

Geschäftsbericht 2022



CS Realwerte
Aktiengesellschaft

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Achim Gröger, Schellerten (Vorsitzender)
Unternehmensberater

Michael Weingarten, Itzehoe (stellvertretender Vorsitzender)
Bankkaufmann

Dipl.-Oec. Manuela Benecke, Erkerode
wissenschaftliche Mitarbeiterin

Vorstand

Jörg Benecke, Erkerode
Bankkaufmann

CS Realwerte Aktiengesellschaft
Salzbergstraße 2
38302 Wolfenbüttel
Telefon 05331.9755-11
Telefax 05331.9755-55
eMail info@csrealwerte.de
Web www.csrealwerte.de

Wertpapier-Kenn-Nummer 543 040



V.l.n.r. Achim Gröger, Manuela Benecke,
Michael Weingarten
Mitglieder des Aufsichtsrates, CS Realwerte AG

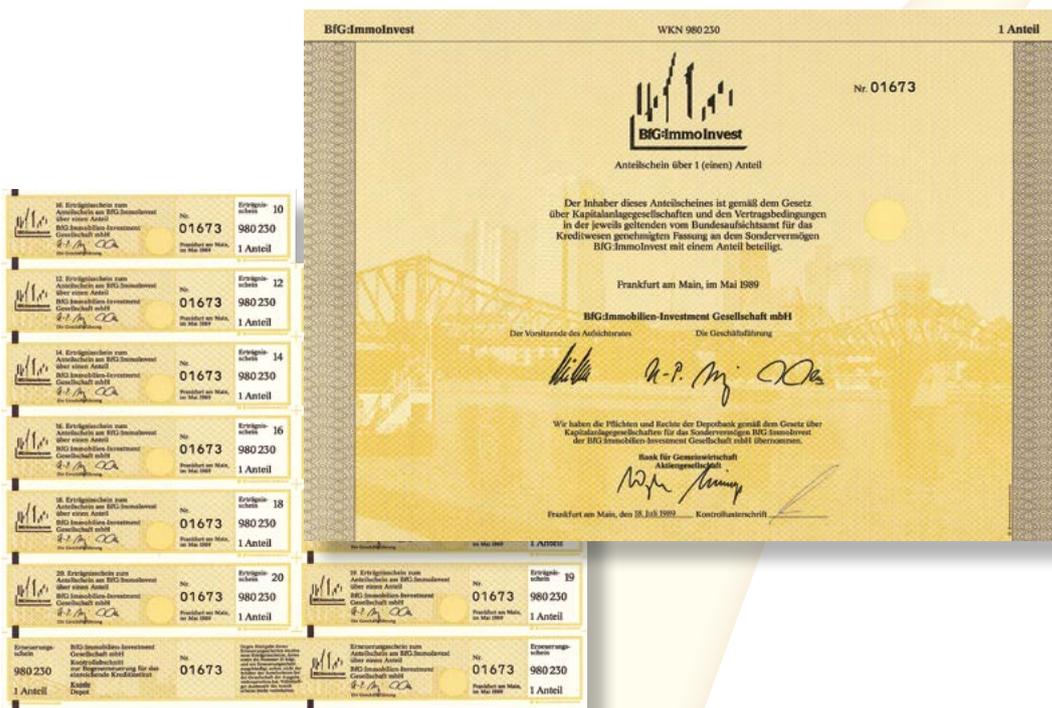


Jörg Benecke
Vorstand, CS Realwerte AG



Der BfG:ImmoInvest (heute: SEB ImmoInvest) ist mit seinem Auflagejahr 1989 der zweitälteste der Offenen Immobilien-Fonds, die im Gefolge der Finanzkrise nach der Lehmann-Pleite in die Abwicklung gezwungen wurden. Älter war nur noch der DEGI Europa mit Auflagejahr 1972.

Traurige Wahrheit ist heute, daß selbst beim SEB ImmoInvest trotz seines beträchtlichen Alters die Abwicklungsphase am Ende länger gedauert haben wird als die aktive Schaffenszeit. Bei den jüngeren Fonds kommt die Dauer der Abwicklungsphase sogar locker auf mehr als das Doppelte der aktiven Schaffenszeit.



Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge		2.047.450,62	539.007,67
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	120.260,00		74.415,76
b) soziale Abgaben	5.809,52		5.462,63
		126.069,52	79.878,39
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		357.405,31	376.639,88
4. Erträge aus Beteiligungen	153.125,10		218.479,65
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	332.772,74		280.470,41
		-179.647,64	-61.990,76
6. Ergebnis nach Steuern		1.384.328,15	20.498,64
7. sonstige Steuern		0,00	7.632,58
8. Jahresüberschuss		1.384.328,15	12.866,06
9. Gewinnvortrag		675.588,30	662.722,24
10. Ertrag aus Kapitalherabsetzung		0,00	1.512.000,00
11. Aufwand aus Kapitalrückzahlung		0,00	1.512.000,00
12. Bilanzgewinn		2.059.916,45	675.588,30

Auf unserer Internet-Seite www.CSrealwerte.de informieren wir in der Rubrik „Neuigkeiten“ tagesaktuell über neue Entwicklungen in unseren Fonds und Wissenswertes rund um die Immobilienmärkte. Außerdem veröffentlichen wir hier bereits wenige Tage nach Monatsende die neueste Bestandsübersicht. Immer mal wieder reinschauen lohnt sich auf jeden Fall.

Anhang

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Schema für große Kapitalgesellschaften (§§ 266, 275 HGB).

Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewendet worden.

Die Gesellschaft hat von den größenabhängigen Erleichterungen als Kleinstkapitalgesellschaft i.S.v. § 267 a Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken bewertet und im wesentlichen zum Nennwert angesetzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 100.800,00 € und ist zum Nennbetrag bewertet. Es ist eingeteilt in 12.600 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der für den 25. August 2023 angesetzten ordentlichen Hauptversammlung der CS Realwerte AG vorschlagen, den Bilanzgewinn von 2.059.916,45 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für Ertragsteuern bestehen keine Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen decken sowohl die erkennbaren Risiken als auch die ungewissen Verpflichtungen und wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert.

Unter den sonstigen Rückstellungen werden ausgewiesen

Kosten für Abschlusserstellung und Steuerberatung 2022	T€	4,0
Kosten für die Hauptversammlung	T€	4,0
Kosten für Archivierung	T€	15,6
Vorstandstantieme 2022	T€	43,1

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Sonstige Angaben

Zu Mitgliedern des Aufsichtsrates sind bestellt

- Dipl.-Kfm. Achim Gröger, Schellerten (Vorsitzender)
Unternehmensberater
- Michael Weingarten, Itzehoe (stellvertretender Vorsitzender)
Bankkaufmann
- Dipl.-Oec. Manuela Benecke, Erkerode
wissenschaftliche Mitarbeiterin

Als Vorstand ist bestellt

- Jörg Benecke, Bankkaufmann, Erkerode

Die Gesamtvorstandsbezüge betragen im Geschäftsjahr 115.637,96 €. Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 betrug gemäß Beschluß der Hauptversammlung vom 26. August 2022 9.100,00 €.

Wolfenbüttel, den 21. Februar 2023

CS Realwerte Aktiengesellschaft
Der Vorstand

Jörg Benecke

Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung

Nach dem Abschluss des Erstellungsauftrags erteilen wir der CS Realwerte Aktiengesellschaft, Wolfenbüttel, für den als Anlage 1 und 2 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 folgende Bescheinigung:

Bescheinigung über die Erstellung

An die CS Realwerte Aktiengesellschaft

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung - der CS Realwerte Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der vorstehende Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 (Bilanzsumme 32.603.955,78 EUR; Jahresüberschuss 1.384.328,15 EUR) der CS Realwerte Aktiengesellschaft haben wir in Übereinstimmung mit dem IDW Standard „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) erstattet.

Braunschweig, den 21. Februar 2023

PKF Fasselt Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Rechtsanwälte

Johannes
Wirtschaftsprüferin

Troch
Wirtschaftsprüferin

Entwicklung wichtiger Kennzahlen 2014 – 2022

(Angaben in TEUR)

Bilanz		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Fondsanteile	Buchwert	3.121	13.830	22.862	26.463	27.750	33.147	33.228	30.663	32.273
	Kurswert	3.260	14.219	23.827	26.135	30.191	31.191	30.484	29.829	33.364
	<i>stille Reserven/Lasten</i>	139	389	965	-328	2.441	-1.956	-2.744	-834	1.091
übrige Vermögensgegenstände		15	58	51	236	1.174	4.721	1.702	2.699	331
Bilanzsumme		15	13.888	22.913	26.699	28.924	37.868	34.930	33.364	32.604
Eigenkapital	Grundkapital	256	848	1.075	1.280	1.280	1.613	1.613	101	101
	Rücklagen		3.314	4.676	6.050	6.434	9.191	9.191	9.191	9.191
	Bilanzgewinn	768	774	1.227	2.226	2.823	2.577	1.419	675	2.063
	Summe Eigenkapital	1.024	4.936	6.978	9.556	10.537	13.381	12.223	9.967	11.355
Rückstellungen		36	23	25	242	248	158	33	24	67
Bankverbindlichkeiten		2.067	8.902	14.982	16.747	17.508	23.320	21.727	20.341	18.697
sonstige Verbindlichkeiten		9	27	929	154	631	1.009	946	3.032	2.488
Ertragsrechnung		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ertragsausschüttungen Investmentfonds		259	309	4.997	6.910	2	460	275	218	-131
realisierte Kursgewinne		313	76	608	1.132	87	1.453	26	4	0
realisierte Kursverluste		-107	-6	-939	-2	-485	-190	0	-291	-10
Abschreibungen/Wertaufholungen Finanzanlagen				-2.846	-5.021	2.581	0	0	533	2.046
realisiertes Kapitalanlageergebnis		465	379	1.820	3.019	2.185	1.723	301	464	1.905
<i>Veränderung der stillen Reserven/Lasten</i>		139	250	576	-1.293	2.769	-4.397	-788	1.910	1.925
gesamtes Kapitalanlageergebnis		604	629	2.396	1.726	4.954	-2.674	-487	2.374	3.830
Personalaufwand		-27	-28	-53	-99	-121	-104	-78	-80	-129
übrige betriebliche Aufwendungen		-75	-213	-255	-226	-239	-301	-90	-85	-56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-15	-125	-270	-313	-302	-344	-302	-280	-333
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit		348	13	1.242	2.381	1.523	974	-169	20	1.387
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-35	-6	-491	-653	208	-180	36	0	0
sonstige Steuern								-80	-7	
Jahresüberschuß		313	7	751	1.728	1.731	796	-213	13	1.387
Dividendensumme in TEUR			262	630	750	1.000	945	756	756	756
Dividende pro Aktie in EUR			60,00	75,00	75,00	100,00	75,00	60,00	60,00	60,00 *

* in 2022 und 2023 jeweils 60,00 EUR Auszahlung aus Kapitalherabsetzung