



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und Lagebericht

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Covestro First Real Estate GmbH  
Leverkusen

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz der  
Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen,  
zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2021
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen	43.904.429,37	44.945.405,63
Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
	43.929.429,37	44.970.405,63
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.485.902,91	4.922.879,13
davon gegen verbundene Unternehmen	2.223.355,57	1.201.122,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.038.422,46	38.561.333,52
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	785.904,06	134.637,64
	39.310.229,43	43.618.850,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	824.958,91	923.942,04
	84.064.617,71	89.513.197,96

Passiva

	31.12.2020	31.12.2021
	€	€
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag	71.123.943,18	74.929.282,01
Jahresüberschuss	3.805.338,83	2.449.513,66
	74.954.282,01	77.403.795,67
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen	186.092,63	224.793,83
Steuerrückstellungen	629.614,13	5.755.902,00
Sonstige Rückstellungen	168.183,94	372.699,96
	983.890,70	6.353.395,79
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	47.920,00	191.680,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.731.348,31	3.341.009,07
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2.963.052,11	825.052,26
davon gegenüber Gesellschafter	1.676.103,80	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.162,07	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	978.452,12	1.934.824,50
davon aus Steuern	860.038,98	1.810.915,80
	7.918.882,50	5.467.513,57
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	207.562,50	288.492,93
	84.064.617,71	89.513.197,96



Gewinn- und Verlustrechnung der  
Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen,  
für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	2020	2021
	€	€
Umsatzerlöse	33.997.269,93	29.412.741,74
Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	-20.116.547,78	-17.624.735,91
Bruttoergebnis vom Umsatz	13.880.722,15	11.788.005,83
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.297.849,07	-1.381.239,46
Sonstige betriebliche Erträge	772.595,52	292.738,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.873.846,41	-134.778,28
Operatives Ergebnis	6.481.622,19	10.564.726,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	127.616,54	16.001,61
davon aus verbundenen Unternehmen	127.360,79	15.882,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-89.299,57	-34.342,73
davon an verbundene Unternehmen	-29.308,07	0,00
davon Aufwendungen aus Aufzinsungen	-31.912,25	-34.342,73
Zinsergebnis	38.316,97	-18.341,12
Sonstige finanzielle Erträge	235,45	3,07
davon aus Währungsumrechnung	235,45	3,07
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-31,46	-26.788,55
davon aus Währungsumrechnung	-31,46	0,00
Übrige finanzielle Erträge und Aufwendungen	203,99	-26.785,48
Finanzergebnis	38.520,96	-45.126,60
Ergebnis der Geschäftstätigkeit	6.520.143,15	10.519.600,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.714.804,32	-8.070.086,46
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	3.805.338,83	2.449.513,66



# Anhang

## Grundlagen

Der Jahresabschluss der Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen, ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gesellschaft mit Sitz in Leverkusen ist unter der Nummer HRB 102086 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellt.

Seit dem 1. September 2015 besteht zwischen der Covestro First Real Estate GmbH und der Covestro Second Real Estate GmbH eine umsatzsteuerliche Organschaft.

Gem. § 267 Absatz 1 und Absatz 2 HGB wird die Covestro First Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr 2021 als mittelgroße Kapitalgesellschaft eingestuft.

Die Covestro First Real Estate GmbH wird in den Konzernabschluss der Covestro AG, Leverkusen,- einbezogen. Der Konzernabschluss der Covestro AG stellt zugleich den größten und den kleinsten Konsolidierungskreis dar. Die Covestro First Real Estate GmbH ist daher nach § 291 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Der Konzernabschluss der Covestro AG wird beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht und auf der Internetseite [www.covestro.com/de/investors](http://www.covestro.com/de/investors) veröffentlicht.

Aufgrund der Darstellung der Werte in vollen € können sich für vereinzelte Posten Rundungsdifferenzen ergeben.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, im Falle abnutzbarer Sachanlagen vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Bewegliche Sachanlagen werden, soweit sie bis 2007 zugegangen sind, mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen degressiv abgeschrieben. Der Wechsel zur linearen Abschreibungsmethode erfolgt in diesen Fällen, sobald diese zu höheren jährlichen Abschreibungen führt. Folgende Nutzungsdauern sind den Abschreibungen zugrunde gelegt worden:

### Nutzungsdauern

Gebäude	2 - 50 Jahre
Infrastrukturanlagen	2 - 25 Jahre
Betriebsvorrichtungen	2 - 25 Jahre
Maschinen und Apparate	2 - 21 Jahre
Labor- und Forschungseinrichtungen	2 - 11 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 - 15 Jahre
Informationstechnik	2 - 15 Jahre

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben, sofern ihre jeweiligen Anschaffungskosten 800 € nicht übersteigen.

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten oder, bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, mit den niedrigeren beizulegenden Werten bilanziert. Wurden in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis höchstens zu den Anschaffungskosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert nach Abzug erforderlicher Wertberichtigungen bilanziert. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko; das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge in Höhe von 2 % auf den um einzelwertberichtigte Forderungen bereinigten Forderungsbestand gegenüber Dritten berücksichtigt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Covestro First Real Estate GmbH von aktuell 24,58 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt ein nicht bilanzierter Aktivüberhang latenter Steuern.

Zur Erfüllung von verschiedenen Verpflichtungen aus der Altersversorgung der Mitarbeiter sind entsprechende Mittel innerhalb gesonderter Versorgungsvehikel im Wesentlichen in liquide internationale Anleihen, Aktien, Fonds sowie in geldmarktnahe Produkte investiert. Diese Mittel werden treuhänderisch für die Covestro First Real Estate GmbH verwaltet und sind im Insolvenzfall des Arbeitgebers dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Die Investments sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser wird aus Börsenkursen und Marktzinsen abgeleitet. Das gehaltene Treuhandvermögen wird mit den jeweils zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Ergibt sich ein Verpflichtungsüberhang, wird dieser unter den Rückstellungen erfasst. Übersteigt der Wert der Wertpapiere die Verpflichtungen, erfolgt der Ausweis als „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden in entsprechender Weise die Erträge aus dem Treuhandvermögen mit den Aufwendungen aus der Verzinsung der Verpflichtungen und aus Änderungen des Rechnungszinses verrechnet.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln 2018 G von Heubeck) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Zukünftig erwartete Entgelt- und Rentensteigerungen werden bei der Ermittlung der Verpflichtungen berücksichtigt. Bei den Entgelten gehen wir von jährlichen Anpassungen in Höhe von 2,75 % (Vorjahr: 2,75 %) aus. Rentensteigerungen erwarten wir in Höhe von 1,80 % (Vorjahr: 1,60 %) p.a. Hiervon abweichend gilt für ab dem 1. Januar 2000 erfolgte Versorgungszusagen eine jährliche Rentenerhöhung von 1,00 %; diese ist den Mitarbeitern fest zugesagt. Der zum 31. Dezember 2021 zugrunde gelegte Rechnungszins für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %); es handelt sich um den von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2021 ermittelten und veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren.

Für den Unterschiedsbetrag aus der Änderung des Rechnungszinssatzes für Altersversorgungsverpflichtungen nach § 253 Absatz 2 HGB besteht nach § 253 Absatz 6 HGB eine Ausschüttungssperre.

Für mittelbare Pensionsverpflichtungen für Pensionszusagen der Bayer Pensionskasse VVaG sowie der Rheinischen Pensionskasse VVaG, für die gemäß Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) ein Passivierungswahlrecht besteht, werden keine Rückstellungen gebildet.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Für langfristige Personalrückstellungen, wie solche für Mitarbeiterjubiläen, findet ein Zinssatz von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) für eine angenommene Restlaufzeit von 15 Jahren Anwendung. Es handelt sich jeweils um die zum Zeitpunkt der Ermittlung der Personalrückstellungen für Dezember erwarteten Zinssätze.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

# Erläuterungen zur Bilanz

## 1. Sachanlagen

### Sachanlagen

	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Summe
	€	€	€	€	€
Bruttowerte 01.01.2021	47.212.356	584.869	387.297	3.995.503	52.180.025
Zugänge	305.288	0	10.022	2.548.872	2.864.182
Umbuchungen / Umgliederungen	0	0	60.509	-60.509	0
Abgänge	-48.659	-25.025	-44.088	-227.114	-344.886
<b>Bruttowerte 31.12.2021</b>	<b>47.468.985</b>	<b>559.844</b>	<b>413.740</b>	<b>6.256.752</b>	<b>54.699.321</b>
Abschreibungen 01.01.2021	7.650.791	382.862	241.942	0	8.275.596
Umbuchungen / Umgliederungen	0	0	0	0	0
Abschreibungen	1.456.986	44.079	29.173	0	1.530.238
Außerplanmäßige Abschreibungen	14.634	0	0	0	14.634
Abgänge	-44.672	-7.716	-14.164	0	-66.552
<b>Abschreibungen 31.12.2021</b>	<b>9.077.739</b>	<b>419.225</b>	<b>256.951</b>	<b>0</b>	<b>9.753.915</b>
<b>Nettowerte 31.12.2021</b>	<b>38.391.246</b>	<b>140.619</b>	<b>156.789</b>	<b>6.256.752</b>	<b>44.945.406</b>
Nettowerte 01.01.2021	39.561.565	202.007	145.355	3.995.503	43.904.430

## 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf 38.561.334 € (Vorjahr: 32.038.422 €) resultiert überwiegend aus der Erhöhung des an die Covestro Deutschland AG ausgegebenen Intercompany Darlehens.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Fälligkeit von unter einem Jahr.

## 3. Eigenkapital

Das Stammkapital der Covestro First Real Estate GmbH beläuft sich unverändert zum Vorjahr auf 25.000 € und ist voll eingezahlt.

Angaben zu ausschüttungsgesperrten Beträgen im Sinne des § 268 Absatz 8 HGB und § 253 Absatz 6 HGB

Zur Sicherung von Pensionsverpflichtungen sind im Rahmen von Contractual Trust Agreements Mittel zweckgebunden und insolvenzgeschützt in den Metzler-Fonds eingebracht worden. Sie sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser belief sich zum Abschlussstichtag auf 182.557 € und lag damit um 31.453 € über den Anschaffungskosten in Höhe von 151.104 €. Diesem Mehrbetrag von 31.453 € standen frei verfügbare Rücklagen in Höhe von 74.929.282 € gegenüber. Diese waren somit in Höhe des Mehrbetrags ausschüttungsgesperrt.

Darüber hinaus sind entsprechend dem Unterschiedsbetrag aus der Rechnungszinsänderung zur Abzinsung der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen weitere 54.564 € (Vorjahr: 66.145 €) der frei verfügbaren Rücklagen gemäß § 253 Absatz 6 HGB ausschüttungsgesperrt.

## 4. Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellungen decken die Versorgungsverpflichtungen gegenüber ehemaligen und noch tätigen Mitarbeitern ab.

Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind ganz bzw. teilweise durch Vermögensgegenstände gesichert, die innerhalb gesonderter Versorgungsvehikel treuhänderisch angelegt sind (Sicherungsvermögen). Die angelegten Vermögensgegenstände dienen ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und sind dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Sie wurden mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet.

### Rückstellungen für Pensionen

	31.12.2020	31.12.2021
	€	€
Erfüllungsbetrag der Verpflichtungen aus Pensionszusagen	323.099	407.351
Beizulegender Zeitwert des angelegten Vermögens	137.006	182.557
<b>Nettowert der Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen (Rückstellungen)</b>	<b>186.093</b>	<b>224.794</b>
Anschaffungskosten des angelegten Vermögens	114.205	151.104

Der Unterschiedsbetrag aus der Rechnungszinsänderung im Sinne des § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2021 54.564 € (Vorjahr: 66.145 €).

Der Fehlbetrag aufgrund von nicht bilanzierten Versorgungsverpflichtungen im Sinne von Artikel 28 Absatz 2 EGHGB beläuft sich auf 108.183 € (Vorjahr: 78.516 €).

## 5. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 5.755.902 € (Vorjahr: 629.614 €) enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Ertragsteuern der Geschäftsjahre 2021 und 2020.

## 6. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich 247.458 € (Vorjahr: 39.339 €) sowie in Höhe von 125.242 € (Vorjahr: 128.845 €) für eine Rückbauverpflichtung am Standort Leverkusen.

## 7. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

### Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten

	31.12.2020			
	Fälligkeit im Jahr 2021	Fälligkeit im Jahr 2022 und später	davon Fälligkeit im Jahr 2026 und später	Summe
	€	€	€	€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	47.920	0	47.920
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.731.348	0	0	6.731.348
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161.162	0	0	161.162
Sonstige Verbindlichkeiten	383.844	594.608	0	978.452
	<b>7.276.354</b>	<b>642.528</b>	<b>0</b>	<b>7.918.882</b>

	Fälligkeit im Jahr 2022	Fälligkeit im Jahr 2023 und später	davon Fälligkeit im Jahr 2027 und später	Summe
	€	€	€	€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	191.680	0	191.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.341.009	0	0	3.341.009
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.934.825	0	0	1.934.825
	<b>5.275.834</b>	<b>191.680</b>	<b>0</b>	<b>5.467.514</b>

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 1.810.916 €. Hiervon entfallen 1.208.192 € auf eine Nachzahlung von Umsatzsteuern für die Jahre 2019 und 2021 und 594.608 € auf Ertragsteuern für die Jahre 2016-2018, die im Jahr 2022 fällig sind.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 8. Umsatzerlöse

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr ausschließlich Umsatzerlöse im Inland. Die für die Erbringung der Leistungen angefallenen Aufwendungen waren unter den Herstellungskosten ausgewiesen.

### 9. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

#### Sonstige betriebliche Erträge

	2020	2021
	€	€
Auflösung nicht beanspruchter Rückstellungen	524	259
Auflösung von Wertberichtigungen	0	12.198
Erträge aus Sachanlagenabgang	738.457	266.449
Übrige	33.615	13.833
<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>772.596</b>	<b>292.739</b>
davon periodenfremde Erträge	33.466	2.427

### 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Einzelnen folgende Positionen:

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2020	2021
	€	€
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	-4.582.874	-8.119
Verluste aus Buchwertkorrekturen (Sachanlagen)	-1.704.232	0
Aufwandsteuer	-5.600	-6.045
Versicherungsprämien	-103.975	-94.113
Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen	-15.866	-18.998
Übrige	-461.300	-7.503
<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-6.873.846</b>	<b>-134.778</b>
davon periodenfremde Aufwendungen	-6.716.244	-16.737

## 11.Zinsergebnis

Neben den Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 46.167 € (Vorjahr: 39.671 €), die neben dem Aufwand aus Aufzinsung auch Aufwendungen aus der Änderung des Rechnungszinses enthalten, sind im Zinsergebnis auch Gewinne aus der Vermögensanlage des Metzler Trust e.V., Frankfurt am Main, in Höhe von 8.647 € (Vorjahr: 8.295 €) enthalten.

## 12.Sonstige Steuern

Soweit die sonstigen Steuern den Bereichen Herstellung oder allgemeine Verwaltung zugeordnet werden konnten, sind sie in den entsprechenden Funktionskosten, im Übrigen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Insgesamt beliefen sie sich auf -6.122 € (Vorjahr: -5.600 €).

## 13.Materialaufwand

### Materialaufwand

	2021
	€
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-15.361.575
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-604.587
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>-15.966.162</b>

## 14.Personalaufwand/Mitarbeiter

### Personalaufwand

	2021
	€
Löhne und Gehälter	-666.645
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-105.959
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-68.821
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>-772.604</b>

Nicht als Personalaufwand erfasst sind Beträge, die sich aus der Aufzinsung der Personalarückstellungen, insbesondere der Pensionsrückstellungen, ergeben. Sie sind im Zinsergebnis ausgewiesen.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Covestro First Real Estate GmbH drei Mitarbeiter beschäftigt, die sich auf folgende Gruppen verteilen:

### Mitarbeiter

	2021	
	weiblich	männlich
Obere Führungskräfte und Leitende Angestellte	1	0
Tarifmitarbeiter und Leitende Mitarbeiter	0	2
	<b>1</b>	<b>2</b>

## 15.Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2021 fielen außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von 14.634 € an.

## 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteueraufwand werden Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde nachträglich Ertragsteueraufwand in Höhe von 1.721.603 € für das Vorjahr erfasst. Der Aufwand aus Ertragsteuern für das laufende Geschäftsjahr beläuft sich auf 6.348.484 €.

Latente Steuern sind im Steueraufwand nicht enthalten.

Die aktiven Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus der unterschiedlichen steuerlichen Behandlung des Anschaffungsvorgangs mehrerer in 2015 erworbener Grundstücke und Gebäude. Die passiven Steuerlatenzen resultieren größtenteils aus der Bildung eines Sonderpostens in der Steuerbilanz. Dieser wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb mehrerer Grundstücke gebildet, bei denen die künftigen Abrisskosten die Marktwerte der Grundstücke überstiegen.

Insgesamt werden die passiven Steuerlatenzen durch aktive Steuerlatenzen deutlich überkompensiert. In Ausübung des Wahlrechts aus § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wird für den Überhang aktiver Steuerlatenzen keine aktive latente Steuer bilanziert.

## Sonstige Erläuterungen

### 17. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Rückstellungen und Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen. Die Covestro First Real Estate GmbH pachtet im Rahmen von Erbpachtverträgen diverse Grundstücke an den Standorten Brunsbüttel und Leverkusen. Daneben besteht ein Vertrag über PKW-Leasing. Dieser ist von untergeordneter Bedeutung.

Aus diesen Verträgen resultieren laufende Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 23.039.703 €. Vom Gesamtbetrag sind 474.438 € im Jahr 2022, 1.883.067 € in den Jahren 2023 bis 2026 und 20.682.198 € nach 2026 fällig. Diese Werte basieren auf den aktuell vereinbarten Pachtzinsen. Die Erbpachtverträge sehen während der Laufzeit in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Pachtzinsen in Anlehnung an den jeweils aktuellen Verbraucherpreisindex vor.

Darüber hinaus enthält die Mehrzahl der Verträge eine Verpflichtung zum Kauf des jeweiligen Grundstücks am Ende der Vertragslaufzeit. Die Konditionen basieren auf den zukünftigen Pachtzinsen kurz vor Ende der Laufzeit. Legt man die aktuellen Pachtzinsen zugrunde, ergäben sich hieraus Verpflichtungen in Höhe von 8.622.557 €. Diese Verpflichtungen sind erst nach dem Jahr 2026 fällig.

### 18. Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen im Sinne des § 285 Nr. 21 HGB sind juristische oder natürliche Personen, die auf die Covestro First Real Estate GmbH und deren Tochterunternehmen mindestens maßgeblichen Einfluss nehmen können oder der Kontrolle oder einem mindestens maßgeblichen Einfluss durch die Covestro First Real Estate GmbH bzw. deren Tochterunternehmen unterliegen.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden insbesondere mit der Covestro AG, Leverkusen, sowie deren Tochterunternehmen abgeschlossen, ferner mit Versorgungsplänen. Es handelt sich vor allem um Miet-, Dienstleistungs- und Finanzierungsgeschäfte.

### 19. Honorare des Abschlussprüfers

Die Angaben zu den Prüfungshonoraren sind im Konzernabschluss der Covestro AG enthalten. Insoweit wird für das Geschäftsjahr 2021 die Befreiung von der Angabepflicht gem. § 285 Nr. 17 HGB in Anspruch genommen.

## 20. Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer sind Jan Ralf Lüben und Stephan Rosenthal bestellt. Herr Lüben ist bei der Covestro First Real Estate GmbH angestellt. Herr Rosenthal ist in der Covestro Deutschland AG angestellt und im Bereich Human Resources tätig.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung werden in Anwendung der Schutzklausel gemäß § 286 Absatz 4 HGB nicht angegeben.

## 21. Aufstellung des Anteilsbesitzes

An dem nachstehend aufgeführten Unternehmen hält die Covestro First Real Estate GmbH unmittelbar Anteile (Angaben gemäß § 285 Nr. 11 HGB). Bei den angegebenen Werten für Eigenkapital und Jahresüberschuss handelt es sich jeweils um die Werte aus dem nach HGB erstellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021.

### Aufstellung des Anteilsbesitzes

Gesellschaftsname	Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Eigenkapital €	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag €	Fußnoten
Covestro Second Real Estate GmbH	Leverkusen / Deutschland	100,0	57.861.399	13.037.454	1

<sup>1</sup> Vorläufiges Jahresergebnis

## 22. Nachtragsbericht

Seit dem 1. Januar 2022 bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen wir einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Covestro First Real Estate GmbH erwarten. Der Krieg in der Ukraine hat auf Grund des Geschäftsmodells keine negativen Auswirkungen auf das operative Ergebnis der Covestro First Real Estate GmbH.

## 23. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Covestro AG als alleiniger Gesellschafterin wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 2.449.514 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Leverkusen, 23. Mai 2022  
Covestro First Real Estate GmbH  
- Die Geschäftsführung -

\_\_\_\_\_  
Jan Ralf Lüben

\_\_\_\_\_  
Stephan Rosenthal

# Lagebericht

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

### Unternehmensstruktur

Die Covestro First Real Estate GmbH mit Sitz in Leverkusen ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Covestro AG, Leverkusen. Zwischen der Covestro First Real Estate GmbH und der Covestro AG wurde kein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Covestro First Real Estate GmbH verwaltet und verwertet Grundstücke, Gebäude und Erbbaurechte des Covestro-Konzerns an den deutschen Niederrheinstandorten in Leverkusen, Dormagen und Krefeld-Uerdingen sowie im Industriepark Brunsbüttel und Walsrode. Hauptzweck der betrieblichen Betätigung ist die Errichtung und Verwaltung von eigenen Gebäuden sowie baulichen Anlagen im eigenen Namen, Grundstücksgeschäfte aller Art, insbesondere auch der Erwerb und die Veräußerung von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie die Vornahme aller sonstigen hiermit zusammenhängenden Geschäfte einschließlich Miet- und Pachtvorgängen.

### Rechtliches und wirtschaftliches Umfeld

Die Covestro First Real Estate GmbH hat als Eigentümer die legale und wirtschaftliche Verantwortung für unbebaute Grundstücke und bebaute Grundstücke mit baulichen Anlagen. Dies umfasst Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie als Produktions-, Lager- und für Ver- und Entsorgung genutzte Geschoss- und Hallenbauten des Covestro-Konzerns an den deutschen Standorten. Diese umfassen eine Grundstücksfläche von ca. 550 ha.

Im Rahmen der Standortvereinbarung vom 31. Dezember 2004 wurde dem Unternehmen Currenta GmbH & Co. OHG (Currenta) die Rolle des Chemieparksbetreibers und Dienstleisters in den drei Niederrheinstandorten Leverkusen, Dormagen und Krefeld-Uerdingen zugewiesen. Demnach obliegen Currenta das Management und der Betrieb dieser Chemieparks, für die die Marke CHEMPARK geschaffen wurde. Dazu gehören die Bereitstellung der chemieparkspezifischen Infrastruktureinrichtungen, die Versorgung der am Chemiapark ansässigen Unternehmen mit Energie und Wasser, die Entsorgung von Abwasser sowie die Erbringung von Infrastrukturleistungen.

Im Rahmen der Bereitstellung, Unterhaltung und Verwertung ihrer Immobilien veranlasst die Covestro First Real Estate GmbH notwendige Reparaturen und initiiert die Durchführung und Überwachung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, damit die Werterhaltung der Immobilien gesichert bleibt. Der Immobilienbestand konzentriert sich dabei überwiegend auf das Kerngeschäft der Covestro Deutschland AG an deren deutschen Standorten. Nicht für das Kerngeschäft benötigte Immobilien sind an andere an den Standorten ansässige Unternehmen vermietet. Der wesentliche Teil der Immobilien liegt in einheitlichem, in sich geschlossenem und nicht für den allgemeinen Publikumsverkehr zugänglichem Gebiet.

Die kaufmännische, rechtliche, infrastrukturelle und technische Betreuung sowie der Bereich Immobilienbetrieb sind zum großen Teil vertraglich an andere Konzernunternehmen und Dienstleister vor Ort ausgelagert.

Durch eine maßgeschneiderte Immobilienausstattung und -betreuung wird das Kerngeschäft des Covestro-Konzerns innerhalb Deutschlands sichergestellt. Durch die Optimierung der Kosten im Zusammenhang mit dem Bestand und dem Betrieb der betriebsnotwendigen Immobilien, das Leisten eines Ergebnisbeitrags mittels Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Immobilien, Investitionen in passende Objekte und die Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ermöglicht die Covestro First Real Estate GmbH einen Wertbeitrag für den Covestro-Konzern.

Die Covestro First Real Estate GmbH ist weitgehend von der geschäftlichen Entwicklung des Covestro-Konzerns abhängig, insbesondere der Entwicklung ihrer Hauptkunden in den drei Niederrheinwerken Leverkusen, Dormagen, Krefeld-Uerdingen sowie im Industriepark Brunsbüttel und Walsrode.

Aufgrund ihrer Struktur wird die Covestro First Real Estate GmbH nach den beiden Leistungsindikatoren Umsatzerlöse und operatives Ergebnis gesteuert.

## 2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

Der Umsatz der Covestro First Real Estate GmbH beträgt im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 29.413 T€ (Vorjahr: 33.997 T€), welcher im Wesentlichen auf die Covestro Deutschland AG 15.877 T€ (Vorjahr: 16.919 T€) und die Currenta GmbH & Co. OHG mit 3.642 T€ (Vorjahr: 4.603 T€) entfällt. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist überwiegend auf die Kündigung eines Vertrages mit der Bayer Real Estate GmbH zurückzuführen.

Die Herstellungskosten, im Wesentlichen Abschreibungen, Versicherungen, Grundsteuer, Instandhaltung und Betriebskosten der Gebäude, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 17.625 T€ (Vorjahr: 20.117 T€). Der Anteil der Herstellungskosten am Umsatz beträgt damit 59,9 % (Vorjahr: 59,2 %).

An allgemeinen Verwaltungskosten sind im Geschäftsjahr 1.381 T€ (Vorjahr: 1.298 T€) angefallen. Diese beinhalten die Kosten für eingekaufte Dienstleistungen für die Verwaltung der Gebäude, Personalaufwendungen, Rechnungswesenleistungen sowie Wirtschaftsprüfungskosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 293 T€ (Vorjahr: 773 T€) entfallen hauptsächlich auf Erträge aus Sachanlagenabgängen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 135 T€ (Vorjahr: 6.874 T€) enthalten überwiegend Aufwendungen für Versicherungsprämien. Im Vorjahr war die Position geprägt durch einmalige Sondereffekte.

Das operative Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 beträgt 10.565 T€ (Vorjahr: 6.482 T€).

Das Finanzergebnis in Höhe von -45 T€ (Vorjahr: 39 T€) enthält neben Erträgen und Aufwendungen aus einem Intercompany-Darlehen und dem Cash-Pool mit der Covestro Deutschland AG hauptsächlich Zinseffekte aus langfristigen Personalrückstellungen.

### Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Covestro First Real Estate GmbH beträgt 89.513 T€ (Vorjahr: 84.065 T€). Das Vermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken, Gebäuden und Infrastrukturanlagen sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen zusammen.

Die Gesellschaft hält eine 100%-ige Beteiligung an der Covestro Second Real Estate GmbH in Höhe von 25 T€.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 4.923 T€ (Vorjahr: 6.486 T€), davon entfallen 1.201 T€ (Vorjahr: 2.223 T€) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen, im Wesentlichen gegen die Covestro Deutschland AG.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 38.561 T€ (Vorjahr: 32.038 T€) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Darlehen und aus dem internen Verrechnungskonto gegenüber der Covestro Deutschland AG.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 89.513 T€ (Vorjahr: 84.065 T€) ist mit 77.404 T€ (Vorjahr: 74.954 T€) durch Eigenkapital finanziert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 86,5 % (Vorjahr: 89,2 %).

Von den gesamten Rückstellungen in Höhe von 6.353 T€ (Vorjahr: 984 T€) entfallen 5.756 T€ (Vorjahr 630 T€) auf Steuerrückstellungen und 225 T€ (Vorjahr: 186 T€) auf Pensionsrückstellungen. Die Steuerrückstellungen enthalten ausschließlich Rückstellungen für Ertragsteuern der Geschäftsjahre 2021 und 2020. In den sonstigen Rückstellungen sind weitere Personalrückstellungen in Höhe von 248 T€ (Vorjahr: 39 T€) und 125 T€ (Vorjahr: 129 T€) für eine Rückbauverpflichtung am Standort Leverkusen enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 3.341 T€ (Vorjahr: 6.731 T€) und die darauf entfallenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 825 T€ (Vorjahr: 2.963 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.935 T€ (Vorjahr: 979 T€) enthalten zum einen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern für die Jahre 2016-2018, die im Jahr 2022 fällig sind. Zum anderen ist hier die Umsatzsteuerzahllast ausgewiesen, die im Vergleich zum Vorjahr signifikant angestiegen ist.

Die Liquidität und die Finanzierung der Covestro First Real Estate GmbH waren im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Die Versorgung der Gesellschaft mit Finanzmitteln erfolgt im Rahmen der bestehenden Cash-Pool-Vereinbarung. Die Steuerung der Liquidität des Covestro-Konzerns obliegt zentral der Finanzabteilung der Covestro AG. Zur Sicherung der langfristigen Liquiditätsversorgung nimmt die Gesellschaft seit 18. Mai 2016 am Cash-Pool-Verbund der Covestro Deutschland AG teil. Der vereinbarte Finanzierungsrahmen beträgt 7.500 T€.

Nach den oben genannten Darstellungen beurteilt die Geschäftsführung die Entwicklung insgesamt als positiv.

### 3. Mitarbeitende

Am 31. Dezember 2021 beschäftigte die Covestro First Real Estate GmbH 3 Mitarbeitende.

Die Covestro First Real Estate GmbH verfolgt eine wertebasierte und nachhaltig angelegte Personalpolitik, die soziale Verantwortung und eine leistungsorientierte Unternehmenskultur miteinander verbindet. Das Fundament dieser Personalpolitik bilden die innerhalb des Covestro-Konzerns weltweit geltenden und unter dem Kürzel „C<sup>3</sup>“ bekannten Unternehmenswerte „curious“ (neugierig), „courageous“ (mutig) und „colorful“ (bunt). Aus diesen Werten ergibt sich die Verpflichtung zu einer nachhaltigen Personalpolitik mit einer starken Leistungs- und Entwicklungsorientierung einerseits und einer ausgeprägten sozialen Verantwortung andererseits.

Unsere Unternehmenskultur „Wir sind 1“ basiert auf den Covestro-Werten sowie -Verhaltensweisen und ist ein elementarer Bestandteil unserer Strategie. Unsere Mitarbeitenden beeinflussen und prägen diese Unternehmenskultur. Eine Kultur, die von unseren Mitarbeitenden gelebt wird, ermöglicht die Umsetzung der Strategie und trägt so zum nachhaltigen Erfolg von Covestro bei. Unsere Unternehmenskultur ermutigt Mitarbeitende, insbesondere die Führungskräfte, jederzeit verantwortungsbewusst zu handeln, nach ständiger Verbesserung zu streben, kollaborative Teamarbeit zu fördern und den Anspruch zu haben, hervorragend in der Führung zu sein.

### 4. Chancen- und Risikobericht

#### Risikomanagement

Die unternehmerischen Entscheidungen, die wir täglich im Zuge der Geschäftsprozesse treffen, basieren auf einem ausgewogenen Umgang mit Risiken und Chancen. Wir betrachten das Risikomanagement deshalb als wesentlichen Bestandteil unseres Business-Management-Systems und nicht als Aufgabe einer speziellen organisatorischen Einheit. Corporate Governance bildet die Grundlage für nachhaltiges Wachstum und wirtschaftlichen Erfolg. Ein Faktor von Corporate Governance ist die Fähigkeit, Chancen systematisch zu erkennen und zu nutzen und dabei Risiken für den Unternehmenserfolg zu vermeiden.

Die Grundsätze des Risikomanagements des Covestro-Konzerns sind in einer Richtlinie dokumentiert und im konzernweiten Intranet veröffentlicht. Die Richtlinie enthält grundlegende Prinzipien zum Risikomanagement gemäß den Anforderungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG). Sie umfasst die Grundsätze zur Früherkennung, Kommunikation und Behandlung von Risiken. Dies sind im Wesentlichen: gesetzliche Anforderungen, die Handhabung des Risikomanagements bei Covestro sowie Risikomanagementaktivitäten.

Als Risiko gelten Ereignisse und mögliche Entwicklungen innerhalb oder außerhalb des Unternehmens, die eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts gefährden. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, sämtliche Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Vorsorge- bzw. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, existentielle Risiken zu vermeiden bzw. zu minimieren. Besonders zu erwähnen sind:

- Bestimmung eines marktgerechten Mietzinses
- Vermarktung von Leerständen
- Vermeidung von Mietausfällen bei konzernfremden Kunden
- Zeitgerechte Instandhaltungsmaßnahmen

Derzeit sind keine Risiken zu erkennen, die den Fortbestand der Covestro First Real Estate GmbH gefährden könnten. Im Folgenden werden Chancen und Risiken, die wesentliche Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, erläutert. Die Reihenfolge der nachfolgend beschriebenen Chancen und Risiken impliziert keine Wertigkeit.

## Chancen

Die Entwicklung der Covestro First Real Estate GmbH ist verbunden mit ihren Hauptabnehmern in den drei Niederrheinwerken Leverkusen, Dormagen, Krefeld-Uerdingen sowie im Industriepark Brunsbüttel und Walsrode. Auf der Basis der in diesem Bericht beschriebenen Geschäftsentwicklung und der Unternehmenslage ergeben sich innerhalb der vorliegenden Rahmenbedingungen verschiedene Risiko- und Chancenpotenziale.

Die Covestro First Real Estate GmbH ist kontinuierlich mit der Identifikation von sich bietenden Chancen beschäftigt, durch deren Weiterentwicklung das Wachstum des Konzerns gesichert wird. Um Chancen nutzen zu können, ist es jedoch auch notwendig, tolerierbare Risiken einzugehen.

## Risiken

Als Verwalter eines umfangreichen Immobilienbestandes, jedoch mit einer konstanten Kundenstruktur und in der Regel langfristigen Nutzungsüberlassungsverträgen, erscheinen die Risiken für die Covestro First Real Estate GmbH überschaubar. Im Folgenden werden die wesentlichen Risiken beschrieben, wobei deren Reihenfolge keine Wertigkeit der Eintrittswahrscheinlichkeit oder des potenziellen Schadensausmaßes impliziert.

### Risikokategorien

	Gewichtete Risikoausprägung		
	Niedrig	Mittel	Hoch
<b>Geschäftsumfeld</b>			
Wirtschaftliche Risiken	●	●	
Umwelt und Altlasten		●	
Bewirtschaftung	●		

## Wirtschaftliche Risiken

Negative Wirtschaftsentwicklungen haben in der Regel nachteilige Auswirkungen auf die Absatzmärkte der Produkte, die meist zum Rückgang der Absatzmengen und des operativen Ergebnisses des Kundenunternehmens führen. Insbesondere die Covestro Deutschland AG hat einen wesentlichen Einfluss auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Covestro First Real Estate GmbH. Ein konjunktureller Abschwung oder das veränderte Marktverhalten bestehender Wettbewerber bzw. der Eintritt neuer Konkurrenten kann zu intensiverem Wettbewerb und damit zu Überkapazitäten auf dem Markt oder einem erhöhten Preisdruck führen.

Da die Covestro Deutschland AG in der Regel keine langfristigen Lieferverträge mit ihren Kunden abschließt, kann es leichter zu einem Verlust eines oder mehrerer Kunden kommen. Dies könnte Auswirkungen auf die Mieteinnahmen der Covestro First Real Estate GmbH haben. Das Risiko wird jedoch vor dem Hintergrund langfristiger Nutzungsüberlassungsverträge als gering eingeschätzt.

Aus den zuvor genannten Gründen erwarten wir auch aus dem gegenwärtigen Krieg in der Ukraine keine negativen Auswirkungen auf das operative Ergebnis der Covestro First Real Estate GmbH.

## Umwelt und Altlasten

Das Risiko im Bereich Umwelt und Altlasten ist hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe von Bedeutung. Es besteht zum einen darin, dass für industriell vorgenutzte Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen können, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Bodenfunktionen zu sichern oder wiederherzustellen.

## Bewirtschaftung

Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus nicht einbringbaren Betriebskosten, aus unterlassener Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Als Maßnahmen zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein angemessener Austausch mit den Mietern statt.

## Gesamtbeurteilung der Risiken

Die aktuelle Bewertung zeigt auf, dass keines der zuvor berichteten Risiken bestandsgefährdend ist. Darüber hinaus konnten keine Interdependenzen identifiziert werden, die sich zu einer Bestandsgefährdung unseres Unternehmens aufbauen könnten.

## 5. Konjunkturausblick

### Gesamtwirtschaft

Gemäß der Jahresprojektion 2022 dürfte insgesamt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 3,1 Prozent (Basisszenario) bzw. 2,2 Prozent (Alternativszenario) liegen. Die erwartete konjunkturelle Erholung Deutschlands, die ursprünglich für das Frühjahr 2022 durch die Normalisierung der Corona-Situation erwartet wurde, verschiebt sich aufgrund der Folgen des russisch-ukrainischen Krieges im Jahresverlauf nach hinten. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund der erhöhten Rohstoffpreise, zunehmenden Lieferengpässen und wirtschaftlichen Unsicherheiten schwer einschätzbar. Die Prognose folgt nun zwei Szenarien, Basis- und Alternativszenario, wobei das Alternativszenario sich bis zur Mitte des Jahres noch verschärft, bevor zur Jahresmitte Entspannung einsetzt. Im kommenden Jahr dürfte das Wachstum höher als in diesem Jahr liegen, dagegen wird die Inflationsrate deutlich höher sein als in den Jahren vor der Coronakrise. Insgesamt ist der gesamtwirtschaftliche Ausblick für 2022 mit vielen Unwägbarkeiten verbunden. [1]

### Covestro First Real Estate GmbH

Trotz der Unsicherheiten, die nach wie vor aufgrund der globalen Pandemie und der daraus resultierenden unklaren Konjunkturaussichten für die deutsche Wirtschaft und die Immobilienmärkte bestehen und durch den Ukraine-Krieg hinzugekommen sind, wird eine weiterhin stabile Entwicklung des Unternehmens erwartet. Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt und es ist derzeit nicht erkennbar, dass die langfristig vergebenen Nutzungsrechte gefährdet sind. Insbesondere im Hinblick auf die Nutzung durch Konzerngesellschaften ist weiterhin davon auszugehen, dass die Standorte wesentlich sind für deren Geschäftsbetrieb.

Für das Geschäftsjahr 2022 plant die Covestro First Real Estate GmbH, die gute Position weiter zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch entsprechende Qualitäts- und Renditeanforderungen zu optimieren. Daneben sind in 2022 die Erhaltung des Immobilienbestands und die Fortführung von langfristigen Vermietungen geplant.

[1] <https://www.ifo.de/publikationen/2022/zeitschrift-einzelheft/ifo-konjunkturperspektiven-032022>

Für 2022 gehen wir trotz der oben beschriebenen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung aufgrund des zugrunde liegenden Geschäftsmodells der Covestro First Real Estate GmbH und der daraus resultierenden konstanten Kundenbeziehungen an den Standorten Leverkusen, Dormagen, Krefeld-Uerdingen sowie im Industriepark Brunsbüttel und Walsrode, von einem stabilen Mietflächen-Umsatz mit den wichtigsten Abnehmern aus.

## 6. Umsatz- und Ergebnisprognose

Auf der Basis der in diesem Bericht beschriebenen Geschäftsentwicklung ergeben sich unter Abwägung der Risiko- und Chancenpotenziale die folgenden Prognosen:

Umsatzerlöse und operatives Ergebnis zum 31. Dezember 2021 entsprechen den Erwartungen.

Aufgrund der langfristig abgeschlossenen Verträge erwartet die Covestro First Real Estate GmbH mittel- bzw. langfristig stabile Umsatzerlöse aus der Objektvermietung und -verwaltung. Folglich rechnen wir für das Jahr 2022 mit einem operativen Ergebnis der Covestro First Real Estate GmbH, welches auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2021 liegt.

Leverkusen, 23. Mai 2022  
Covestro First Real Estate GmbH  
- Die Geschäftsführung -

---

Jan Ralf Lüben

---

Stephan Rosenthal

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Covestro First Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften

und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende 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 Gesetzesprechung 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.

Düsseldorf, den 23. Mai 2022  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Zeimes  
Wirtschaftsprüfer

Schenk  
Wirtschaftsprüferin