basis der Vorarbeiten des Personalausschusses am 6. April 2021 ein neues Vorstandsvergütungssystem beschlossen, das den Vorgaben des § 87a AktG und mit wenigen Ausnahmen auch den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) entspricht. Dieses Vergütungssystem wurde von der Hauptversammlung der AGROB am 31. Mai 2021 gebilligt (**„Vergütungssystem 2021“**). Der Anstellungsvertrag des einzigen im Geschäftsjahr 2022 amtierenden Vorstandsmitglieds wurde allerdings vor der Beschlussfassung des Aufsichtsrats und der Hauptversammlung über das Vergütungssystem 2021 abgeschlossen. Nach der Übergangsregelung des § 26j Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 EGAktG bleibt dieser Anstellungsvertrag vom neuen Vergütungssystem 2021 unberührt. Demzufolge weicht die im Geschäftsjahr 2022 gewährte Vergütung zum Teil noch vom Vergütungssystem 2021 ab.

Im Folgenden werden deshalb zunächst die Grundzüge des im Geschäftsjahr 2022 angewandten Vergütungssystems dargestellt, das sich in weiten Teilen mit dem Vergütungssystem 2021 deckt. Im Anschluss werden die wesentlichen Änderungen durch das Vergütungssystem 2021 skizziert. Für weitere Einzelheiten wird auf die ausführliche Darstellung des Vorstandsvergütungssystems 2021 im Anhang der Einberufung zur Hauptversammlung vom 31. Mai 2021 verwiesen, die im Bundesanzeiger und auf der Webseite der AGROB veröffentlicht ist.

a) Grundzüge des im Geschäftsjahr 2022 angewandten Vorstandsvergütungssystems

Die Festlegung der Vorstandsvergütung sowie deren regelmäßige Überprüfung erfolgt durch den Gesamtaufsichtsrat. Nach dessen Geschäftsordnung ist es die Aufgabe des Personalausschusses, diese Beschlüsse vorzubereiten. Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung bilden die Aufgaben des Vorstandsmitglieds, die wirtschaftliche Lage und die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sowie die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die ansonsten im eigenen und vergleichbaren Unternehmen gilt. Ziel ist es, Vorstandsmitgliedern ein marktübliches und zugleich wettbewerbsfähiges Vergütungspaket anzubieten, um das nachhaltige Wirtschaften des Vorstands zu fördern und für die AGROB Immobilien AG die besten verfügbaren Kandidatinnen und Kandidaten für eine Vorstandsposition zu gewinnen und zu halten.

Die Vergütung für die Vorstandsmitglieder besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die Höchstgrenze für die Gesamtvergütung beträgt jährlich TEUR 350.

Die fixe Vergütung sichert für die Vorstandsmitglieder ein angemessenes Basiseinkommen und vermeidet damit das Eingehen unangemessener Risiken. Zu dieser erfolgsunabhängigen Grundvergütung gehören ein in 13 Teilbeträgen ausgezahltes Festgehalt und Nebenleistungen, die im Wesentlichen aus einem Firmenwagen mit privater Nutzungsmöglichkeit, der Erstattung üblicher Auslagen und Aufwendungen bei Dienstreisen sowie Zuschüssen zu Versicherungen bestehen.

Neben dem festen Vergütungsbestandteil enthält das Vergütungssystem zwei variable Komponenten. Der kurzfristige variable Vergütungsanteil stützt sich auf den aktuellen Unternehmenserfolg. Darüber hinaus ist ein projektbezogener Erfolgsbonus für das Neubauprojekt SÜD vereinbart.

Der **kurzfristige variable Vergütungsanteil** honoriert den im jeweiligen Geschäftsjahr geleisteten Beitrag zur operativen Umsetzung der Geschäftsstrategie und trägt auf diesem Wege zur langfristigen Entwicklung des Unternehmens bei. Der Höhe nach ist der kurzfristige variable Vergütungsanteil auf TEUR 150 beschränkt. Er beträgt ab dem Geschäftsjahr 2021 1,2 % der Bemessungsgrundlage modifiziertes Betriebsergebnis zzgl. Cashflow der AGROB im jeweiligen Geschäftsjahr. Als Betriebsergebnis gilt das Periodenergebnis der Gesellschaft nach Zinsen, ohne außerordentliche Komponenten sowie vor Ertragsteuern und Nettoaufwand aus den DSCB Pensionsverpflichtungen. Die Addition dieses Betriebsergebnisses und der Abschreibungen auf Sachanlagen gemäß Handelsbilanz ergibt den Cashflow. Im Geschäftsjahr 2022 bezogen sich die 1,2 % auf einen Betrag von TEUR 9.774 .

Darüber hinaus ist mit dem Vorstandsmitglied mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 ein **projektbezogener Erfolgsbonus** vereinbart. Er beträgt insgesamt bis zu TEUR 100 und honoriert die Leistungen des Vorstandsmitglieds im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt SÜD. Dieser Bonus wird für das Erreichen bestimmter Milestones in einzelnen Tranchen gewährt. Über die einzelnen Milestones und deren Erreichung wird nach Gewährung berichtet. Im Geschäftsjahr 2022 sind insoweit keine Leistungen geflossen.

Variable Bezüge werden vom Aufsichtsrat jedes Jahr für das abgelaufene Jahr neu festgelegt. Der kurzfristige variable Vergütungsanteil wird daher erst mit der Gehaltszahlung fällig, die der ordentlichen Hauptversammlung folgt, der der Jahresabschluss der AGROB für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr vorgelegt wird. Bei begründetem Fehlverhalten ist das Vorstandsmitglied verpflichtet, auf Aufforderungen des Aufsichtsratsvorsitzenden die ihm in den letzten zwei Jahren gezahlten variablen Bezüge an die Gesellschaft zurückzuzahlen.

b) Änderungen durch das Vergütungssystem 2021

Für alle neu abzuschließenden Vorstandsdienstverträge gilt das neue Vergütungssystem 2021, das der Aufsichtsrat am 6. April 2021 beschlossen und die Hauptversammlung am 31. Mai 2021 gebilligt hat. Dieses System hat das bisher geltende Vergütungssystem im Wesentlichen fortgeschrieben und punktuell angepasst, wo die neuen Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) dies erforderten oder die Empfehlungen des überarbeiteten DCGK dies zweckmäßig erscheinen ließen. Die wesentlichen Änderungen dieses Systems sollen im Folgenden kurz skizziert werden. Für eine ausführliche Darstellung wird auf die Darstellung im Anhang der Einberufung zur Hauptversammlung vom 31. Mai 2021 verwiesen, die im Bundesanzeiger und auf der Webseite der AGROB veröffentlicht ist.

Die Maximalvergütung ist im neuen Vergütungssystem 2021 auf TEUR 400 erhöht worden. Alle festen und variablen Vergütungsbestandteile sind im Vergütungssystem 2021 mit ihrem jeweiligen relativen Anteil an der Gesamtvergütung angegeben.

Die kurzfristig variable Vergütung entspricht hinsichtlich ihrer Bemessungsgrundlage dem bisherigen kurzfristigen erfolgsabhängigen Anteil. Die Höchstgrenze für diesen Vergütungsbestandteil ist auf TEUR 90 reduziert worden. Im Gegenzug ist die Nachhaltigkeitskomponente als langfristig variable Vergütung ausgebaut worden. Ihre Höchstgrenze ist auf TEUR 354 innerhalb von drei Jahren angehoben worden. Sie knüpft jeweils zur Hälfte an die Erhöhung des Net Asset Value und an die Erreichung von Zielen im Hinblick auf das modifizierte Betriebsergebnis an.

Die „Malus-“ und „Clawback-Regelungen“ für die Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile sind präzisiert worden. Auch die Zusagen im Zusammenhang mit der Beendigung der Vorstandstätigkeit sind präziser ausformuliert.

I.2 Gewährte und geschuldete Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2022

Über die im Geschäftsjähr 2022 gewährte und geschuldete Vorstandsvergütung ist Folgendes zu berichten:

a) Feste und variable Vergütungsbestandteile

Im Folgenden wird dargestellt, welche Vergütung dem einzigen Vorstandsmitglied im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 „gewährt“ und „geschuldet“ wurde. Eine Vergütung ist im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG gewährt, wenn sie dem Vorstandsmitglied während des maßgeblichen Geschäftsjahres tatsächlich zugeflossen ist, d. h. in dessen Privatvermögen übergegangen ist. Geschuldet ist die Vergütung, wenn sie nach rechtlichen Kategorien innerhalb des maßgeblichen Geschäftsjahres fällig geworden ist, aber nicht erfüllt wurde.

Dieses Begriffsverständnis führt für das maßgebliche Vergütungssystem der AGROB dazu, dass sich Verschiebungen zwischen dem Jahr der Leistungserbringung durch das Vorstandsmitglied und dem Jahr der Berichterstattung ergeben können.

Der kurzfristig variable Vergütungsanteil ist nicht in dem jeweiligen Geschäftsjahr, sondern mit der auf die Hauptversammlung im darauffolgenden Geschäftsjahr folgenden Gehaltszahlung zu bezahlen. Er ist deshalb im Jahr der Leistungserbringung weder gewährt noch nach rechtlichen Kategorien fällig bzw. geschuldet. Im Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2022 wird deshalb nur über den gewährten oder geschuldeten kurzfristigen variablen Vergütungsanteil berichtet, der durch die Vorstandstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 verdient worden ist. Ein Bericht über die Vergütung für den im Geschäftsjahr 2022 verdienten kurzfristigen variablen Vergütungsanteil erfolgt dagegen erst im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023.

Die folgende Tabelle gibt individuell aufgeschlüsselt an, welche festen und variablen Vergütungsbestandteile dem Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr 2022 gewährt und geschuldet wurden sowie deren jeweiligen relativen Anteil.

Gewährte und geschuldete Vergütung im Geschäftsjahr 2022	Achim Kern	T€	Anteil %
Feste Vergütung	Grundvergütung	169	55,41
	Nebenleistungen[1]	24	7,87
	Summe	193	63,28
Variable Vergütung	Kurzfristiger ergebnisabhängiger Anteil	112	36,72
	Erfolgsbonus	0	0
Gesamtvergütung		**305**	**100**

Ehemaligen Mitgliedern des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen ist im Geschäftsjahr 2022 Vergütung in einer Höhe von insgesamt TEUR 245 gewährt worden. Sie entfällt auf vier Personen, zu denen personenbezogene Daten nach § 162 Abs. 5 Satz 2 AktG zu unterlassen sind. Die Beträge belaufen sich im Einzelnen auf TEUR 75, TEUR 67, TEUR 61 und TEUR 42. Der relative Anteil der festen Vergütungsbestandteile beträgt jeweils 100 %.

b) Rückforderung variabler Vergütungsbestandteile

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine variablen Vergütungsbestandteile zurückgefordert worden, schon weil der Aufsichtsrat keinen Anlass hatte, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern.

c) Abweichungen vom Vergütungssystem

Der Aufsichtsrat hatte im Geschäftsjahr 2022 keinen Anlass, von dem anwendbaren Vergütungssystem abzuweichen. Insoweit wird nochmals darauf hingewiesen, dass das von der Hauptversammlung vom 31. Mai 2021 gebilligte Vorstandsvergütungssystem wegen der Übergangsvorschrift des § 26j Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 EGAktG auf den im Geschäftsjahr 2022 geltenden Vorstandsdienstvertrag keine Anwendung findet.

d) Einhaltung der Maximalvergütung

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich nach den vorstehenden Angaben für Herrn Kern eine Gesamtvergütung von TEUR 305. Dies bleibt hinter der im Geschäftsjahr 2022 maßgeblichen und dienstvertraglich festgesetzten Maximalvergütung von jährlich TEUR 350 zurück.

[1] Die Nebenleistungen enthalten die Stellung eines Dienstwagens (auch zur privaten Nutzung), Unfallversicherung und monatliche Zuschüsse zur gesetzlichen Angestelltenversicherung und/oder einer privaten Lebensversicherung.

e) Zusagen im Zusammenhang mit der Beendigung der Tätigkeit im Vorstand

Scheidet das Vorstandsmitglied im Laufe eines Geschäftsjahres aus dem Vorstand aus, so wird die fixe und variable Vergütung für dieses Geschäftsjahr anteilig ausbezahlt. Bei einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit, die nicht auf einer berechtigten außerordentlichen Kündigung seitens der Gesellschaft beruht, erhält das Vorstandsmitglied als Abfindung höchstens die Restlaufzeit des Abfindungsvertrags ausbezahlt, maximal jedoch zwei Jahresvergütungen. Für die Berechnung dieser Höchstgrenze wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres abgestellt. Ein Anspruch auf Abfindung wird durch die vorstehenden Regelungen nicht begründet.

Sonderreglungen für den Fall eines Kontrollwechsels sind nicht vereinbart. Ferner enthält der Anstellungsvertrag kein nachvertragliches Wettbewerbsverbot und sieht deshalb auch keine Karenzentschädigung vor.

Im Falle des Ablebens des Vorstandsmitglieds hat seine Familie (Ehegattin und unterhaltsberechtigte Kinder) für die Dauer von drei Monaten Anspruch auf Fortzahlung der Festbezüge.

II. Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat der AGROB besteht gegenwärtig aus Herrn Alexander Becker, Frau Daniela Bergdolt, Herrn Jörg H. Becker und Herrn Peter Schebo als Vertreter der Anteilseignerseite sowie aus Frau Diana Dobler und Herrn Peter Mittelhäuser als Arbeitnehmervertreter. Als früheren Mitgliedern wurde im Berichtszeitraum Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert, Herrn Frank Nickel und Herrn Dr. Daniel Kress eine Vergütung gewährt. Anderen als den eben genannten früheren Mitgliedern wurde im Berichtszeitraum eine Aufsichtsratsvergütung weder gewährt noch geschuldet.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates ist in § 14 der Satzung niedergelegt. Diese Vergütung und das Vergütungssystem für Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Hauptversammlung vom 31. Mai 2021 bestätigt.

Nach diesem Vergütungssystem wird die Vergütung für die in einem bestimmten Geschäftsjahr erbrachte Tätigkeit im Aufsichtsrat erst mit Ablauf der Hauptversammlung fällig und zahlbar, die den Jahresabschluss für dieses abgelaufene Geschäftsjahr entgegennimmt oder über dessen Billigung entscheidet. Das führt zu einer zeitlichen Verschiebung zwischen Leistungserbringung und Berichterstattung: Im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres 2022 wurde nur die Vergütung für die im Geschäftsjahr 2021 erbrachte Aufsichtsratstätigkeit gewährt, weil diese erst im Geschäftsjahr 2022 fällig geworden ist. Die Vergütung für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachte Tätigkeit wird hingegen erst mit Ablauf der Hauptversammlung 2023 fällig. Sie wird deshalb im Geschäftsjahr 2023 gewährt und Gegenstand des nächsten Vergütungsberichts sein.

II.1 Vergütungssystem im Überblick

Das Vergütungssystem sieht für die Mitglieder des Aufsichtsrats eine reine Festvergütung vor. Es verzichtet auf variable und aktienbasierte Bestandteile. Die Gewährung einer reinen Festvergütung entspricht der gängigen Praxis anderer börsennotierter Gesellschaften und hat sich bewährt. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass eine reine Festvergütung am besten geeignet ist, die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats zu stärken. Auch trägt sie am ehesten der Beratungs- und Überwachungsfunktion des Aufsichtsrats Rechnung, die unabhängig vom Unternehmenserfolg zu erfüllen ist. Eine reine Festvergütung ist schließlich in der Anregung G 18 Satz 1 des Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehen.

Die jeweilige Höhe der Vergütung hängt von den übernommenen Aufgaben im Aufsichtsrat ab. Aufsichtsratsmitglieder erhalten jährlich eine Grundvergütung von je EUR 7.500. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält das Doppelte der Grundvergütung (EUR 15.000), der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende das Eineinhalbfache (EUR 11.250). Die Tätigkeit in den Ausschüssen wird zusätzlich vergütet. Im Prüfungsausschuss erhält der Vorsitzende jährlich zusätzlich EUR 6.000 und jedes weitere Mitglied EUR 4.000. Im Personalausschuss erhält der Vorsitzende jährlich weitere EUR 3.000, die übrigen Mitglieder je EUR 2.000. Bei unterjährigen Veränderungen im Aufsichtsrat bzw. seinen Ausschüssen erfolgt die Vergütung zeitanteilig unter Aufrundung auf volle Monate.

Für weitere Einzelheiten wird auf § 14 der Satzung sowie auf die Darstellung des Vergütungssystems in der Einladung zur Hauptversammlung am 31. Mai 2021 verwiesen, die im Bundesanzeiger und auf der Webseite der AGROB veröffentlicht ist.

II.2 Die gewährte und geschuldete Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

Den gegenwärtigen und früheren Mitgliedern des Aufsichtsrats der AGROB ist auf Grundlage des Vergütungssystems im Geschäftsjahr 2022 die folgende Vergütung gewährt worden:

Name[2]	Grundvergütung		Prüfungsausschuss		Personalausschuss		Summe
	€	Anteil %	€	Anteil %	€	Anteil %	€
Goepfert, Alexander	1.750 (V)	83	-	-	2.750 (V)	17	16.500
Bergdolt, Daniela	11.250 (S)	58	6.000 (V)	31	2.000 (M)	11	19.250
Nickel, Frank	7.500 (M)	55	4.000 (M)	30	2.000 (M)	15	13.500
Kress, Daniel	6.875 (M)	65	3.667 (M)	35	-	-	10.542
Dobler, Diana	7.500 (M)	100	-	-	-	-	7.500
Mittelhäuser, Peter	7.500 (M)	100	-	-	-	-	7.500

Im Geschäftsjahr 2021 noch nicht als Mitglieder des Aufsichtsrates tätig:

Becker, Alexander	0	-	0	-	0	-	0
Becker, Jörg H.	0	-	0	-	0	-	0
Schebo, Peter	0	-	0	-	0	-	0

[2] (V) steht für den Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder eines Ausschusses, (S) für die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates und (M) für ein Mitglied des Aufsichtsrates oder eines seiner Ausschüsse.

Über die in der Tabelle aufgeführte und gewährte Vergütung hinaus wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrats keine Vergütung geschuldet. Die Vergütung für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachte Tätigkeit im Aufsichtsrat wird erst mit Ablauf der Hauptversammlung 2023 fällig und ist im Sinne des § 162 AktG erst zu diesem Zeitpunkt geschuldet. Über sie wird im Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 berichtet.

III. Sonstiges

Die AGROB unterhält eine Vermögensschaden-Haftpflicht-Gruppenversicherung für Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands. Sie wird jährlich abgeschlossen beziehungsweise verlängert. Die Versicherung deckt das persönliche Haftungsrisiko für den Fall ab, dass eine der einbezogenen Personen bei Ausübung ihrer Tätigkeit für das Unternehmen für Vermögensschäden in Anspruch genommen wird. Mit Wirkung ihrer Bestellung unterliegen die Mitglieder des Vorstands einem Selbstbehalt, der den Vorgaben des Aktiengesetzes entspricht.

IV. Vergleichende Darstellung

Nach § 162 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AktG hat der Vergütungsbericht eine vergleichende Darstellung der jährlichen Veränderungen der Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft sowie der über die letzten fünf Geschäftsjahre betrachteten durchschnittlichen Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis zu enthalten.

Für die durchschnittliche Vergütung der Belegschaft genügt es nach der insoweit maßgeblichen Übergangsvorschrift des § 26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG für den Übergangszeitraum der fünf Geschäftsjahre ab erstmaliger Erstellung des Vergütungsberichts, den Zeitraum seit dem Geschäftsjahr 2021 in den Vergleich einzubeziehen.

Für die Ertragsentwicklung der Gesellschaft wurden die Kennzahlen Net Asset Value und Bilanzgewinn herangezogen, die Vorstand und Aufsichtsrat insoweit für besonders aufschlussreich halten.

Entwicklung der Vergütung	2018	2019		2020		2021		2022	
	T€	T€	Δ %	T€	Δ %	T€	Δ %	T€	Δ %
Vorstand[3] Achim Kern (seit 1. Okt. 2017)	189	275	+ 45,5	267	- 3,1	305	+ 14,2	305	0
Ehemalige(r) 1	69	72	+ 4,4	74	+ 2,8	75	+ 1,4	75	0
Ehemalige(r) 2	-	60	-	66	+10	67	+ 1,4	67	0
Ehemalige(r) 3	56	58	+ 3,6	60	+ 3,4	61	+ 1,4	61	0
Ehemalige(r) 4	39	40	+ 2,6	41	+ 2,5	42	+ 1,4	42	0
Aufsichtsrat[4] Alexander Goepfert (seit 12. Nov. 2019)	-	-	-	3	-	18	+ 500	17	- 6
Daniela Bergdolt	19	19	0	19	0	19	0	19	0
Frank Nickel (seit 12. Nov. 2019)	-	-	-	2	-	13	+ 550	13	0
Daniel Kress (seit 12. Nov. 2019)	-	-	-	2	-	12	+ 500	11	0
Diana Dobler	-	4	-	7	+ 75	7	0	7	0
Peter Mittelhäuser	7	7	0	7	0	7	0	7	0
Alexander Becker	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jörg H. Becker	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peter Schebo	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belegschaft[5]	-	-	-	-	-	85	+ 2,4	87	+ 2,4
Entwicklung der Gesellschaft NAV	132.030	136.090	+ 3,1	169.265	+ 24,4	172.571	+ 2	176.187	+ 2
Bilanzgewinn	2.330	992	- 57,4	1.966	+ 98,2	2.101	+ 6,9	2.621	+ 24,7

Ismaning, im März 2023

Der Vorstand
Achim Kern

Der Aufsichtsrat
Alexander Becker

[3] Für die ehemaligen Vorstandsmitglieder haben personenbezogene Angaben nach § 162 Abs. 5 Satz 2 AktG zu unterbleiben.

[4] Wegen des unterjährigen Wechsels dreier Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 ist die Angabe der jährlichen Veränderung nicht aussagekräftig. Für Frau Dobler gilt zwischen den Geschäftsjahren 2019 und 2020 dasselbe. Die in § 12 der Satzung niedergelegte Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist während der hier dargestellten Jahre nicht geändert worden.

[5] Die dargestellte Belegschaft umfasst alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vollzeitäquivalent zum 31. Dezember 2022) der AGROB (im Geschäftsjahr 2022: 8,51; im Geschäftsjahr 2021: 7,51). Die Gehaltsdaten basieren auf den Lohnlisten jeweils von Januar bis Dezember. Um die Vergleichbarkeit mit der Organvergütung zu gewährleisten, beinhalten die Angaben zum Durchschnittsgehalt jeweils das Grundgehalt, Boni, laufende Zulagen und Einmalzahlungen, vermögenswirksame Leistungen sowie den geldwerten Vorteil eines PKW.

Finanzkalender 2023

27.03.2023	**Veröffentlichung Jahresabschluss 2022**
08.05.2023	**Ordentliche Hauptversammlung**
28.08.2023	**Halbjahresfinanzbericht 2023**

Stand: März 2023

Fotograf: Markus Reuter

Impressum, Kontakt

Herausgeber
AGROB Immobilien AG
Münchener Straße 101
85737 Ismaning
Telefon 089 / 99 68 73 – 0
verwaltung@agrob-ag.de
www.agrob-ag.de

Druck
Druckerei Vogl GmbH & Co KG
Georg-Wimmer-Ring 9
85604 Zorneding
Telefon 08106 / 23081 – 0
Fax 08106 / 23081 – 99
info@druckerei-vogl.de
www.druckerei-vogl.de

Gestaltung und Satz
CTI MARKETING MANAGEMENT LLC
Bay square Office No 807, Building 12
Business Bay - Dubai
United Arab Emirates
Mobil UAE: +971 522732995
Mobil DE: +49 170 / 9819185

Fotograf
markusreuterphotography
Feldmochinger Str. 75
Botanikum, Haus 17
80993 München
Telefon +49 0178 / 8555049
www.reuter-photography.de
info@reuter-photography.de

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier | Fördert
gute Waldnutzung
FSC® C014405