



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Covestro First Real Estate GmbH
Leverkusen

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz der
Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen,
zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2022
	€	€
Anlagevermögen		
Sachanlagen	44.945.405,63	52.565.961,55
Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
	44.970.405,63	52.590.961,55
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.922.879,13	7.475.352,04
davon gegen verbundene Unternehmen	1.201.122,92	1.773.045,10
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	38.561.333,52	37.141.675,65
Sonstige Vermögensgegenstände	134.637,64	1.311.946,18
	43.618.850,29	45.928.973,87
Rechnungsabgrenzungsposten	923.942,04	520.947,14
	89.513.197,96	99.040.882,56

Passiva

	31.12.2021	31.12.2022
	€	€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag	74.929.282,01	77.378.795,67
Jahresüberschuss	2.449.513,66	9.856.431,67
	77.403.795,67	87.260.227,34
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	224.793,83	298.472,00
Steuerrückstellungen	5.755.902,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	372.699,96	750.628,42
	6.353.395,79	1.049.100,42
Verbindlichkeiten		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	191.680,00	335.440,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.341.009,07	9.385.338,97
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	825.052,26	4.848.351,39
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	1.083.407,89
Sonstige Verbindlichkeiten	1.934.824,50	730.525,56
davon aus Steuern	1.810.915,80	505.148,46
	5.467.513,57	10.451.304,53
Rechnungsabgrenzungsposten	288.492,93	280.250,27
	89.513.197,96	99.040.882,56

Gewinn- und Verlustrechnung der
Covestro First Real Estate GmbH, Leverkusen,
für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	2021	2022
	€	€
Umsatzerlöse	29.412.741,74	33.717.150,98
Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	-17.624.735,91	-24.340.273,90
Bruttoergebnis vom Umsatz	11.788.005,83	9.376.877,08
Allgemeine Verwaltungskosten	-1.381.239,46	-1.436.943,91
Sonstige betriebliche Erträge	292.738,63	4.082.802,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-134.778,28	-1.813.515,01
Operatives Ergebnis	10.564.726,72	10.209.220,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.001,61	197.665,93
davon aus verbundenen Unternehmen	15.882,88	197.665,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-34.342,73	-47.870,54
davon Aufwendungen aus Aufzinsungen	-34.342,73	-47.870,54
Zinsergebnis	-18.341,12	149.795,39
Sonstige finanzielle Erträge	3,07	835,06
davon aus Währungsumrechnung	3,07	835,06
Sonstige finanzielle Aufwendungen	-26.788,55	-13.012,42
Übrige finanzielle Erträge und Aufwendungen	-26.785,48	-12.177,36
Finanzergebnis	-45.126,60	137.618,03
Ergebnis der Geschäftstätigkeit	10.519.600,12	10.346.838,61
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.070.086,46	-490.406,94
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	2.449.513,66	9.856.431,67

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 2022 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 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. Unverzinsliche bzw. niedrig verzinsliche Forderungen mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr sind mit dem abgezinnten Wert angesetzt.

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 3,00 % (Vorjahr: 2,75 %) aus. Rentensteigerungen erwarten wir in Höhe von 2,20 % (Vorjahr: 1,80 %) 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 2022 zugrunde gelegte Rechnungszins für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %); es handelt sich um den von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2022 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 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) 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 01.01.2022	47.468.985	559.844	413.740	6.256.752	54.699.321
Zugänge	522.057	7.749	0	11.032.888	11.562.694
Umbuchungen / Umgliederungen	1.239.206	0	900	-1.240.106	0
Abgänge	-1.161.708	-9.169	-18.218	-1.214.516	-2.403.611
Bruttowerte 31.12.2022	48.068.540	558.425	396.422	14.835.018	63.858.404
Abschreibungen 01.01.2022	9.077.739	419.225	256.951	0	9.753.915
Umbuchungen / Umgliederungen	0	0	0	0	0
Abschreibungen	1.554.528	38.949	27.856	0	1.621.333
Außerplanmäßige Abschreibungen	19.518	0	0	1.214.516	1.234.034
Abgänge	-77.690	-9.054	-15.580	-1.214.516	-1.316.840
Abschreibungen 31.12.2022	10.574.097	449.120	269.226	0	11.292.443
Nettowerte 31.12.2022	37.494.443	109.305	127.196	14.835.018	52.565.961
Nettowerte 01.01.2022	38.391.246	140.619	156.789	6.256.752	44.945.406

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Der Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen auf 37.141.676 € (Vorjahr: 38.561.334 €) resultiert aus der Reduzierung des an die Covestro Deutschland AG ausgegebenen Intercompany Darlehens.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten 970.857 € für langfristige Forderungen.

Alle übrigen 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 192.329 € und lag damit um 1.474 € über den Anschaffungskosten in Höhe von 190.855 €. Diesem Mehrbetrag von 1.474 € standen frei verfügbare Rücklagen in Höhe von 77.378.796 € 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 36.643 € (Vorjahr: 54.564 €) 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

	31.12.2021	31.12.2022
	€	€
Erfüllungsbetrag der Verpflichtungen aus Pensionszusagen	407.351	490.801
Beizulegender Zeitwert des angelegten Vermögens	182.557	192.329
Nettowert der Verpflichtungen aus Pensionszusagen (Rückstellungen)	224.794	298.472
Anschaffungskosten des angelegten Vermögens	151.104	190.855

Der Unterschiedsbetrag aus der Rechnungszinsänderung im Sinne des § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB beträgt zum 31. Dezember 2022 36.643 € (Vorjahr: 54.564 €).

Der Fehlbetrag aufgrund von nicht bilanzierten Versorgungsverpflichtungen im Sinne von Artikel 28 Absatz 2 EGHGB beläuft sich auf 158.168 € (Vorjahr: 108.183 €).

5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen für Verpflichtungen aus dem Personalbereich 33.764 € (Vorjahr: 247.458 €) sowie in Höhe von 716.864 € (Vorjahr: 125.242 €) für Verfüllungs- und Rückbauverpflichtungen an mehreren Standorten.

6. Angaben zu den Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich nach Restlaufzeiten wie folgt:

Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten

	31.12.2021			Summe
	Fälligkeit im Jahr 2022	Fälligkeit im Jahr 2023 und später	davon Fälligkeit im Jahr 2027 und später	
	€	€	€	€
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
	5.275.834	191.680	0	5.467.514

Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten

	31.12.2022			
	Fälligkeit im Jahr 2023	Fälligkeit im Jahr 2024 und später	davon Fälligkeit im Jahr 2028 und später	Summe
	€	€	€	€
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	335.440	0	0	335.440
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.385.339	0	0	9.385.339
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	730.526	0	0	730.526
	10.451.305	0	0	10.451.305

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

7. Umsatzerlöse

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

8. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Erträge

	2021	2022
	€	€
Auflösung nicht beanspruchter Rückstellungen	259	9.703
Auflösung von Wertberichtigungen	12.198	2.742
Erträge aus Sachanlagenabgang	266.449	2.119.336
Gewinne aus Buchwertkorrekturen (Sachanlagen)	0	481.144
Erstattungen von verbundenen Unternehmen	0	1.214.516
Übrige	13.833	255.362
Summe sonstige betriebliche Erträge	292.739	4.082.802
davon periodenfremde Erträge	2.427	745.097

Die „Erstattungen von verbundenen Unternehmen“ betreffen die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die periodenfremden sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend Buchgewinne aus Korrekturen des Sachanlagevermögens sowie Beträge aus Umsatzsteuerkorrekturen für Vorjahre.

9. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Einzelnen folgende Positionen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2021	2022
	€	€
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen	-8.119	-8.582
Verluste aus Buchwertkorrekturen (Sachanlagen)	0	-421.278
Aufwandsteuer	-6.045	-7.128
Versicherungsprämien	-94.113	-91.815
Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen	-18.998	-23.385
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	-1.214.516
Übrige	-7.503	-46.811
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	-134.778	-1.813.515
davon periodenfremde Aufwendungen	-16.737	-446.417

Die periodenfremden Aufwendungen entfallen überwiegend auf Buchverluste aus Korrekturen des Sachanlagevermögens.

10.Zinsergebnis

Neben den Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 16.070 € (Vorjahr: 46.167 €), die neben dem Aufwand aus Aufzinsung auch Aufwendungen aus der Änderung des Rechnungszinses enthalten, sind im Zinsergebnis auch Verluste aus der Vermögensanlage des Metzler Trust e.V., Frankfurt am Main, in Höhe von 29.936 € (Vorjahr: Gewinn 8.647 €) enthalten.

11.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 -7.179 € (Vorjahr: -6.122 €).

12.Materialaufwand

Materialaufwand

	2022
	€
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-22.109.004
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-576.591
Summe Materialaufwand	-22.685.595

13.Personalaufwand/Mitarbeiter

Personalaufwand

	2022
	€
Löhne und Gehälter	-439.244
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-122.798
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-86.916
Summe Personalaufwand	-562.042

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

	2022	
	weiblich	männlich
Obere Führungskräfte und Leitende Angestellte	1	0
Tarifmitarbeiter und Leitende Mitarbeiter	0	2
	1	2

14.Abschreibungen

Im Geschäftsjahr 2022 fielen außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau im Sachanlagevermögen in Höhe von 1.234.034 € an. Die entsprechende Investitionsmaßnahme wird nicht weiterverfolgt.

15.Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteueraufwand werden Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

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

16.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.

Aus diesen Verträgen resultieren laufende Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 23.037.936 €. Vom Gesamtbetrag sind 481.028 € im Jahr 2023, 1.922.862 € in den Jahren 2024 bis 2027 und 20.634.046 € nach 2027 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 8.759.279 €. Diese Verpflichtungen sind erst nach dem Jahr 2027 fällig.

17. 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.

18. Honorare des Abschlussprüfers

Die Angaben zu den Prüfungshonoraren sind im Konzernabschluss der Covestro AG enthalten. Insoweit wird für das Geschäftsjahr 2022 die Befreiung von der Angabepflicht gem. § 285 Nr. 17 HGB in Anspruch genommen.

19. 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.

20. 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 2022.

Aufstellung des Anteilsbesitzes

Gesellschaftsname	Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Eigenkapital €	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag €	Fußnoten
Covestro Second Real Estate GmbH	Leverkusen / Deutschland	100,0	73.768.629	15.907.231	1

¹ Vorläufiges Jahresergebnis

21. Nachtragsbericht

Seit dem 1. Januar 2023 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.

22. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Covestro AG als alleiniger Gesellschafterin wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in Höhe von 9.856.432 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Leverkusen, 21. August 2023
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 2022 33.717 T€ (Vorjahr: 29.413 T€), welcher im Wesentlichen auf die Covestro Deutschland AG 17.538 T€ (Vorjahr: 15.877 T€) und die Currenta GmbH & Co. OHG mit 4.025 T€ (Vorjahr: 3.642 T€) entfällt. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die vertraglich vereinbarte jährliche Anpassung des VPI (Verbraucher-Preis-Index) zurückzuführen sowie auf teilweise rückwirkende Ansprüche aus einem Erbpachtvertrag.

Die Herstellungskosten, im Wesentlichen Abschreibungen, Versicherungen, Grundsteuer, Instandhaltung und Betriebskosten der Gebäude, belaufen sich im Geschäftsjahr auf 24.340 T€ (Vorjahr: 17.625 T€). Der Anteil der Herstellungskosten am Umsatz beträgt damit 72,2 % (Vorjahr: 59,9 %). Die Erhöhung ist überwiegend auf Mehraufwendungen im Rahmen von Abrissen bereits stillgelegter Gebäude sowie höhere Abschreibungen und Energiekosten zurückzuführen.

An allgemeinen Verwaltungskosten sind im Geschäftsjahr 1.437 T€ (Vorjahr: 1.381 T€) angefallen. Diese beinhalten die Kosten für eingekaufte Dienstleistungen für die Verwaltung der Gebäude, Personalaufwendungen sowie Rechnungswesenleistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 4.083 T€ (Vorjahr: 293 T€) entfallen hauptsächlich auf Erträge aus Immobilienverkäufen, Kostenerstattungen von verbundenen Unternehmen sowie auf Buchgewinne aus Korrekturen des Sachanlagevermögens.

Es sind sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.814 T€ (Vorjahr: 135 T€) angefallen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen und auf Buchverluste aus Korrekturen des Sachanlagevermögens zurückzuführen.

Das operative Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 beträgt 10.209 T€ (Vorjahr: 10.565 T€).

Das Finanzergebnis in Höhe von 138 T€ (Vorjahr: -45 T€) enthält neben Erträgen und Aufwendungen aus einem Intercompany-Darlehen und dem Cash-Pool mit der Covestro Deutschland AG hauptsächlich Zinseffekte aus langfristigen Personalarückstellungen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Covestro First Real Estate GmbH beträgt 99.041 T€ (Vorjahr: 89.513 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 2022 auf 7.475 T€ (Vorjahr: 4.923 T€), davon entfallen 1.773 T€ (Vorjahr: 1.201 T€) auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen, im Wesentlichen gegen die Covestro Deutschland AG.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 37.142 T€ (Vorjahr: 38.561 T€) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus kurzfristigen Darlehen und aus dem internen Verrechnungskonto gegenüber der Covestro Deutschland AG.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 99.041 T€ (Vorjahr: 89.513 T€) ist mit 87.260 T€ (Vorjahr: 77.404 T€) durch Eigenkapital finanziert. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 88,1 % (Vorjahr: 86,5 %).

Von den gesamten Rückstellungen in Höhe von 1.049 T€ (Vorjahr: 6.353 T€) entfallen 0 T€ (Vorjahr 5.756 T€) auf Steuerrückstellungen und 299 T€ (Vorjahr: 225 T€) auf Pensionsrückstellungen. In den sonstigen Rückstellungen sind weitere Personalrückstellungen in Höhe von 34 T€ (Vorjahr: 248 T€) und 717 T€ (Vorjahr: 125 T€) für Rückstellungen im Rahmen von Rückbau- und ähnlichen Verpflichtungen an mehreren Standorten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 9.385 T€ (Vorjahr: 3.341 T€) und die darauf entfallenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen auf 4.848 T€ (Vorjahr: 825 T€).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 731 T€ (Vorjahr: 1.935 T€) enthalten im Wesentlichen die Umsatzsteuerzahllast.

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 2022 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 „C³“ 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
Geschäftsumfeld			
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. Dies gilt gleichermaßen auch für die übrigen großen Abnehmer der Covestro First Real Estate GmbH. Außerdem führen geringere Absatzmengen in der Regel nicht zur Stilllegung von Anlagen, sondern lediglich zu einer geringeren Auslastung, sodass dies zunächst keine Auswirkung auf den Flächenbedarf und somit die bestehenden Nutzungsüberlassungsverträge hat.

Aus den zuvor genannten Gründen erwarten wir auch aus dem gegenwärtigen Krieg in der Ukraine und den derzeitigen Entwicklungen der Wirtschaftslage zunächst 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 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 2023 dürfte insgesamt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahres Niveau um 0,4 % sinken, dafür bereits im kommenden Jahr um 1,5 % zulegen. Im weiteren Verlauf des Jahres sollte sich die Konjunktur in nahezu allen Wirtschaftsbereichen erholen. Es deutet sich eine spürbare Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung, aufgrund der ab Jahresmitte prognostizierten Rückgängen bei den Energiepreisen, nachlassenden Lieferengpässen, langsam sinkender Inflationsrate und steigenden Löhnen, an. Im kommenden Jahr dürfte die Inflationsrate, von derzeit 5,8 %, auf 2,1 % sinken. Insgesamt ist der gesamtwirtschaftliche Ausblick für 2023 weiterhin mit vielen Unwägbarkeiten verbunden. ^[1]

Covestro First Real Estate GmbH

Trotz der Unsicherheiten und verschlechterten Konjunkturaussichten für die deutsche und internationale Wirtschaft im Nachgang der globalen Pandemie und durch den Ukraine-Krieg sowie die Unsicherheiten, die sich daraus auch für die Immobilienmärkte ergeben, wird eine weiterhin stabile Entwicklung des Unternehmens erwartet. Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt und es ist derzeit nicht erkennbar,

^[1] [ifo Konjunkturprognose Sommer 2023: Inflation flaut langsam ab – aber Konjunktur lahmt noch | Publikationen | ifo Institut](#)

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 2023 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 2023 die Erhaltung des Immobilienbestands und die Fortführung von langfristigen Vermietungen geplant.

Für 2023 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 2022 entsprechen den Erwartungen.

Aufgrund der langfristig abgeschlossenen Verträge und der damit einhergehenden regelmäßigen Anpassungen des Mietzinses gemäß der aktuellen Entwicklung des VPI erwartet die Covestro First Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr 2023 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Objektvermietung und -verwaltung. Folglich rechnen wir für das Jahr 2023 mit einem operativen Ergebnis der Covestro First Real Estate GmbH, welches das Niveau des Geschäftsjahres 2022 leicht übersteigen wird. Darüber hinaus können Verkäufe von nicht betriebsnotwendigen Immobilien zu einem signifikanten Anstieg des operativen Ergebnisses führen. Der Zeitpunkt der Realisierung solcher Gewinne ist jedoch abhängig von den jeweiligen Vertragskonditionen.

Leverkusen, 21. August 2023
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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Covestro First Real Estate GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

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 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.

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 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 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 21. August 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Ackermann
Wirtschaftsprüferin

Nguyen
Wirtschaftsprüfer