



## HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG

### Taufkirchen

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Registergericht: Amtsgericht München, HRA 94456

### Bilanz

#### AKTIVA

Tsd. €	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
A. Anlagevermögen	62.705	62.963
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
II. Sachanlagen	62.705	62.963
III. Finanzanlagen	-	-
B. Umlaufvermögen	17.419	17.133
I. Vorräte	2.130	1.716
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.176	3.416
III. Guthaben bei Kreditinstituten	13.113	12.001
C. Rechnungsabgrenzungsposten	40	38
Summe Aktiva	80.164	80.134

#### PASSIVA



<b>Tsd. €</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
A. Eigenkapital	40.875	39.845
I. Kapitaleinlage d. Kommanditisten	11	11
II. Rücklagen	36.016	36.016
II. Jahresüberschuss	4.848	3.818
B. Rückstellungen	2.497	2.140
C. Verbindlichkeiten	36.792	38.149
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.285	25.491
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	225	-
III. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	12.174	12.590
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	108	68
Summe Passiva	80.164	80.134

**Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>Tsd. €</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
1. Umsatzerlöse	17.470	16.168
2. Abschreibungen auf Sachanlagen	-3.114	-3.217
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.074	-7.992
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-438	-404
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-609	-358
6. Ergebnis nach Steuern	5.235	4.197
7. Sonstige Steuern	-387	-379
8. Jahresüberschuss	4.848	3.818

## Anhang

**I. Grundlagen und Methoden des Jahresabschlusses**

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264a HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 2 HGB aufgestellt. Größenabhängige Erleichterungen wurden bei der Erstellung des Abschlusses teilweise in Anspruch genommen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz zusammengefassten Posten werden im Anhang aufgegliedert. Außerdem werden davon-Vermerke, die alternativ in Bilanz/GuV oder Anhang anzugeben sind, im Anhang angegeben.

**Bilanzierung und Bewertung**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.



Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und um planmäßige und - sofern zutreffend - außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Gebäude und bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Es werden grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt: für Gebäude 10 bis 33 Jahre, für Grundstückseinrichtungen 10 bis 20 Jahre, für Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre, für andere Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung 10 bis 15 Jahre.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des im Jahr 2009 eingebrachten Sachanlagevermögens ergaben sich aus den Buchwerten der Einlageobjekte. Sie werden um planmäßige Abschreibungen vermindert, wobei bei Einbringung folgende Restnutzungsdauern angesetzt wurden: 1 bis 32 Jahre für Gebäude, 1 bis 9 Jahre für technische Anlagen und 1 bis 12 Jahre für andere Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Zugänge zu geringwertigen Wirtschaftsgütern mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis zu 800 EUR werden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sofort als Aufwand behandelt.

Abschreibungen auf Zugänge werden monatsgenau angesetzt.

Vorräte werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennbetrag angesetzt.

Ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten wird angesetzt für Ausgaben, die Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Ein Aktivüberhang von latenten Steuern wird nicht in der Bilanz angesetzt.

Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Sachanlagen und Abschreibungen

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Sachanlagevermögens ist im Anlagenspiegel in der Anlage zum Anhang dargestellt.

### 2. Vorräte

Die Vorräte umfassen ausschließlich geleistete Anzahlungen für bereits geleistete oder noch zu erbringende Instandhaltungs- und Baumaßnahmen seitens des Facility Management der HENSOLDT Sensors GmbH.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 1.832 (i. Vj. TEUR 3.002) betreffen im Wesentlichen die Mieten für Dezember 2020. Dieser Posten beinhaltet im Wesentlichen Forderungen gegen die HENSOLDT Sensors GmbH (TEUR 1.455; i. Vj. TEUR 2.808).

Weitere Forderungen bestehen gegen den Gesellschafter Airbus Defence and Space GmbH in Höhe von TEUR 375 (i. Vj. TEUR 193) aus der Miete für die Monate November und Dezember 2020.

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen in Höhe von TEUR 344 (i. Vj. TEUR 414) für Steuererstattungsansprüche aus der Umsatzsteuer.

### 4. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält bereits getätigte Versicherungsbeiträge für den anteiligen Zeitraum im Jahr 2021.

### 5. Eigenkapital

Die Kapitaleinlage der Kommanditisten (Kapitalkonto I) beträgt laut Gesellschaftsvertrag TEUR 10. Im Rahmen der Sacheinlage von Grundstücken und Gebäuden wurde die Kapitaleinlage um TEUR 1 erhöht. Die Haftsumme entspricht weiterhin den TEUR 10.

Die Rücklagen auf den Kapitalkonten (Kapitalkonto II) betragen zum Bilanzstichtag TEUR 36.016 (i. Vj. TEUR 36.016).

Die Gesellschafter haben in der im Jahr 2016 geänderten Satzung der Gesellschaft vereinbart, den Jahresüberschuss in voller Höhe der Gesellschafterversammlung zur Disposition zu stellen, die über die Ergebnisverwendung anlässlich der Feststellung des Jahresabschlusses beschließt. Entsprechend ist ein Jahresüberschuss auszuweisen. Dieser beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 4.848 (i. Vj. TEUR 3.818).

### 6. Rückstellungen

Die Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus sonstigen Rückstellungen für Kosten für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 2.080 (i. Vj. TEUR 1.741) und einer Steuerrückstellung in Höhe von TEUR 417 (i. Vj. TEUR 399) für die Gewerbesteuer für das Wirtschaftsjahr 2020.



### 7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen aus dem Darlehen in Höhe von TEUR 24.285 (i. Vj. TEUR 25.491). Hierin enthalten ist die Erhöhung des Darlehens in 2019 in Höhe von TEUR 12.000 mit einer Laufzeit bis November 2037. Das Gesamtdarlehen ist mit einer Grundschuld besichert. Die Restlaufzeiten der Darlehensverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

< 1 Jahr: TEUR 1.229 (i. Vj. TEUR 1.206), 1 - 5 Jahre: TEUR 6.507 (i. Vj. TEUR 6.385) und > 5 Jahre: TEUR 16.549 (i. Vj. TEUR 17.900).

Des Weiteren besteht eine Verbindlichkeit gegenüber dem Gesellschafter HENSOLDT Pension Trust e.V. aus den vergangenen Jahresergebnissen abzüglich der Entnahmen der beiden Kommanditisten in Höhe von TEUR 12.174 (i. Vj. TEUR 12.590). Darüber hinaus bestehen sonstige Verbindlichkeiten vor allem für nicht bezahlte Rechnungen, gegenüber der HENSOLDT Sensors GmbH in Höhe von TEUR 105 (i. Vj. TEUR 62). Diese Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Laufzeit von unter einem Jahr.

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse resultieren aus Mieteinnahmen in Deutschland. Der größte Mietanteil betrifft die HENSOLDT Sensors GmbH.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um:

- Instandhaltung:	TEUR 5.523 (i. Vj. TEUR 5.401)
- bezogene Fremdleistungen:	TEUR 1.768 (i. Vj. TEUR 1.667)
- Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung:	TEUR 489 (i. Vj. TEUR 491)
- Sachversicherungen:	TEUR 170 (i. Vj. TEUR 172)

Die Aufwendungen für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Gewerbesteuer für das Veranlagungsjahr 2020 in Höhe von TEUR 609 (i. Vj. TEUR 358).

Die sonstigen Steuern betreffen die Grundsteuer in Höhe von TEUR 387 (i. Vj. TEUR 379).

### IV. Sonstige Angaben

Während des Geschäftsjahres beschäftigte die HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG keine Beschäftigten.

Geschäftsführender Gesellschafter:

HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH, Taufkirchen

Geschäftsführer:

Hans-Georg Ehrhardt, Vice President Central Finance & Controlling

Die Geschäftsführung erhält für ihre Tätigkeit keine Bezüge von der Gesellschaft.

Persönlich haftender Gesellschafter:

HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH, Taufkirchen

Gezeichnetes Kapital:

EUR 25.000

#### 1. Nachtragsbericht

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

## 2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Ergebnis steht laut Gesellschaftsvertrag den Gesellschaftern gemäß ihrem Anteil zu.

Taufkirchen, den 22. April 2021

**HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG**

*Hensoldt Grundstückverwaltungs-GmbH*

*Die Geschäftsführung*

*Hans-Georg Ehrhardt*

**Entwicklung des Anlagevermögens der Hensoldt Real Estate GmbH & Co. KG**

	<b>Anschaffungskosten</b>		
	<b>01.01.2020</b>	<b>Zugänge</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	96.881.544,88	2.017.938,01	98.899.482,89
Technische Anlagen und Maschinen	6.480.984,27	0,00	6.480.984,27
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.907.089,86	53.824,98	2.960.914,84
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	162.775,24	784.182,71	946.957,95
Summe Sachanlagen	106.432.394,25	2.855.945,70	109.288.339,95
	<b>Abschreibungen</b>		
	<b>01.01.2020</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	-37.911.329,44	-2.637.849,66	-40.549.179,10
Technische Anlagen und Maschinen	-3.988.125,80	-296.763,34	-4.284.889,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.569.767,75	-179.203,99	-1.748.971,74
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	-43.469.222,99	-3.113.816,99	-46.583.039,98
	<b>Buchwerte</b>		
		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Sachanlagen			



	<b>Buchwerte</b>	
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	58.350.303,79	58.970.215,44
Technische Anlagen und Maschinen	2.196.095,13	2.492.858,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.211.943,10	1.337.322,11
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	946.957,95	162.775,24
Summe Sachanlagen	62.705.299,97	62.963.171,26

## Lagebericht für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr

### Inhalt

- I. Grundlagen des Unternehmens
- II. Wirtschaftsbericht
- III. Prognosebericht
- IV. Chancen- und Risikobericht

### I. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftsmodell

Die Gesellschaft wurde zum 29.09.2009 als Defence & Security Real Estate Ulm/Unterschleißheim GmbH & Co. KG (nachfolgend „REDUS“ oder HENSOLDT Real Estate genannt) gegründet. Mit Wirkung zum 01.12.2014 wurde die Gesellschaft in Airbus Defence and Space Real Estate Ulm GmbH & Co. KG umfirmiert. Eine weitere Umfirmierung fand am 20.03.2017 zu HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG statt.

Am 01.03.2017 trat die HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH mit Sitz in Taufkirchen der REDUS als neue persönlich haftende Gesellschafterin bei. Die Airbus Group Real Estate GmbH und RIVOTO Verwaltung GmbH schieden als persönlich haftende Gesellschafter der REDUS zum gleichen Zeitpunkt aus. Die entsprechende Eintragung der Gesellschafterveränderungen erfolgte am 20.03.2017. Alleinige geschäftsführende Komplementärin der REDUS ist nunmehr die HENSOLDT Grundstückverwaltungs GmbH, Taufkirchen. Die mit dem Komplementärwechsel einhergehende Änderung der Geschäftsanschrift der REDUS sowie Sitzverlegung nach Taufkirchen wurden ebenfalls am 20.03.2017 im Handelsregister eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von grundstücksbezogenen Geschäftsbesorgungen jeder Art, einschließlich des Erwerbs, der Entwicklung, Bebauung, Vermietung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden.

#### 2. Organisation und Unternehmensstruktur

##### 2.1 Rechtliche Struktur

Die Geschäftsführung wird durch die HENSOLDT Grundstückverwaltungs-GmbH wahrgenommen. Das Management und die Verwaltung der REDUS werden von der HENSOLDT Sensors GmbH und HENSOLDT Holding Germany GmbH auf Basis eines Service-Level-Agreements übernommen.

##### 2.2 Mitarbeiter

Die REDUS hat keine Beschäftigten.

#### 3. Steuerungssystem



HENSOLDT Real Estate verwendet bestimmte Leistungsindikatoren („KPIs“), um die Leistung zu messen, Trends zu erkennen und strategische Entscheidungen zu treffen. Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse und das Jahresergebnis.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 verlief positiv und das Ergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.848 (i. Vj. TEUR 3.818) erfüllte die gesetzten Erwartungen. Wesentliche Einflussgrößen hierfür waren höhere Umsatzerlöse aufgrund der ganzjährigen Vermietung des Anbaus an das Gebäude 88 am Standort in Taufkirchen sowie gleichbleibend hohe Kosten im Vergleich zum Vorjahr. Die Vermietungssituation lag im Jahr 2020 erneut auf hohem Niveau.

### 2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die REDUS einen Gesamtumsatz aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von TEUR 17.470 (i. Vj. TEUR 16.168). Der Anstieg ergab sich im Wesentlichen aus der Vermietung des Anbaus an das Gebäude 88 in Taufkirchen für das gesamte Jahr 2020. Der Hauptmieter für die Standorte Ulm, Erbach, Kiel und Taufkirchen ist weiterhin die HENSOLDT Sensors GmbH.

Der leichte Rückgang der planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr ergab sich hauptsächlich aus dem Auslaufen von Abschreibungen. Damit reduzierten sich die Abschreibungen um TEUR 103 auf TEUR 3.114. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus Instandhaltungsaufwendungen, Fremdleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwandspositionen zusammen. Sie stiegen leicht um TEUR 81 auf TEUR 8.073 (i. Vj. TEUR 7.992).

Die Aufwendungen für Zinsen betragen im Jahr 2020 TEUR 438 (i. Vj. TEUR 404).

### 3. Vermögenslage

Der Buchwert des Anlagevermögens belief sich am 31.12.2020 auf TEUR 62.705 (i. Vj. TEUR 62.963). Den Abschreibungen in Höhe von TEUR 3.114 (i. Vj. TEUR 3.217) standen Neuinvestitionen in Höhe von TEUR 2.856 (i. Vj. TEUR 6.901), im Wesentlichen bedingt durch Brandschutzmaßnahmen und abschließende Investitionen in den Anbau an das Gebäude 88 in Taufkirchen, gegenüber.

Die in den Vorräten ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen betragen zum Stichtag TEUR 2.130 (i. Vj. TEUR 1.716).

Abrechnungsbedingt sanken die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf TEUR 2.176 (i. Vj. TEUR 3.416).

Zum Bilanzstichtag bestehen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Steuern in Höhe von TEUR 2.497 (i. Vj. TEUR 2.140).

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf TEUR 80.164 (i. Vj. TEUR 80.134) bei einem Eigenkapitalanteil in Höhe von TEUR 40.875 (i. Vj. TEUR 39.845). Die Eigenkapitalquote betrug 51 % nach einer Quote von 50 % im Vorjahr.

### 4. Finanzlage

Im Jahr 2020 betrug der Cash Flow TEUR 1.112 (i. Vj. TEUR 7.755).

Dieser resultierte aus einem operativen Cash Flow (vor Steuern und Investitionstätigkeit) in Höhe von TEUR 9.409 (i. Vj. TEUR 6.637) und einem Cash Flow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -2.856 (i. Vj. TEUR -6.901).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -5.441 (i. Vj. TEUR 8.019). Hierin enthalten ist die Auszahlung an den Gesellschafter Airbus Defence and Space von TEUR -195 und an den Gesellschafter HENSOLDT Pension Trust e.V. in Höhe von TEUR -4.040 aus dem anteiligen Jahresüberschuss des Vorjahres sowie aus der teilweisen Tilgung der Gesellschafterverbindlichkeit; ferner die Tilgung des laufenden Darlehens in Höhe von TEUR -1.206 (i. Vj. TEUR -902).

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2020 stets gegeben.

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief positiv für die HENSOLDT Real Estate. Neben der positiven Entwicklung der Ertragslage, konnte die Vermögenslage auf gleichbleibendem Niveau gehalten werden. Die Finanzlage war insbesondere geprägt von Auszahlungen an die Gesellschafter. Die Erwartungen an die Geschäftsentwicklung des abgelaufenen Jahres konnten erfüllt werden.

## III. Prognosebericht

### 1. Prognose

Während für die Standorte Taufkirchen, Erbach und Kiel keine Veränderungen an der Mietsituation erwartet werden, wird am Hauptstandort Ulm langfristig mit einem weiteren Rückgang der von der Airbus-Gruppe angemieteten Flächen gerechnet. Nach Ablauf der Festmietzeit mit Airbus wird aus heutiger Sicht aufgrund des positiven Marktumfeldes jedoch nicht mit einem Leerstand gerechnet.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2021 ein leicht höheres Umsatzniveau, bedingt durch die Fertigstellung bereits definierter Baumaßnahmen. Dem gegenüber stehen leicht höhere Instandhaltungs- und Betreiberaufwendungen, so dass sich das Jahresergebnis auf Vorjahres-Niveau bewegen dürfte. Aufgrund des Rückgangs der Abschreibungen und der geplanten hohen Investitionsausgaben am Standort Ulm, wird der Free Cash Flow deutlich niedriger ausfallen als im abgelaufenen Jahr.

Diese Prognose berücksichtigt nicht mögliche Auswirkungen aus der noch immer herrschenden Corona-Pandemie.



#### IV. Chancen- und Risikobericht

##### 1. Risikobericht

Weiterhin liegt die, nach erfolgter Separierung von Airbus DS, von Airbus DS angemietete Fläche am Standort Ulm unterhalb der mit Airbus DS vertraglich vereinbarten Mindestmietfläche von 21.000 m<sup>2</sup> Hieraus resultierende Mietausfälle reduzieren bis zur Bereitstellung der definierten Ersatzflächen zur Auffüllung der vertraglichen Mindestmietfläche die Mieteinnahmen der REDUS. REDUS wird zum vereinbarten Zeitpunkt die Ersatzflächen Airbus zur Verfügung stellen.

Die Folgen der Verbreitung des Corona-Virus sind derzeit nicht vollumfänglich abzuschätzen, sodass sich weitere Risiken, wie z.B. Wertminderungen von Vermögensgegenständen ergeben könnten. Dieses Risiko wird von der Gesellschaft jedoch als unbedeutend erachtet.

Konkrete Risiken daraus sind ebenso wie bestandsgefährdende Risiken aus der Sicht der REDUS derzeit nicht erkennbar.

##### 2. Chancen-Bericht

Durch die langfristigen Vermietungen an den Hauptmieter HENSOLDT Sensors GmbH sind die Mieteinnahmen zu einem hohen Anteil in den Folgejahren gesichert. Die Vermietung des Erweiterungsbaus an das Gebäude 88 in Taufkirchen hat zu einer Erhöhung der Umsatzerlöse geführt. Weitere, moderate Erhöhungen der Mieten sind aufgrund bereits vom Mieter definierter Baumaßnahmen (insbesondere der Neubau des Gebäudes 33, Baubeginn 1. Quartal 2021) am Standort Ulm zu erwarten.

Taufkirchen, den 22. April 2021

**HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG**

*Hensoldt Grundstückverwaltungs-GmbH*

*Die Geschäftsführung*

*Hans-Georg Ehrhardt*

## Bestätigungsvermerk des unabh Abschlussprüfers

An die HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG, Taufkirchen, Landkreis München

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG, Taufkirchen, Landkreis München, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

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



## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften im Sinne des § 264a HGB geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zu - treffend 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.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

München, den 26. April 2021

**KPMG AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Leistner, Wirtschaftsprüfer*

*Peschel, Wirtschaftsprüfer*

**Gesellschafterbeschluss zur Ergebnisverwendung**

Die Gesellschafter der HENSOLDT Real Estate GmbH & Co. KG haben am 29. April 2021 den folgenden Beschluss über die Ergebnisverwendung gefasst:

„Die Gesellschafter beschließen, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.848.417,36 € in das Verrechnungskonto (als Teil der Verbindlichkeiten) einzustellen.“

*Die Gesellschafter*