



HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2023

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	5.324	7.899	-33 %
Ergebnis nach Steuern	80.686	4.032	>100 %
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	2.207	4.032	-45 %

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Bilanzsumme	154.802	156.309	-1 %
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0 %
Eigenkapitalquote (in %)	32,4 %	32,1 %	+0,3 PP
Leerstandsquote (in %)	0,0 %	0,0 %	+/- 0 PP

Inhalt

An die Aktionäre	
I. Immobilienportfolio	4
II. Hauptversammlung 2023	4
Zwischenlagebericht	
I. Grundlagen des Unternehmens	5
II. Wirtschaftsbericht	6
III. Risiken und Chancen	8
IV. Prognosebericht	8
Zwischenabschluss	
I. Bilanz zum 30. Juni 2023	9
II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2023	11
III. Anhang	12
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	20
Impressum	21

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio

Nach dem Verkauf der 24 Einzelhandelsimmobilien umfasst das Portfolio der BBI zum 30.06.2023 insgesamt 13 Objekte (30.06.2022: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 43.176 m² (30.06.2022: 169.365 m²). Die Jahresnettomiete des Portfolios lag zum Stichtag 30.6. bei 3.972 TEUR (30.06.2022: 15.047 TEUR).

Zum 30. Juni 2023 waren, wie auch schon im Vorjahr, alle Immobilien der BBI voll vermietet, die Leerstandsquote lag bei 0,0 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 3 Jahren und 11 Monaten. Dabei hatten 77 % der Mietverträge eine Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren und 23 % eine Restlaufzeit von 5 bis 10 Jahren.

Der Abgang der 24 Einzelhandelsimmobilien erfolgte wie geplant am Ende des ersten Quartals 2023 und führte zu einem sonstigen betrieblichen Ertrag in Höhe von rund 77 Mio. Euro. Mit dem Verkaufserlös von 189 Mio. EUR wurden Bankdarlehen in Höhe von 75 Mio. EUR getilgt. Nach Berücksichtigung der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG verblieben rund 37 Mio. EUR in der Gesellschaft selbst.

II. Hauptversammlung 2023

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022, die am 3. Juli 2023 erneut in virtueller Form stattfand, gab die BBI Immobilien AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung hoch. Die Hauptversammlung stimmte der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat mit jeweils 99,94 %, sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 die BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München zu beauftragen, mit 99,96 % zu.

Zwischenlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI) ist ein Bestandhalter von Gewerbeimmobilien. Kern der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung und die Verwaltung von Einzelhandelsobjekten. Darüber hinaus umfasst das Portfolio einen Bestand an Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten sowie ein Brauereigelände. Das Brauereigelände ist langfristig an die Herrnbräu GmbH verpachtet.

Unternehmensziele und -strategie

Ziel des Unternehmens ist die Erwirtschaftung von stabilen Mieteinnahmen sowie der langfristige Werterhalt des Immobilienportfolios. Die BBI pflegt dabei seit Jahren enge Beziehungen zu ihren Mietern und vereinbart wo immer möglich lange Mietvertragslaufzeiten. Dadurch erwirtschaftet die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und ausreichend Liquidität für operative Maßnahmen wie bspw. notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Immobilien.

Steuerungssystem

Der Vorstand der BBI steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert beeinflussen. Diese werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen sind im Geschäftsbericht 2022 detailliert dargestellt.

Über die Ergebnisse sämtlicher Analysen wird der Aufsichtsrat regelmäßig informiert, sodass bei Bedarf umgehend adäquate Maßnahmen ergriffen werden können.

Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird von dem Alleinvorstand Dirk Oehme vertreten. Der Aufsichtsrat der BBI und das bisherige alleinige Vorstandsmitglied Rainer Hettmer haben sich einvernehmlich darauf verständigt, dass Rainer Hettmer mit Wirkung zum 30.6.2023 als Vorstand der BBI ausscheidet.

Neben dem Alleinvorstand Dirk Oehme sind keine weiteren Mitarbeiter bei der BBI Immobilien AG angestellt, da das Immobilienportfolio der Gesellschaft durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns verwaltet wird. Ebenso werden Verwaltungsbereiche wie bspw. die Finanzbuchhaltung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die BBI blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2023 zurück, welches vor allem vom Verkauf der 24 Einzelhandelsimmobilien zum Jahresende 2022 geprägt war. Da der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. März 2023 stattfand, sind in der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Halbjahres 2023 sowohl die anteiligen Umsatzerlöse als auch das Ergebnis des ersten Quartals 2023 noch enthalten.

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

Ertragslage

In einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen ergeben sich im Vorjahresvergleich größere Abweichungen, die vor allem auf den Abgang des Einzelhandelsportfolios zum 31.3.2023 zurückzuführen sind.

Im ersten Halbjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 7.899 TEUR auf 5.324 TEUR verringert. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 77.399 TEUR (H1/22: 91 TEUR) und umfassen den Buchgewinn aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios.

Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand ausgewiesen werden, haben um 46 TEUR auf 947 TEUR abgenommen (H1/22: 993 TEUR). Der Personalaufwand lag bei 3 TEUR (H1/22: 2 TEUR), die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr auf 1.317 TEUR zurückgegangen (H1/22: 2.060 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allem aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios auf 244 TEUR (H1/22: 92 TEUR) gestiegen. Die Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge lag bei 1.111 TEUR (H1/22: 0 EUR) und umfasst den Zinsertrag eines an die Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG ausgereichten Darlehens. Die Zinsaufwendungen gingen aufgrund von Darlehenstilgungen um 121 TEUR auf 675 TEUR zurück (H1/22: 796 TEUR).

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 80.686 TEUR (H1/22: 4.032 TEUR). Die Sondereffekte lagen bei 78.479 TEUR (H1/22: 0 EUR) und umfassen den Buchgewinn aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios und Zinserträge aus Darlehensgewährungen. Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern lag bei 2.207 TEUR (H1/22: 4.032 TEUR).

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist das Periodenergebnis vollständig an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BBI hat sich zum Stichtag 30. Juni 2023 um 1.507 TEUR auf 154.802 TEUR verringert (31.12.2022: 156.309 TEUR). Auf der Aktivseite verminderte sich die Position Sachanlagen aufgrund des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios deutlich um 112.784 TEUR auf 28.582 TEUR (31.12.2022: 141.366 TEUR). Die Finanzanlagen lagen zum 30.6.2023 unverändert bei 2.258 TEUR (31.12.2022: 2.258 TEUR). In dieser Position wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind um 24 TEUR auf 265 TEUR gestiegen (31.12.2022: 240 TEUR). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen lagen bei 92.926 TEUR (31.12.2022: 0 EUR) und umfassen ein an die Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG ausgereichtes Darlehen. Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 3.177 TEUR (31.12.2022: 96 TEUR) und beinhalten eine Forderung aus Kaufpreiseinbehalten. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Ende des Berichtszeitraums bei 27.531 TEUR, nach 12.277 TEUR zum 31.12.2022.

Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 32,5 % (31.12.2022: 32,1 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einer Abnahme von 56 TEUR auf 737 TEUR (31.12.2022: 793 TEUR). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen lagen bei 665 TEUR (31.12.2022: 682 TEUR), die sonstigen Rückstellungen bei 71 TEUR (31.12.2022: 111 TEUR).

Zum 30.06. lagen die Verbindlichkeiten der BBI bei 103.832 TEUR (31.12.2022: 105.282 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Darlehenstilgungen um 73.741 TEUR auf 23.130 TEUR gesunken (31.12.2022: 96.870 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 80.686 TEUR beinhalten den an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführenden Gewinn aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios sowie den Gewinnanteil des operativen Geschäfts des ersten Halbjahres 2023. Der Gewinn zum 31.12.2022 in Höhe von 8.205 TEUR wurde im ersten Halbjahr 2023 an die Konzernmuttergesellschaft ausbezahlt.

Die BBI hat in den ersten 6 Monaten einen Cash Flow von 15.254 TEUR erwirtschaftet (H1/22: -3.774 TEUR). Einem Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.706 TEUR (H1/22: 6.717 TEUR) stand dabei ein Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 94.169 TEUR (H1/22: 0 TEUR) sowie ein Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -82.621 TEUR gegenüber (H1/22: -10.491 TEUR).

Der Finanzmittelbestand zum 30.06.2023 lag bei 27.531 TEUR gegenüber 8.089 TEUR zum 30.6.2022.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Trotz globaler Probleme wie dem andauernden Ukraine-Krieg, hoher Inflation und einer derzeit stagnierenden deutschen Wirtschaft sind wir mit der Geschäftsentwicklung der BBI im ersten Halbjahr 2023 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ergebnisses lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel um alle notwendigen Ausgaben im Rahmen des operativen Geschäfts durchzuführen.

III. Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht 2022 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft derzeit eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

IV. Prognosebericht

Der Vorstand der BBI Immobilien AG bestätigt die im Geschäftsbericht 2022 für das Geschäftsjahr 2023 veröffentlichte Prognose mit

- Umsatzerlösen in der Bandbreite von 7.000 bis 7.600 TEUR (2022: 16.072 TEUR)
- einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 2.800 bis 3.200 TEUR (2022: 8.029 TEUR)
- einer Leerstandesquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2022: 0,0 %)
- einer spürbaren Erhöhung des Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2022: 1,9 %).

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien beeinflusst werden.

Ingolstadt, 3. August 2023



Dirk Oehme
– Vorstand –

Zwischenabschluss nach HGB

I. Bilanz zum 30. Juni 2023

AKTIVA

EUR	30.06.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.581.855,08	141.365.637,65
	28.581.855,08	141.365.637,65
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	2.257.525,45	2.257.525,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	264.559,65	240.254,80
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	92.925.615,00	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.177.364,66	96.160,00
	96.367.539,31	336.414,80
II. Guthaben bei Kreditinstituten	27.530.969,94	12.276.962,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	63.980,00	71.978,00
	154.801.870,78	156.308.519,69

PASSIVA

EUR	30.06.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. Andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	2.263.446,91	2.263.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	665.278,00	682.078,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	6,36
3. Sonstige Rückstellungen	71.390,00	110.698,00
	736.671,18	792.782,36
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.129.583,12	96.870.370,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.910,67	792,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.686.042,67	8.205.191,44
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8.216,23	205.936,48
	103.831.752,69	105.282.290,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	154.801.870,78	156.308.519,69

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2023

EUR	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
1. Umsatzerlöse	5.324.294,94	7.899.355,73
2. Sonstige betriebliche Erträge	77.399.079,66	90.980,01
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-946.641,95	-992.563,23
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.451,98	-2.410,08
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.317.060,99	-2.059.920,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-244.085,84	-92.233,04
7. Erträge aus Beteiligungen	52.978,10	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.110.942,05	29,40
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-674.530,26	-795.475,25
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.481,06	-15.483,59
11. Ergebnis nach Steuern	80.686.042,67	4.032.279,95
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-80.686.042,67	4.032.279,95
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

III. Anhang

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) hat ihren Sitz in Ingolstadt und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 44 geführt.

1. Allgemeines

Die BBI AG erstellt den Zwischenabschluss nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a und §§ 264 bis 288 HGB sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes. Zudem ist der vorliegende Zwischenabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt worden.

Die BBI AG ist entsprechend § 264 d HGB aufgrund der Börsennotierung eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde gemäß den Vorgaben des § 37w WpHG erstellt, jedoch nicht gemäß § 317 HGB geprüft. Ferner ist keine prüferische Durchsicht durch den Abschlussprüfer erfolgt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB. Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss 2022 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2022 veröffentlicht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung und Abzinsung von Pensionsrückstellungen erfolgt unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Rechnungszinses der vergangenen 10 Jahre (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB-E).

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 (01.01. - 30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte			
	Vortrag zum 01.01.2023	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 30.06.2023	Vortrag zum 01.01.2023	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2023	Vorjahr 31.12.2022
A. ANLAGEVERMÖGEN											
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	7.813,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	208.385.182,23	0,00	0,00	-159.505.824,07	48.879.358,16	67.019.544,58	1.317.060,99	0,00	-48.039.102,49	28.581.855,08	141.365.637,65
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	208.385.182,23	0,00	0,00	-159.505.824,07	48.879.358,16	67.019.544,58	1.317.060,99	0,00	-48.039.102,49	28.581.855,08	141.365.637,65
III. FINANZANLAGEN											
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	210.650.521,68	0,00	0,00	-159.505.824,07	51.144.697,61	67.027.357,58	1.317.060,99	0,00	-48.039.102,49	30.839.381,53	143.623.164,10

* davon aktivierte Fremdkapitalkosten	EUR
II. SACHANLAGEN	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022.

Finanzanlagen

Die **Beteiligungen** stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 31.12.2022 TEUR	Ergebnis Geschäftsjahr 01-12/2022 TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	11.047	350

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen innerhalb eines Jahres fällig. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Rest-Kaufpreisforderung aus Kaufpreiseinbehalten aus dem Verkauf des Einzelhandels-Portfolios in Höhe von TEUR 2.935 ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 5.200.000,00 und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien werden im regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Derzeit liegt keine Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vor.

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI AG haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Der Überschuss (TEUR 80.686) für die Berichtsperiode wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Pensionsrückstellungen

Der Wert der Pensionsrückstellungen entspricht im Wesentlichen dem versicherungsmathematischen Gutachten zum Bilanzstichtag des Vorjahres (TEUR 682) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 665 angepasst.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen von Grundstücksinstandhaltungsmaßnahmen.

Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.082	5.597	15.451	23.130	23.130	siehe unten
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(74.870)</i>	<i>(6.631)</i>	<i>(15.369)</i>	<i>(96.870)</i>	<i>(96.870)</i>	
2. Verbindlichkeiten aus Liefere- rungen und Leistungen	8	0	0	8	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(1)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(1)</i>		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	80.686	0	0	80.686	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(8.205)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(8.205)</i>		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	8	0	0	8	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(206)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(206)</i>		
Summe	82.784	5.597	15.451	103.832	23.130	
<i>(Summe Vorjahr)</i>	<i>(83.282)</i>	<i>(6.631)</i>	<i>(15.369)</i>	<i>(105.282)</i>	<i>(96.870)</i>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen), einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Konzernmutter, VIB Vermögen AG, gesichert.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes in Deutschland. Die in der Berichtsperiode 2023 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund des Abgangs von 24 Immobilien zum 31. März 2023 nur bedingt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind größtenteils Buchgewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen aus dem Verkauf von 24 Immobilien (Einzelhandelsportfolio) an einen Spezial-Immobilienfond in Höhe von TEUR 77.399 ausgewiesen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 31. März 2023.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 206 für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung, für Rechtsberatungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, sowie für Aufsichtsratsvergütungen ausgewiesen.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG ist die BBI AG nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 15 TEUR (Vorjahr: TEUR 15). Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich dieser Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis der Berichtsperiode begünstigt.

5. Sonstige Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren finanziellen Verpflichtungen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- u. Leasingverträgen.

Außerbilanzielle Geschäfte

Zum Bilanzstichtag existieren keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Haftungsverhältnisse

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten. Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

In der Berichtsperiode gehörten dem **Aufsichtsrat** folgende Mitglieder an:

Ludwig Schlosser,
Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH (Vorsitzender), Neuburg/Donau

Rupert Hackl,
Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH (stv. Vorsitzender), Aystetten

Sonja Wärtges
Diplom-Ökonomin, CEO der DIC Asset AG, Frankfurt am Main

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022 bzw. auf die auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrates (www.bbi-immobilien-ag.de).

Dem **Vorstand** gehörte in der Berichtsperiode an:

Rainer Hettmer, Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG), Neuburg/Donau.
(bis 30.06.2023 Alleinvorstand)

Er ist Vorstandsmitglied der VIB Vermögen AG (bis 30.06.2023).

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen

Die anteiligen Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 9 und die der Hinterbliebenen früherer Vorstandsmitglieder auf TEUR 3. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 665 (Vorjahr: TEUR 682).

Der Vorstand wird in seiner Funktion als Vorstandsmitglied der VIB Vermögen AG von der VIB Vermögen AG vergütet.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt. Im Durchschnitt des Berichtszeitraums ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 0 Arbeitnehmer.

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang des Geschäftsberichtes 2022 der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 3. März 2008 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil 94,88 % (das entspricht 4.933.877 Stimmrechten).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft (kleinster Konsolidierungskreis). Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht. Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der DIC Asset AG, Frankfurt, an dieser, in den Konzernabschluss der DIC

Asset AG einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der DIC Asset AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der DIC Asset AG (<http://www.dic-asset.de>) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 6. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI AG als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008. Die BBI AG hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI AG zu übernehmen. Die VIB Vermögen AG gewährt den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichzahlung. Diese beträgt 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1.7.2023 wurde Dirk Oehme zum Alleinvorstand der Gesellschaft bestellt.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach [§ 161 des Aktiengesetzes](#) vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dirk Oehme', written in a cursive style.

Dirk Oehme
– Vorstand –

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“



Dirk Oehme
– Vorstand –

Impressum

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Anja Landes-Schell
Tilly-Park 1
86633 Neuburg / Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 0

Fax: +49 (0)8431 9077 973

E-Mail: anja.landesschell@vib-ag.de

Internet: <http://www.bbi-immobilien-ag.de>

Vertretungsberechtigter Vorstand

Dirk Oehme

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Rupert Hackl (Stellvertretender Vorsitzender)

Sonja Wärtges

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44