

CR CAPITAL

GESCHÄFTS-
BERICHT
2021

AUF EINEN BLICK

CR Capital ist eine Investmentgesellschaft, die in innovative und wachstumsstarke Technologieunternehmen investiert. Sie unterstützt diese als strategischer Partner bei der Weiterentwicklung ihres Angebots, Skalierung ihres Geschäftsmodells und Erschließung neuer Märkte. Nachhaltigkeit und Qualität stehen dabei im Zentrum der Investitionsstrategie.

Navigation im Bericht per Mausklick

- [Inhaltsverzeichnis](#)
- [Nächste Seite](#)
- [Vorherige Seite](#)

Allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

KENNZAHLEN 2021

66 Mio. EUR

EBITDA

65 Mio. EUR

Jahresüberschuss

3,55 EUR/Aktie

Cashflow aus operativer Tätigkeit

2,50 EUR/Aktie

Dividende*

241 Mio. EUR

Eigenkapital

INHALT



Klicken Sie auf die einzelnen Inhalte, um direkt auf die Seite zu gelangen.

2

Auf einen Blick/Kennzahlen 2021

4

Unternehmen

Equity Story	5
Große Themen unserer Zeit	6
Brief an unsere Aktionärinnen und Aktionäre	7
Bericht des Aufsichtsrats	8
Geschäftsmodell	10
Strategie 2025	12
Wesentliche Beteiligungen	13
Nachhaltigkeit	18
Aktie & Dividende	21

23

Lagebericht

Geschäftsverlauf	24
Prognosebericht	25
Risiko- und Chancenmanagement	25

29

Konzernabschluss

Bilanz	30
Gesamtergebnisrechnung	31
Kapitalflussrechnung	31
Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Anhang zum Konzernabschluss	33
Prüfungsbericht	44

47

Kontakt



Unternehmen

Equity Story	5
Große Themen unserer Zeit	6
Brief an unsere Aktionärinnen und Aktionäre	7
Bericht des Aufsichtsrats	8
Geschäftsmodell	10
Strategie 2025	12
Wesentliche Beteiligungen	13
Nachhaltigkeit	18
Aktie & Dividende	21



Klicken Sie auf die einzelnen Inhalte, um direkt auf die Seite zu gelangen.

EQUITY STORY

CR Capital bietet als Investmentgesellschaft einen nachhaltigen Vermögensaufbau für alle an.

Unser Ziel: Eine effiziente Nutzung von Ressourcen, Wohnraum für breite Käuferschichten und nachhaltige Kapitalerträge.

Dafür hinterfragen wir jeden Schritt der Wertschöpfungskette – um Kosten signifikant zu senken, umweltschonende Prozesse zu etablieren und hochwertige Synergieeffekte zu erzeugen.

Wir investieren in nachhaltige Innovationen: Mit Unternehmen, die voneinander profitieren und Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft übernehmen. Wir bündeln diese Geschäftsmodelle – wachstumsstarke Projektentwickler, StartUps aus den Bereichen Green Steel & erneuerbare Energien – kurz: Investments in eine nachhaltige Zukunft für Jedermann.

„Unser Fokus: Early Stage Investitionen in erfolgsversprechende Technologieunternehmen mit einem spürbar positiven Einfluss auf Ökologie und Gesellschaft.“



Aufbau von innovativen Unternehmen in Zukunftsmärkten



Langfristige Erfahrung und umfassende Expertise im Beteiligungs- und Entwicklungsgeschäft



Kontinuierliche Wert- und Ertragsentwicklung für eine verlässliche Erfolgsbeteiligung unserer Aktionäre



Fokus auf Wettbewerbsvorteile und Technologieführerschaft



Unterstützung der Beteiligungen als strategischer Partner und Erzielung von Synergieeffekten

GROSSE THEMEN UNSERER ZEIT

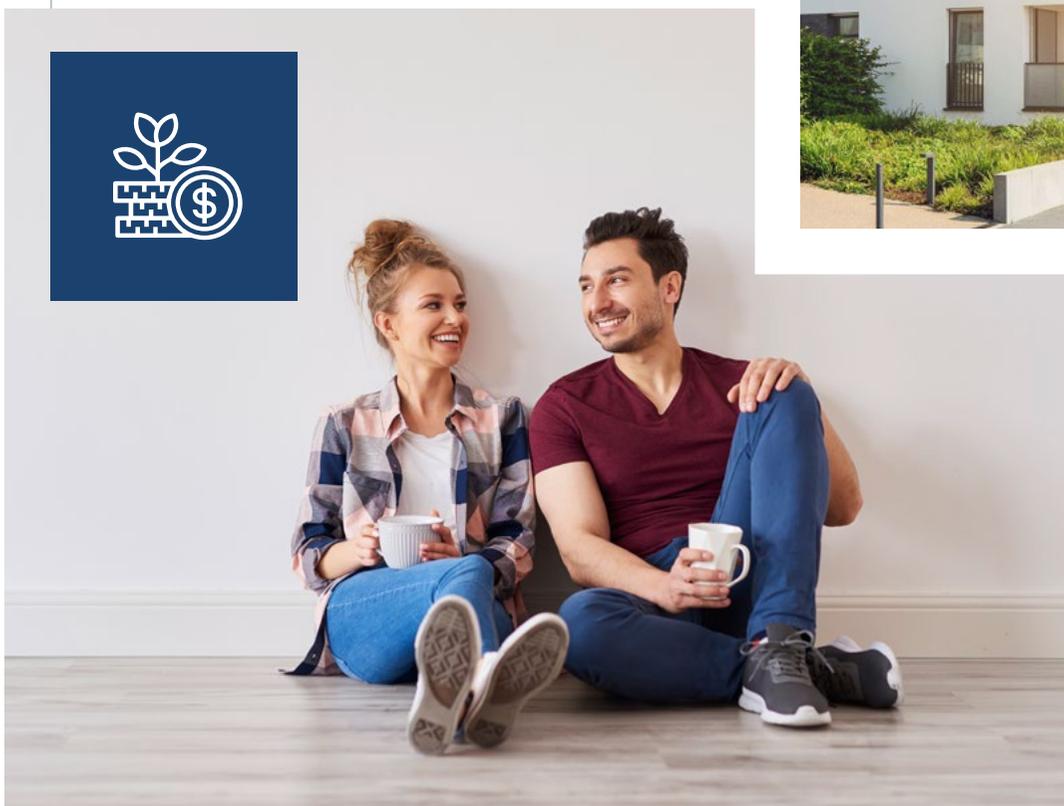


NACHHALTIGE KONZEPTE

Die globale Erderwärmung und begrenzte Ressourcen sind die größten Herausforderungen unserer Zeit. Aus diesem Grund stellt CR Capital bei allen Investitionsentscheidungen Nachhaltigkeit in den Vordergrund.

KAPITALANLAGEN FÜR ALLE

In einem Umfeld mit negativer Netto-Rendite ist es für Privatanleger zunehmend schwieriger geworden eine werthaltige Altersvorsorge aufzubauen. CR Capital macht auch mittleren und unteren Einkommensgruppen einen realen Vermögensaufbau zugänglich.



ATTRAKTIVER WOHNRAUM FÜR ALLE

Die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Ballungszentren bleibt auch in den nächsten Jahren hoch. CR Capital eröffnet den größten Bevölkerungsgruppen den Zugang zu bezahlbarem und lebenswertem Immobilieneigentum und leistet einen aktiven Beitrag zu einer verlässlichen Lebensplanung.

BRIEF AN UNSERE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE



„Gemeinsam mit uns können Anleger unkompliziert und fungibel in renditestarke und nachhaltige Projekte und Unternehmen investieren.“

Stefan Demske,
Vorstand

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

der Regierungswechsel im letzten Jahr hat Nachhaltigkeit zum Leitbild unserer Zukunft ernannt. Das wachsende Interesse der Bevölkerung für ihre Umwelt sowie neue Regularien erfordern einen Perspektivwechsel in vielen Branchen, insbesondere im Bereich Real Estate. Unsere Entscheidung, in umweltverträgliche Innovationen zu investieren, hat sich vor diesem Hintergrund auch im vergangenen Jahr als richtig erwiesen.

Für uns bedeutet nachhaltiges Handeln das Fördern von umweltschonenden Prozessen und qualitativ hochwertigen Produkten. Denn wir wollen unseren Kindern und deren Nachkommen die Chance auf ein Leben in einer intakten sowie ökologisch gerechten Welt ermöglichen. Mit unserem heutigen Handeln tragen wir die Verantwortung, mit welchen Konsequenzen die nachfolgenden Generationen umgehen müssen. Das macht einen rücksichtsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen wichtiger denn je. Wir haben uns deshalb im letzten Jahr, neben der Öffnung des Private Equity-Bereichs für Privatanleger durch CR Opportunities, insbesondere auf das Investieren in wachstumsstarke und umweltbewusste Technologien fokussiert.

Mit der Neugründung der Beteiligungen Solartec und Greentec erweitern wir unser Portfolio um die Schwerpunkte Energiegewinnung aus regenerativen Quellen und Verringerung der Emission von Treibhausgasen.

Die effizientere Alternative zur Photovoltaik-Anlage, Solartec, konzipiert hochmoderne Solardachsysteme mit dem Ziel einer wirtschaftlich ganzjährigen klimaneutralen Energieautarkie. Wir freuen uns sehr über die Hinzugewinnung hochkarätiger Spezialisten, die langjährig in leitenden Positionen in der Solarbranche tätig waren.

Ein starkes Wachstum bereits in der Anlaufphase wird auch Greentec vorweisen können. Durch den Einsatz von sogenanntem „grünen Stahl“ schafft die Beteiligung eine CO₂-neutrale Alternative zum

herkömmlichen Beton und optimiert die sonst sehr ressourcenintensiven Herstellungsprozesse. Erfreulicherweise hat dies auch eine Kostenreduzierung bei der Herstellung der für den Hausbau erforderlichen Komponenten zur Folge.

Auch im Jahr 2022 werden wir unser Engagement für nachhaltige Lebensräume für alle Generationen weiter verstärken. Verantwortungsbewusstes Investieren bleibt unser Unternehmensziel. Das ESG-Profil der CR Capital wird fortlaufend sukzessive verdichtet werden. Denn dass Nachhaltigkeit mit Wachstum und Profitabilität zusammenpasst, bestätigen uns unsere Ergebniskennzahlen für 2021. Das EBITDA stieg auf rund 66 Mio. Euro das Periodenergebnis stieg auf rund 65 Mio. Euro und das Eigenkapital erhöhte sich auf rund 241 Mio. Euro.

Ich persönlich freue mich besonders über die Erweiterung in unserer Führungsriege. Herr Mario Weißkopff gehört seit Januar 2022 dem Vorstand der CR Capital an. Mit dieser Entscheidung soll die Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsansatzes des Unternehmens und der Ausbau der Beteiligungsgesellschaften weiter vorangetrieben werden. Herr Weißkopff bringt als vorheriger Leiter unserer Beteiligung Terrabau umfassende Erfahrungen im Bereich der produktiven Skalierung unserer Beteiligungen mit.

Verantwortung übernehmen für eine gerechte und umweltfreundliche Entwicklung bei Steigerung der Umsätze: Dieses Versprechen wollen wir auch im nächsten Jahr einhalten. Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei weiterhin begleiten.

Kleinmachnow, den 25. April 2022

Stefan Demske
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der CR Capital AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2021 mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten sowie seine Geschäftsführung sorgfältig und kontinuierlich überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Berichtszeitraum im Rahmen der jeweiligen Sitzungen umfassend und frühzeitig über alle relevanten Aspekte der Geschäftsstrategie, der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung, der wirtschaftlichen Entwicklung, des Risikomanagements sowie der Rentabilität der Gesellschaft und des Konzerns informiert. Darüber hinaus berichtete der Vorstand regelmäßig auch außerhalb regulärer Sitzungen schriftlich und fernmündlich über Vorgänge von besonderer Bedeutung. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sich in Einzelgesprächen laufend vom Vorstand über wesentliche konzernrelevante Entwicklungen und Entscheidungen unterrichten lassen.

In sämtlichen Entscheidungen, die für das Unternehmen von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsrat unmittelbar einbezogen. Über Absichten und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen ausführlich informiert. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen.

Im Geschäftsjahr 2021 erörterte der Aufsichtsrat in zehn Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Die Sitzungen waren geprägt von einem intensiven und offenen Austausch zur aktuellen Geschäftslage des Unternehmens, zur Entwicklung der

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, zu grundsätzlichen Fragen der Unternehmenspolitik und -strategie sowie zu bestehenden Entwicklungschancen in den geplanten Beteiligungen.

In der ersten Sitzung am 13. April 2021 wurde das voraussichtliche Jahresergebnis 2020 nach HGB/IFRS vorgestellt und analysiert. Nach detaillierter Präsentation der geschäftsbestimmenden Faktoren und der Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr berichtete der Vorstand über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Beteiligungen der Gesellschaft und die weitere strategische Ausrichtung.

In der Bilanzsitzung am 17. Juni 2021 wurden im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht nach Erörterung mit dem Abschlussprüfer gebilligt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag des Vorstandes hinsichtlich der Beschlussvorlage für die Hauptversammlung über eine Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,50 EUR je Aktie, nach Wahl der Aktionäre als Bar- und/oder Aktiendividende zu.

In seiner dritten Sitzung am 28. Juni 2021 wurde Herr Peter Peitz zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden ernannt.

Während der vierten Sitzung am 11. August 2021 berichtete der Vorstand ausführlich über den Verlauf wesentlicher Projekte der Beteiligungen und die daraus resultierende Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft.

In seiner fünften Sitzung am 18. August 2021 stellte der Vorstand die eingegangenen Fragen zur bevorstehenden virtuellen Hauptversammlung vor und erläuterte die vorgesehenen Antworten.

In seiner sechsten Sitzung am 19. August 2021 hatte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2019/I erteilt.

Bei seiner siebten Sitzung am 25. August 2021 wurde die Zustimmung zur Bezugspreisfestsetzung im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erteilt.

In seiner achten Sitzung am 17. September 2021 hatte der Aufsichtsrat das Volumen der Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital beschlossen.

In seiner neunten Sitzung am 20. Dezember 2021 wurde die Entwicklung des Konzerns im Geschäftsjahr 2021 analysiert und das voraussichtliche Jahresergebnis 2021 unter Beachtung einer angemessenen Liquiditätsausstattung und -planung für künftige Investitionen diskutiert.

In seiner zehnten Sitzung am 29. Dezember 2021 wurde Herr Mario Weißkopff zum weiteren alleinvertretungsberechtigten Vorstand der Gesellschaft bestellt.

Gegenstand aller Aufsichtsratssitzungen war darüber hinaus die Überprüfung und Fortschreibung der aktuellen Geschäfts- und Liquiditätssituation der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über mögliche Risiken Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat sich über das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem informieren lassen und sich von dessen Effektivität überzeugt. Der Aufsichtsrat erteilte erst nach jeweils intensiver Prüfung der entscheidungsnotwendigen Vorlagen und nach ausführlicher Beratung mit dem Vorstand die Zustimmung zu sämtlichen wichtigen und zustimmungspflichtigen Geschäften.

Der Jahresabschluss der CR Capital AG wurde vom Vorstand nach den deutschen aktienrechtlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung nach HGB und IFRS aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union

anzuwenden sind sowie ergänzend nach den gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch anzuwendenden Vorschriften.

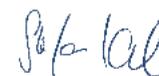
Der von der Hauptversammlung am 19. August 2021 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählte Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der CR Capital AG sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die CR Capital AG erstellte für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG; der Abhängigkeitsbericht wurde durch den Abschlussprüfer gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft und es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. Bestandteil der Jahresabschlussprüfung war gemäß § 317 Abs. 4 HGB auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der CR Capital AG.

Der Aufsichtsrat hat nach eigener intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 22. April 2022 gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2021 sowie den zusammengefassten Lagebericht keine Einwendungen erhoben und das Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichtes zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers an und hat den Jahresabschluss gebilligt. Der Jahresabschluss war damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2021.

Kleinmachnow, den 25. April 2022



Stefan Krach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

GESCHÄFTSMODELL

CR Capital ist eine Investmentgesellschaft, die in innovative und wachstumsstarke Technologieunternehmen investiert.

Sie stellt ihren Beteiligungen gezielt Kapital und Know-how bereit, um diesen die Weiterentwicklung ihres Angebots, die Skalierung ihres Geschäftsmodells und die Erschließung neuer Märkte zu ermöglichen. Ziel ist eine kontinuierliche Ertrags- und Wertentwicklung. Qualität und Nachhaltigkeit stehen im Zentrum der Investitionsstrategie.

Mit dieser Ausrichtung hat sich CR Capital von einem langjährigen Projektentwickler und Bauträger zu einem technologie- und nachhaltigkeitsorientierten Beteiligungsunternehmen entwickelt.

Die Erfahrungen und Kompetenzen aus über 13 Jahren erfolgreichem Projektentwicklungsgeschäft hat CR Capital im Jahr 2019 in der Beteiligung Terrabau GmbH gebündelt. Das Geschäft der Terrabau wird sukzessive um innovative, umweltfreundliche und zukunftssträchtige Angebote weiterer Beteiligungen ergänzt. Sich daraus ergebende Synergien werden zusätzlich zum Einzelerfolg der Beteiligungsgesellschaften genutzt.

Aktuelle Investitionen umfassen den qualitäts- und kostenoptimierten Wohnungsneubau (Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), die Konzeptionierung und Vermarktung von Technologien zur kosteneffizienten und CO₂-neutralen Energieerzeugung und nachhaltiger Baustoffe sowie das Angebot sicherheits- und renditeorientierter Kapitalanlagen für Privatanleger, die ihre Gelder nachhaltig und gewinnbringend anlegen wollen (Green Finance).

Die Bilanzierung der CR Capital als Investment Entity ermöglicht Aktionären und Investoren dabei eine sachgerechtere Möglichkeit zur Beurteilung von Beteiligungen. Während bei einer Konsolidierung einzelunternehmensbezogene Informationen regelmäßig untergehen oder schwer zuzuordnen sind, kann eine Investment Entity eine eindeutige Erfolgsbewertung ihrer Beteiligungen vornehmen. So ist auch eine genauere Abgrenzung von unterschiedlichen Beteiligungen in einem Portfolio möglich, wodurch der individuelle Erfolgsbeitrag in der Berichterstattung wiedergegeben werden kann. Positive wie negative Wertentwicklungen werden unmittelbar erfasst.

Begriff „Investment Entity“

Der Begriff „Investment Entity“ oder „Investmentgesellschaft“ gilt für eine bestimmte Gruppe von Gesellschaften, die ihren Geschäftszweck nicht im operativen Geschäft, sondern in der gezielten Selektion von Unternehmensbeteiligungen und deren Entwicklung sieht. Das International Accounting Standards Board (IASB) verwendet den Begriff Investmentgesellschaft für ein Unternehmen, dessen Geschäftstätigkeit darin besteht, Mittel ausschließlich zur Erzielung von Wertzuwächsen einerseits und/oder zum Erhalt von Renditen sowie Dividenden aus Finanz- und Kapitalinvestments andererseits anzulegen. Eine Investmentgesellschaft darf ihre Beteiligungen bei Erstellung des Geschäftsabschlusses nicht konsolidieren, sondern bemisst die Wertentwicklung ihrer Anlagen auf der Grundlage des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value).



Auf Basis von Ertragskraft und Ausschüttungen wird der tatsächliche Wert einer Beteiligung (Fair Value) aufgeschlüsselt. Dieser wird gutachterlich bestätigt.

Die Beteiligungen der CR Capital profitieren gegenwärtig zuvorderst **(1)** vom Bedarf und vom Boom bei Wohnimmobilien, **(2)** von der Nachfrage nach innovativen und nachhaltigen Baustoffen/Baumaterialien sowie Herstellungsprozessen und **(3)** von der Attraktivität der Finanzinvestments in den Bereichen Bau und Immobilie. Hier besitzt CR Capital besondere Stärken und Alleinstellungsmerkmale.

1 Die große Nachfrage nach erschwinglichen Immobilien mit herausragendem Preis-Qualitäts-Verhältnis führt zu kontinuierlich steigenden Herstellungsmengen und Umsätzen bei den Beteiligungsgesellschaften der CR Capital.

2 Das innovative, nachhaltige Bauen mit hoher Energieeffizienz und geringer CO₂-Intensität bedeutet überdurchschnittlich attraktives und margenstarkes Immobiliengeschäft (Nutzung kreativer, neuartiger Ansätze und Ideen).

3 Die Finanzierung aussichtsreicher Immobilienprojekte und die Verwaltung von Immobilienvermögen für (Privat-)Anleger garantieren einen kontinuierlichen und tendenziell steigenden zusätzlichen Einkommensstrom für die Beteiligung der CR Capital – mit Management- und Performance Fees. Investierbar sind besonders attraktive und lukrative Kapitalmarktprodukte (Aktie der CR Capital AG) und Finanzprodukte (Anleihen).



STRATEGIE 2025

CR Capital entwickelt bevorzugt Unternehmen mit erheblichem Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial im Bereich des nachhaltigen Wirtschaftens (Environmental, Social, Governance).

Strategische Beteiligungen mit Know-how-Transfer oder die Finanzierung attraktiver Geschäftskonzepte erhöhen die Nachhaltigkeitsleistung des CR Capital-Portfolios insgesamt und infolgedessen den gesamten Marktwert. CR Capital wird derart entwickelte Unternehmensbeteiligungen für die Aktionäre und Investoren realisieren und ihnen die daraus resultierenden Gewinne zukommen lassen.

Etwa 40% der von der Wirtschaft weltweit verursachten Treibhausgasemissionen entfallen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft, etwa 10% auf die Bauwirtschaft¹. Allein wegen dieses erheblichen Volumens bestehen signifikante Einsparpotenziale sowohl bei der Herstellung als auch bei der Nutzung von Immobilien. Vor diesem Hintergrund sieht CR Capital nicht nur erhebliche Optimierungschancen hinsichtlich der Nutzung von Energie und anderer Ressourcen sowie hinsichtlich Treibhausgasemissionen, sondern auch lukrative Geschäftsmöglichkeiten.

¹ „Global Status Report for Buildings and Construction“, 2020, Vereinten Nationen (UN)

Geschäftsstrategie der CR Capital

Die Beteiligungen der CR Capital partizipieren gewinnbringend an dem wachsenden Geschäft mit nachhaltigen Wohnimmobilien und der Nachfrage nach Technologien im Bereich der Energieerzeugung und -speicherung sowie der effizienten Baustoffnutzung insbesondere aufgrund:

- Einsatz standardisierter, kostengünstiger und dennoch hochwertiger Materialien und Bauelemente
- Besonderer Expertise im innovativen und nachhaltigen Bauen
- Erprobtem Wissen in der Standort- und Objektanalyse
- Konsequente Spiegelung der Finanzierungs- und Ertragschancen bei Wohnimmobilien in strukturierten Finanzprodukten



WESENTLICHE BETEILIGUNGEN

Mit der strategischen Ergänzung und Weiterentwicklung des Beteiligungsportfolios erschließt CR Capital neue Umsatz- und Gewinnpotenziale in Märkten mit langfristig hoher Nachfrage.

Der Fokus auf innovative Technologien und optimierte Wertschöpfungsprozesse eröffnet auch den großen Bevölkerungsgruppen der mittleren und unteren Einkommen in Deutschland den Zugang zu herausragender Qualität zum besten Preis.



CR CAPITAL

cropportunities

Kapitalanlagen mit herausragendem Potenzial: Sicherheitsorientierte und renditestarke Finanzprodukte, die für alle zugänglich sind

 **Solartec**

Konzeption hochmoderner und eleganter Solardacheindeckungen und Wasserstoffspeichersysteme für einen möglichst hohen Grad an Energieautarkie bei Immobilien

TERRABAU

Qualitativ und preislich attraktive, ökologisch wertvolle und generationsübergreifende Wohnraummobilien mit überzeugenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten


GREENTEC

Ressourcenschonende, CO₂-minimierte und kostenreduzierte Stahlherstellung für Komponenten des Haus- und Wohnungsneubaus

cr opportunities

Attraktive Finanz- und Kapitalanlagen

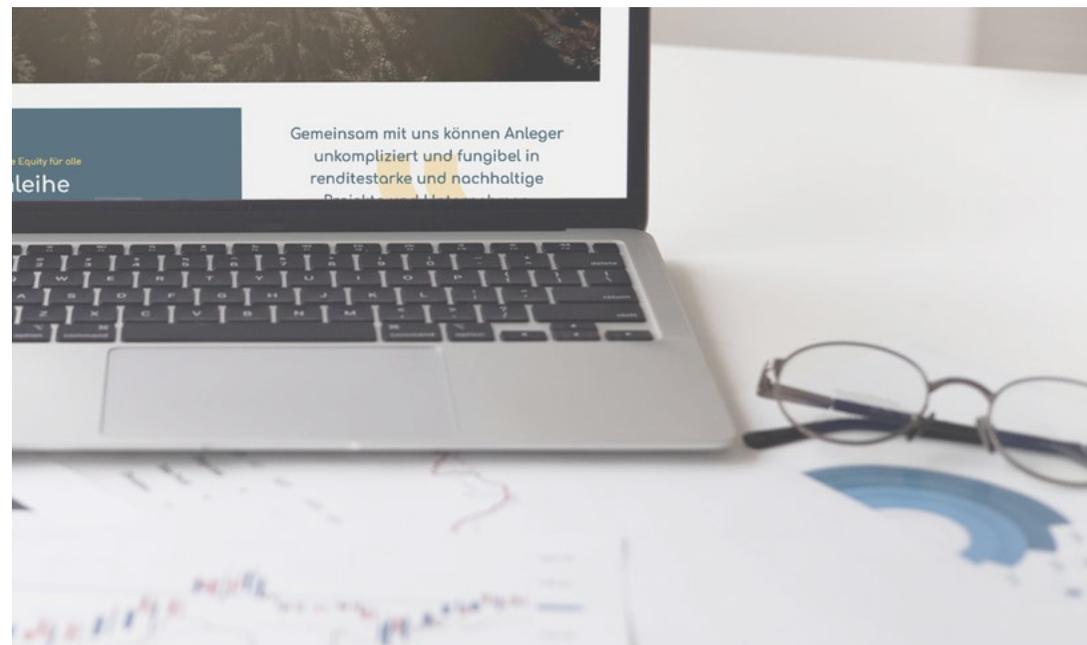
CR Opportunities ist eine Private Equity-Gesellschaft, die sich auf die Finanzierung von innovativen Technologien und Immobilien spezialisiert hat. Sie investiert in überzeugende, unterbewertete und kapitalertragsstarke Unternehmen mit dem Ziel die Gewinn- und Wertentwicklung ihrer Beteiligungen nachhaltig zu steigern.

Mit ihrem individuellen Kapitalansatz ermöglicht sie neben Vermögensverwaltern und Family Offices auch Einzelkapitalanlegern sich einfach, kostenfrei und steuerlich begünstigt an Private Equity-Investitionen und -Erträgen zu beteiligen. Damit wird die Anlageklasse Private Equity zum ersten Mal einer breiten Zielgruppe zugänglich gemacht.

Vor dem Hintergrund des für die gesamte Gruppe geltenden Nachhaltigkeitsansatzes der CR Capital hat sich auch CR Opportunities den Prinzipien für nachhaltiges Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI) verpflichtet (siehe auch Abschnitt „Nachhaltigkeit“). Bereits im ersten (Rumpf-)Geschäftsjahr hat CR Opportunities einen Jahresüberschuss von rund sieben Millionen Euro erwirtschaftet. Im nachfolgenden Geschäftsjahr mit Abschlussstichtag zum 30. September 2021 konnte sie ihren Umsatz um 10,5% und ihren Jahresüberschuss um 4% steigern. Die Beteiligungsgesellschaft will künftig das Angebot von Private-Equity-Investments für einen breiten Kreis von Anlegern ausweiten. Neben der besonderen Anlageklasse will sich CR Opportunities gegenüber der Konkurrenz auch mit außergewöhnlich niedrigen Transaktions- und Verwahrkosten differenzieren.

Dafür werden Instrumente mit unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen konzipiert.

„[...] Damit wird die Anlageklasse Private Equity zum ersten Mal einer breiten Zielgruppe zugänglich gemacht“



Erfolgreiche Platzierung von hybridem Private Equity

CR Opportunities ermöglicht auch Privatanlegern an den besonderen Rendite-Risiko-Chancen von Investments im Bereich Private Equity mit einer speziell konzipierten Wandelanleihe teilhaben zu lassen. Anleger können damit zweifach profitieren: Sowohl von einer außergewöhnlich hohen laufenden Verzinsung in Höhe von 9,5% p.a. als auch vom Wertgewinn der Beteiligungsgesellschaften bei einer Wandlung der Anleihe in Aktien der CR Opportunities.

Kapital wird investiert in junge Unternehmen, deren Geschäftsmodelle sich entweder auf innovative und nachhaltige Technologien oder auf lukrative Wachstumsmärkte konzentrieren. Diese Beteiligungen versprechen nur wenig volatile, dafür kontinuierlich wachsende Kapitalrückflüsse. Das Risiko ist dabei gut kalkulierbar. Die selektive Portfolioauswahl verringert das unsystematische Risiko.

Dieses hybride Modell gewährt einerseits einen überdurchschnittlichen Zins, andererseits eine unbegrenzte Dividende – Anleger profitieren in doppelter Hinsicht.

Solartec

Regenerative Stromerzeugung und -speicherung

Solartec konzipiert, optimiert und konfektioniert Anlagen zur klimaneutralen Energieerzeugung in Privathäusern. Dabei bezieht Solartec das gesamte Energiemanagement-System einer Immobilie in die Analysen mit ein. Solartec entwickelt individuelle Gesamtkonzepte, die einen deutlich höheren Wirkungsgrad als der Marktstandard aufweisen und zu günstigeren Kosten als vergleichbare Produkte hergestellt werden können.

Die von Solartec konzipierte Stromversorgung – die Kombination einer leistungsfähigen Photovoltaik-Anlage mit emissionsfreier Wasserstofftechnologie – ermöglicht den wirtschaftlichen Einsatz dieser Technik. Diese Innovation von Solartec versorgt mehrere Haushalte ganzjährig und vollständig mit klimaneutralem Strom, ohne dass Energie für die in Haushalten üblichen Geräte zugekauft werden müsste. Bislang wird grüne Wasserstofftechnologie ausschließlich in Einzelobjekten oder großen Wohnanlagen mit 100 Einheiten und mehr genutzt.

Photovoltaik-Anlagen liefern im Sommer zu viel, im Winter zu wenig Strom. Effiziente, also ökonomisch sinnvolle Speicherlösungen fehlten. In den lichtärmeren Monaten beziehen daher auch mit Solartechnik ausgestattete Haushalte regelmäßig Strom aus dem Netz. Das ist mit der Lösung von Solartec auch für mittelgroße Neubauprojekte nun nicht mehr erforderlich.

Die im Sommer von der Photovoltaik-Anlage produzierte überschüssige Stromenergie wird – ohne jegliche CO₂-Emissionen – mittels Elektrolyse in Wasserstoff umgewandelt und problemlos gespeichert. Im Winter wird mit dem gespeicherten Wasserstoff durch Verbrennung – wiederum vollständig CO₂-frei – der benötigte Strom erzeugt. Diese Unabhängigkeit von der externen Stromversorgung führt zu einer drastischen Senkung der laufenden Hauskosten.

Angesichts der immer restriktiveren Umweltgesetzgebung und steigender Energiepreise ergeben sich für effiziente und autarke Anlagen zur klimaneutralen Energieerzeugung immense Absatzpotenziale. Vor diesem Hintergrund strebt Solartec innerhalb kurzer Zeit Umsätze im zweistelligen Millionenbereich an.



„Vor diesem Hintergrund strebt Solartec innerhalb kurzer Zeit Umsätze im zweistelligen Millionenbereich an.“

TERRABAU

Nachhaltiges Bauen, lebenswerter Wohnraum

Terrabau steht für nachhaltiges, zukunftsweisendes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und sehr guter Qualität mit einem weit überdurchschnittlichen Preis-Qualitäts-Verhältnis. Das Angebot der Terrabau beweist, dass attraktiver und ökologisch wertvoller Wohnraum erschwinglich sein kann und aufgrund der politischen Unterstützung für zunehmend mehr Erwerber in Frage kommt.

Terrabau übernimmt Verantwortung für die Natur und einen rücksichtsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen. Die Nutzung schadstofffreier Baustoffe und die umweltfreundliche Energienutzung stellen die Grundlage des Geschäftskonzepts dar, das sich vor allem am Kunden ausrichtet. Beim Bau werden ausschließlich ökologisch hochwertige und innovative Materialien verwendet. Alle Häuser sind klimaneutral konzipiert. Dabei wird nicht nur der CO₂-Ausstoß reduziert. Noch unabwendbare Emissionen, die durch den Bau der Immobilien von Terrabau entstehen, werden im Sinne echter Nachhaltigkeit wieder ausgeglichen. Energie sparen heißt Geld sparen: die (energie-)effiziente Bauweise senkt die Stromkosten, schont wertvolle Ressourcen, verringert die CO₂-Emissionen und reduziert damit die Kosten der Immobilie über ihre gesamte Nutzungsdauer weiter.

Die Immobilien der Terrabau bieten eine moderne und hochwertige Ausstattung, die Ansprüche an ein stilvolles, zeitgemäßes Wohnen erfüllen. Terrabau garantiert kurze Bauzeiten und verlässliche Termine, damit Käufer planen können. Die leistungsstarke Bauleitung des Unternehmens und optimierte Prozesse gewährleisten eine ausgezeichnete Bauausführung und termingerechte Fertigstellungen.

Bedürfnisse, die mit Wohnen und Eigentum einhergehen, ändern sich im Laufe eines Lebens. Terrabau plant Immobilien zukunftsorientiert und entsprechend den Anforderungen an höchste Wohn- und Lebensqualität jeder Altersklasse. Terrabau berücksichtigt in jeder Planungsphase unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Vermietung oder reines Finanzinvestment. Mit der bewährten Grundrissgestaltung eignen sich die Immobilien für den individuellen Wohnbedarf der Eigennutzer und für die weitgehend neutrale Auslegung zum Vermieten.

Die Materialwahl, der weitgehende Verzicht auf Verbundwerkstoffe und die standardisierte Bauweise gewährleisten einen gegenüber herkömmlicher Bauweise signifikant verringerten Ressourceneinsatz, verbessern die Recycling-Fähigkeit dieser Ressourcen und tragen damit zu einer optimierten Kreislaufwirtschaft bei.

Eine weitere Fähigkeit der Terrabau ist die konsequente Weiterentwicklung und Ausrichtung des Angebots an die Bedürfnisse der Nachfrager. Dafür werden Kunden und der Markt kontinuierlich nach Verbesserungen befragt. Außerdem werden Immobilienstandorte nach einem strengen Kriterienkatalog bewertet und ausgewählt. Attraktiv sind dabei Umlandlagen von Städten wie Berlin oder Leipzig mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur, die über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und sonstigen Versorgungseinrichtungen verfügen.

Spezifika von Immobilien der Terrabau

- Moderne „Smart Home“-Technologien für eine intelligente Energie- und Gebäudesteuerung schaffen Wohlfühlatmosphäre und lassen sich individuell an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen.
- Eine effiziente Energie- und Stromnutzung reduziert den Ressourcenverbrauch, senkt die Treibhausgasemissionen, spart Geld – und sorgt für ein optimales Raumklima.
- Elektro-Ladestationen für Automobile unterstützen eine nachhaltige Mobilität.
- Bewährte Grundrissgestaltungen ermöglichen eine langfristige und flexible Nutzung der Wohnräume.
- Barrierefreiheit in allen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern (altersgerechtes Wohnen).
- Kinderfreundliches Umfeld durch nachhaltige und sozio-kulturelle Quartiersplanung.





GREENTEC

Emissionsfreie Baustoffproduktion

Greentec ist ein Anbieter von Stahl, welcher nicht in kohlebetriebenen Hochöfen erzeugt wurde, sondern mit aus regenerativen Quellen entstandenem Wasserstoff (siehe auch Abschnitt „Green Steel“). Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts entsteht auf Grundlage dieses Konzepts ein erstes Haus der Terrabau mit Green Steel in Ludwigsfelde. Objekte der Terrabau sollen künftig mit „Green Steel“ errichtet werden, sodass die Auftragsbücher sich allein durch diese Projekte sehr schnell füllen werden. Wie bei Solartec wird die Marke Greentec zügig am Markt etabliert, da hier ebenso die Maxime „Preis-Qualitäts-Führerschaft“ gilt. Damit trägt auch Greentec spürbar zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in der Bauwirtschaft bei.

Ein weiterer wesentlicher Geschäftsbereich des Portfolios der CR Capital besteht in der konsequenten Spiegelung der Finanzierungs- und Ertragschancen von immobilienbezogenen Technologien und Immobilienunternehmen/-projekten in strukturierten und nachvollziehbaren Finanzprodukten. Die Private Equity-Gesellschaft CR Opportunities expandiert hier konsequent und ist seit Jahren profitabel.

„Green Steel wird überwiegend aus regenerativen Energiequellen und recyceltem Schrott hergestellt“

Green Steel („Grüner Stahl“)

Wasserstoff ist ein CO₂-freier Brennstoff, der das Potenzial hat, ein zukünftiger Energieträger zu werden, indem er in das bestehende Erdgasnetz eingespeist wird. Wasserstoff ist auch in Abgasen aus Raffinerien, Prozessgasen aus der chemischen Industrie oder Synthesegas aus der Vergasung von Kohle oder Biomasse enthalten.

Green Steel wird zum Beispiel CO₂-arm im Elektrolichtbogen-Ofen mit Strom aus 100% regenerativen Energiequellen und aus recyceltem Schrott hergestellt. Es fallen kaum mehr als 100kg CO₂ pro Tonne Rohstahl an, das ist rund 90% unter dem weltweiten Durchschnitt.

Das europaweite Projekt „Green Steel for Europe“, ein Konsortium aus europäischen Forschungsinstituten und Stahlerzeugern, unterstützt die EU dabei, die Klima- und Energieziele für das Jahr 2030 und die langfristige Strategie 2050 für ein klimaneutrales Europa mit effektiven Lösungen für eine saubere Stahlerzeugung zu erreichen.

Das Projekt zielt darauf ab, einen „Technologie-Fahrplan“ zu entwickeln und mittel- und langfristige Pfade für die Dekarbonisierung der Stahlindustrie zu definieren, Finanzierungsoptionen zu analysieren, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Auswirkungen der politischen Optionen der EU zu bewerten sowie die Verbreitung der Ergebnisse und die Einbeziehung der Interessengruppen sicherzustellen.

Durch seinen innovativen Ansatz, der aus der kombinierten Bewertung vielversprechender Technologien, industrieller Umstellungsszenarien sowie politischer Optionen und Auswirkungen besteht, wird „Green Steel for Europe“ wirksam zur nachhaltigen Dekarbonisierung der Stahlindustrie beitragen. Letztendlich wird das Projekt dazu beitragen, die EU als einen führenden Anbieter von kohlenstoffarmen Produkten, Dienstleistungen und fortschrittlichen Technologien in der Stahlerzeugung zu positionieren und den grünen Wandel und den Kampf gegen den Klimawandel auf globaler Ebene zu unterstützen.



NACHHALTIGKEIT

Bei den Portfoliogesellschaften der CR Capital ist Nachhaltigkeit ein natürlicher und integraler Bestandteil des Geschäfts – das umfasst Initiativen zur finanziellen, ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Verantwortung.

Die Nachhaltigkeitsanstrengungen der Gesellschaften basieren auf den Zielen der Vereinten Nationen (UN) für nachhaltige Entwicklung, auf den Erwartungen der Stakeholder und auf internen Richtlinien. Nachhaltige Entwicklungen und Innovationen bilden die Basis der Unternehmensmodelle. Diese Basis ist Voraussetzung zum Verfolgen und Erreichen von sieben der 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung, welche die Portfoliogesellschaften der CR Capital für sich als wesentlich identifiziert haben.

Die Senkung des Energieverbrauchs und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sind wichtige Umweltthemen. CR Capital ist sich bewusst, dass die größte Chance zur Verringerung der Auswirkungen von Immobilien auf das Klima darin besteht, den Bau von Gebäuden möglichst nachhaltig zu konzipieren und vor allem die Voraussetzungen zu schaffen, den späteren Betrieb der Gebäude unter Umweltgesichtspunkten mit Idealbedingungen zu gewährleisten.

WESENTLICHE ZIELE DER VEREINigten NATIONEN



Gesundheit und Wohlbefinden: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital berücksichtigen beim Bau von nachhaltigen Immobilien, dass darin Menschen viele Jahre leben. Quartiere, die Urbanisierung, Klimawandel und soziale Transformation auf nachhaltige Weise bewältigen, bieten eine gesündere und bessere Umwelt.



Bezahlbare und saubere Energie: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital sichern Bewohnern den Zugang zu erschwinglicher, zuverlässiger und nachhaltiger Energie mit einer kontinuierlichen Erweiterung des Leistungsspektrums. Quartiere bieten die Versorgung mit nachhaltiger und kostengünstiger Energie.



Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital fördern ein breitenwirksames, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und menschenwürdige Arbeit für alle Mitarbeiter, indem sie ihr Immobiliengeschäft erfolgreich entwickelt und ein angenehmes Arbeitsumfeld mit attraktiven Gehältern und Leistungen schafft.



Industrie, Innovation und Infrastruktur: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital entwickeln und bauen widerstandsfähige und nachhaltige Gebäude. Die Betrachtung des gesamten Immobilienlebenszyklus fördert Innovationen. Neue Konzepte, Techniken und Materialien führen zu einer immer nachhaltigeren Nutzung von Energie und anderen Ressourcen.



Nachhaltige Städte und Gemeinden: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital machen mit der nachhaltigen Entwicklung neuer Gebäude ganze Quartiere und Städte umweltfreundlicher, zukunftsorientierter, sicherer und lebenswerter. Innovative Konzepte verbessern die Nachhaltigkeit von immobilienbezogenen Dienstleistungen.



Nachhaltige/r Konsum und Produktion: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital realisieren mit der Konzeption der Gebäude und deren Baus nachhaltige Produktions- und Konsummuster. Die standardisierte, gleichzeitig individuelle Bauweise sowie nachhaltige Materialien senken Energiebedarf und Treibhausgasemissionen.



Klimaschutz: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital ergreift Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen. Die entsprechende Konzeption der Immobilien wird ständig optimiert, um durch das Bauen entstehende CO₂-Emissionen zu minimieren. Dennoch entstehende Treibhausgasemissionen werden klimaneutral kompensiert.



Leben an Land: Die Portfoliogesellschaften der CR Capital schützt und fördert die nachhaltige Nutzung terrestrischer Ökosysteme, indem die Auswirkungen auf die lokalen Wasserhaushalte und der Landverbrauch minimiert werden. Terrabbau berücksichtigt bei Neubauten immer auch Umweltaspekte einschließlich Effekten auf die Biosphäre.

UNITED NATIONS (UN) PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

Mit den „Prinzipien für verantwortliches Investieren“ haben die Vereinten Nationen eine entsprechende Initiative gegründet und Leitsätze für Banken, Kapitalanlagegesellschaften, Vermögensverwalter und weitere Finanzinvestoren formuliert, an denen im Sinne der Nachhaltigkeit orientierte Finanzdienstleister ihre Analyse- und Anlagepolitik ausrichten sollen, um einen wichtigen Beitrag zu nachhaltigerer Vermögensbildung zu leisten. Daran orientiert sich auch CR Opportunities bei der Auswahl ihrer Anlageziele.

- Prinzip 1** CR Opportunities wird ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Prinzip 2** CR Opportunities wird aktiver Anteilseigner sein und ESG-Themen in Ihrer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Prinzip 3** CR Opportunities wird Unternehmen, in die sie investiert, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Prinzip 4** CR Opportunities wird die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- Prinzip 5** CR Opportunities wird zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Prinzip 6** CR Opportunities wird über ihre Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.



„CR Opportunities verfolgt im Rahmen ihrer Analyse- und Anlagestrategie eine nachhaltige Vermögensbildung“

AKTIE & DIVIDENDE

Die Aktie der CR Capital hat sich insbesondere im Verhältnis zum DAX, CDAX, TecDAX und DAXsector Financial Services in der Vergangenheit überproportional gut entwickelt.

Während sie im ersten Halbjahr 2021 von einem Erstkurs von 30,80 EUR am 4. Januar 2021 und einem Schlusskurs von 33,10 EUR am 30. Juni 2021 um 7,5% anstieg, erreichte sie in der zweiten Jahreshälfte einen Höchstkurs von 40,60 EUR und schloss am 30. Dezember 2021 bei 33,40 EUR ihren Gesamtanstieg ab. In den vergangenen 10 Jahren ist die Aktie damit um durchschnittlich 29,85% pro Jahr gestiegen.

Nach der erfolgreichen Hauptversammlung am 19. August 2021 und dem Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende i.H.v. 1,50 EUR je Aktie nach Wahl der Aktionäre in bar (Bardividende) oder in Form von Aktien der Gesellschaft (Aktiendividende), entschieden sich über 80% der Aktionäre für die Aktiendividende und zeigten ein hohes Maß an Vertrauen und Zuspruch in die strategische Ausrichtung der Gesellschaft.

In diesem Zusammenhang erhöhte sich das Grundkapital von 3.811.370,00 auf 4.064.594,00 EUR und die Aktienanzahl in gleicher Höhe von 3.811.370 auf 4.064.594 Stück. Mit dieser Erhöhung ist auch ein Anstieg der Kapitalrücklage von 13,7 Mio. Euro auf 19,4 Mio. Euro einhergegangen. Die Gewinnrücklagen und der Gewinnvortrag belaufen sich auf insgesamt 151,9 Mio. Euro.

CR Capital strebt eine nachhaltige Dividendenpolitik mit kontinuierlichen Steigerungen an. Aufgrund der erfreulichen Geschäftsentwicklung werden Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen Hauptversammlung vorschlagen, eine gegenüber dem Vorjahr um über 67% höhere Dividende i.H.v. 2,50 EUR je Aktie auszuschütten, erneut nach Wahl der Aktionäre als Bar- und/oder Aktiendividende.

ENTWICKLUNG DER CR CAPITAL-AKTIE IM VERGLEICH

im Zeitraum vom 02.01.2019–30.12.2021



STAMMDATEN DER AKTIE

Anzahl der Aktien	4.064.594 Stück
WKN	A2GS62
ISIN	DE000A2GS625
Börsenkürzel	CRZK
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Hamburg, Tradegate
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Designated Sponsors	ODDO BHF Corporates&Markets AG, Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

KENNZAHLEN DER AKTIE

	2017	2018	2019	2020	2021
Schlusskurs (in EUR)	10,16	16,30	30,20	30,60	33,40
Höchstkurs (in EUR)	10,40	16,50	30,80	42,00	40,60
Tiefstkurs (in EUR)	7,71	9,10	13,60	17,90	27,70
Aktienanzahl (in Mio. Stück)	1,88	1,88	3,76	3,76	4,06
Marktkapitalisierung (in Mio. EUR)	19,1	30,6	113,5	115,0	135,8
Dividende je Aktie (in EUR)	1,00	1,50	1,50 ¹	1,50	2,50 ²
Dividendenrendite (in %)	4,92	4,60	4,69/9,38	4,92/9,84	7,49/14,98

1 Aufgrund von Gratisaktien aus dem Jahr 2018 im Verhältnis von 1:1 entspricht dies einer Dividende von 1,50 EUR je Aktie für damals bestehende Aktionäre

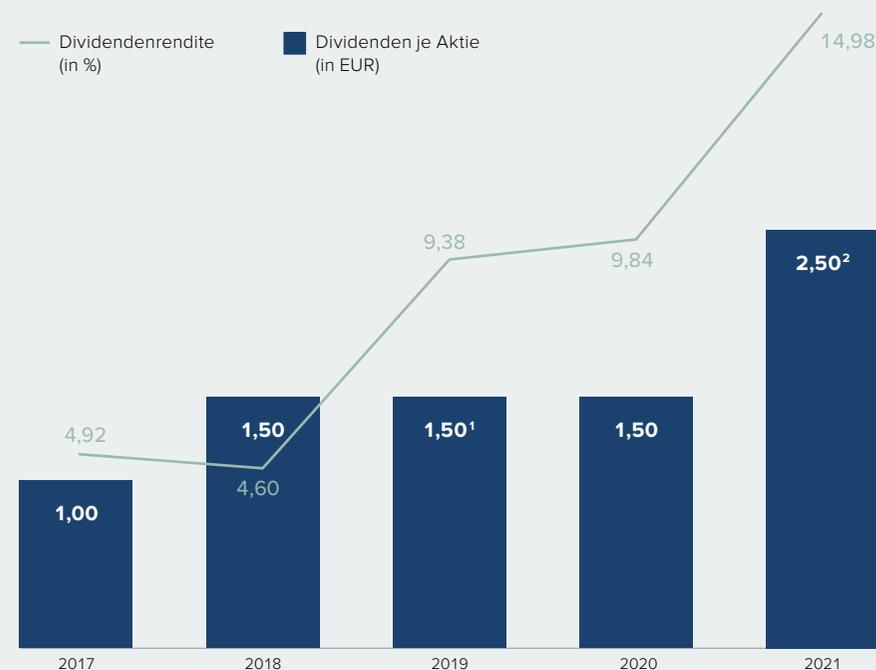
2 Vorschlag für Hauptversammlung

FINANZKALENDER 2022

3. Mai 2022	Münchener Kapitalmarkt Konferenz 2022
31. Mai 2022	Ordentliche Hauptversammlung (virtuell)
1. Juni 2022	Beginn der Bezugsfrist zur Ausübung des Wahlrechts für die Aktiendividende (Mitteilung an eigene Depotbank, oftmals über Formular)
29. Juni 2022	Ende der Bezugsfrist zur Ausübung des Wahlrechts für die Aktiendividende (Eingang der Mitteilung bei eigener Depotbank)
11. Juli 2022	Auszahlung der Dividende/Buchung der Aktien aus der Aktiendividende
August 2022	Halbjahresbericht 2022
28. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum 2022

ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE IM VERGLEICH ZUR DIVIDENDENRENDITE

im Zeitraum vom 2017–2021



1 Aufgrund von Gratisaktien aus dem Jahr 2018 im Verhältnis von 1:1 entspricht dies einer Dividende von 1,50 EUR je Aktie für damals bestehende Aktionäre

2 Vorschlag für Hauptversammlung



Lagebericht

1. Geschäftsverlauf	24
2. Prognosebericht	25
3. Risiko- und Chancenmanagement	25



Klicken Sie auf die einzelnen Inhalte, um direkt auf die Seite zu gelangen.

1. GESCHÄFTSVERLAUF

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Auch im Geschäftsjahr 2021 waren Wirtschaft und Gesellschaft geprägt von Einschränkungen und Unsicherheiten durch die weltweite Coronavirus-Pandemie. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank erholte sich die deutsche Volkswirtschaft spätestens seit dem vierten Quartal 2021. Die Industrieproduktion stieg im Oktober kräftig. Auch die Automobilherstellung, die besonders unter den globalen Lieferengpässen litt, zeigte eine günstige Entwicklung. Ein positiver Wachstumsimpuls, so die Deutsche Bundesbank, sollte von der Baubranche ausgehen: Die Bauproduktion legte im Oktober besonders deutlich zu. Außerdem stuften die Unternehmen im Bauhauptgewerbe gemäß Umfragen des ifo Instituts ihre Geschäftslage im vierten Quartal merklich besser ein als im dritten Quartal. Im Verarbeitenden Gewerbe, Handel und Dienstleistungssektor verschlechterte sich laut ifo die Einschätzung der Geschäftslage dagegen.

Auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sieht weitreichende Auswirkungen durch die Coronavirus-Pandemie, stellt aber gleichzeitig fest, dass sich die deutsche Wirtschaft weiter von deren Beeinträchtigungen erholt. So soll das Bruttoinlandsprodukt (BIP) das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 im Verlauf des ersten Quartals 2022 wieder erreichen. Auch die Industrieproduktion soll sich im Jahr 2022 erholen.

Gleichzeitig werde die jüngste weltwirtschaftliche Erholung von einem Anstieg der Rohstoff- und Energiepreise sowie angebotsseitigen Engpässen begleitet. Dies hat zu einem deutlichen Anstieg der Verbraucherpreisinflation geführt, die ohnehin durch Basis- und Sondereffekte erhöht ist. Der Sachverständigenrat erwartet in Deutschland eine Inflationsrate von 3,1% für das Jahr 2021 und von 2,6% für das Jahr 2022. Länger anhaltende angebotsseitige Engpässe, höhere Lohnabschlüsse und steigende Energiepreise bergen jedoch das Risiko, dass eigentlich temporäre Preistreiber zu anhaltend höheren Inflationsraten führen könnten.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Beteiligungen der CR Capital waren in diesem Marktumfeld begünstigt. Die Nachfrage nach erschwinglichen und wertstabilen Immobilien erhöhte sich genauso wie nach immobilienbasierten, inflationsgeschützten Finanzanlagen. Davon profitierte auch das Geschäft der CR Capital.

Die beiden für die geschäftliche Entwicklung maßgeblichen Portfoliogesellschaften, Terrabau und CR Opportunities, haben sich insoweit im Geschäftsjahr 2021 sehr positiv entwickelt. Terrabau führte im Berichtsjahr aus Gewinnen rund zehn Millionen Euro an Kapitalerträgen an die CR Capital ab. CR Opportunities zahlte nach Abschluss ihres Geschäftsjahres zum 30. September 2020 eine Gewinnbeteiligung von rund 3,5 Mio. Euro an CR Capital (50% der Geschäftsanteile werden von CR Capital gehalten). Der Gewinn der CR Opportunities nach Abschluss des Geschäftsjahres zum 30. September 2021 steht für das Jahr 2022 zur Verfügung. Insgesamt flossen CR Capital im Geschäftsjahr 2021 rund 17,1 Mio. Euro von ihren Beteiligungen zu.

Zur Ergänzung der Geschäftsentwicklung beteiligte sich CR Capital im Dezember des Berichtsjahres an zwei neuen Gesellschaften. CR Capital engagierte sich in einem frühen Entwicklungsstadium dieser Unternehmen, um von der positiven Einzelentwicklung der Gesellschaften und den Synergieeffekten aus der Gruppenstruktur profitieren zu können.

17,1 Mio. Euro

flossen CR Capital im Geschäftsjahr
2021 von ihren Beteiligungen zu

2. PROGNOSEBERICHT

CR Capital und ihre Beteiligungen konzentrieren sich auf Marktsegmente, die von einer hohen Nachfrage und breiten Zielgruppen geprägt sind. Bezahlbarer Wohnraum, regenerative und dezentrale Strom- und Wärmeversorgung, emissionsarme Bau- und Werkstoffe sowie verständliche und nachhaltige Kapitalanlageprodukte für die private Altersvorsorge sind zentrale Bedürfnisse unserer Zeit.

Als positiv für die Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften sieht CR Capital das formulierte Ziel der aktuellen Bundesregierung in der Legislaturperiode jährlich etwa 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Diese Vorgabe ist aus Sicht der Gesellschaft sehr ambitioniert, bedeutet aber gleichzeitig eine Erhöhung der Nachfrage nach Bauleistungen und aufgrund der gestiegenen Energiepreise auch eine Nachfrage nach Technologien der dezentralen und umweltschonenden Energieerzeugung und -speicherung. Bei den gegebenen Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft der Auffassung, dass sich das Geschäftsmodell im Jahr 2022 als weiterhin robust und zukunftsweisend darstellen wird. Bei den Planungen wurden alle bekannten Chancen und Risiken bewertet und dabei positive wie negative Szenarien bestmöglich antizipiert.

Auf Basis des aktuellen Planungs- und Entwicklungsbestandes, der aktuellen konjunkturellen Lage, des unverändert guten Zugangs zu attraktiven Liegenschaften und der anhaltend starken Käufernachfrage nach Objekten der Portfoliogesellschaften erwartet CR Capital für das Jahr 2022 für die Gruppe eine weiterhin steigende Ertrags- und Ergebnisentwicklung.

3. RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

RISIKOMANAGEMENT

CR Capital hat sich aufgrund jahrelanger Erfahrung in ihrem Geschäftsfeld ein gutes und ausführliches Risikomanagementsystem aufgebaut. Das konzernweite Risikomanagement stellt sicher, dass Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern systematisch erkannt, erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden.

Die Rahmenbedingungen, Prozesse und Strukturen des Risiko-Management-Systems dokumentiert CR Capital in einem entsprechenden Handbuch. Dieses Handbuch übernimmt als Richtlinie eine Steuerungsfunktion für die Geschäftsleitung und dokumentiert neben der Informationsfunktion die Pflicht zur fortlaufenden Umsetzung des Risikomanagements und ist somit Bestandteil der Corporate Governance.

Struktur des Risiko-Management-Systems

- Festlegung der Risikopolitik, der Risikobereitschaft und der Risikotragfähigkeit.
- Eindeutige Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Aufgaben.
- Systematische und vollständige Erfassung aller (wesentlichen) Risiken im Rahmen der Unternehmensaktivitäten und der Risikoursachen.
- Einheitliche Risikobewertung mittels eines leistungsfähigen Modells.
- Risikosteuerung durch Kontrolle, Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung.
- Risikoüberwachung mittels eines Soll-Ist-Vergleichs auf Basis der festgelegten Risikotoleranz und der Überprüfung der Wirksamkeit der Steuerungsmaßnahmen.
- Kommunikation des Risikoverantwortlichen mit der Unternehmensführung (regelmäßige Standardberichte, anlassbezogene Bedarfsberichte, Ad-hoc-Berichte bei Überschreitung von Schwellenwerten im Frühwarnsystem).

Die Risiken werden sechs Kategorien zugeordnet und nach einem Punktesystem in drei Schadensklassen und mit den jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet.

Marktrisiken (gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken), die eine ungünstige Veränderung sowohl des Umfelds als auch der regulatorischen Rahmenbedingungen umfassen. CR Capital hat diesen Risiken Rechnung getragen, indem das Risikomanagement diese Bereiche permanent erfasst und analysiert. Zudem ist das Geschäft so fragmentiert, dass nicht alle Aktivitäten von den skizzierten Veränderungen in gleichem Umfang negativ betroffen wären.

Operative Risiken wie zum Beispiel Risiken aus Bauprojekten, Erfüllungsrisiken, Käuferausfallrisiken, Personalrisiken, IT-Risiken, Risiken aus Immobilientransaktionen, Risiken aus ineffizienten Organisationsstrukturen.

Compliance-Risiken (Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen, Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Klima- und Umweltrisiken); zu den Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen gehören zuvorderst Korruptionsrisiken, Interessenkonflikte, Risiken aus dem gesetzwidrigen Umgang mit vertraulichen Informationen und Insiderwissen, Datenschutzrisiken sowie Diskriminierungsrisiken und Verfehlungen hinsichtlich Gleichstellung und gleicher Bezahlung.

Finanzielle Risiken entstehen aus nicht zutreffenden Bewertungen von Bilanzpositionen, aus Änderungen der Steuergesetzgebung, aus Zinsänderungen und Liquiditätsengpässen; hinzu kommen Refinanzierungsrisiken, Kontrahentenausfallrisiken.

Strategische Risiken bestehen darin, dass der unternehmerische Kurs von CR Capital und die zur Verfolgung initiierten Maßnahmen nicht die Wirkung und den Erfolg zeigen wie angenommen und erwartet; dies würde dann zu Änderungen im Geschäftsmodell führen.

Nachhaltigkeitsrisiken: Die Deutsche Bundesbank ist überzeugt, dass der Klimawandel zu irreversiblen Veränderungen führt. Dies habe neben den direkten Auswirkungen zusätzliche Anpassungsprozesse zur Folge. Sowohl die direkten Folgen als auch die dadurch ausgelösten Anpassungsprozesse wirken sich auf die Gesamtwirtschaft aus. Infrastruktur und Produktionsanlagen können infolge erhöhter Temperaturen Schaden nehmen oder schneller altern. Indirekte Effekte ergeben sich durch notwendige Anpassungen des Kapitalstocks an die sich wandelnden Umweltbedingungen oder durch ein verändertes Investitionsverhalten.

Strukturierte und vollständige Risikoerfassung

CR Capital hat ein strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem nach § 91 Abs. 2 AktG etabliert. Die Ergebnisse des Unternehmens werden in signifikantem Maße von ihren direkt und indirekt gehaltenen Beteiligungsgesellschaften beeinflusst. Die Geschäftsentwicklung der CR Capital unterliegt grundsätzlich den gleichen Risiken und Chancen wie die Portfoliounternehmen der Gruppe. Alle folgend genannten Risiken gelten daher für die CR Capital und die Portfoliounternehmen gleichermaßen.

Alle Risiken werden regelmäßig quartalsweise oder ereignisbezogen erfasst und analysiert. Das Risikomanagement der CR Capital soll die mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehenden Risiken weitgehend identifizieren und eliminieren oder auf ein vertretbares Höchstmaß reduzieren. Dadurch sollen in erheblichem Maße vermögensschädigende oder gar existenzgefährdende Situationen vermieden werden.

Das Risikomanagement der CR Capital ist Teil des Unternehmensmanagements und daher in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert. In diesem Kontext umfasst das Risikomanagement der CR Capital auch die Sicherstellung des gegenwärtigen und des zukünftigen Erfolgspotenzials sowie Qualitätsverbesserung in Bezug auf planerische und operative Prozesse im Unternehmen.



INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN IN DAS RISIKOMANAGEMENT

Die Nachhaltigkeitsrisiken, zu denen im Risiko-Management-System (RMS) von CR Capital unter anderen Klimarisiken gehören, sind für das Unternehmen identifiziert sowie vollständig in das unternehmensweite Risiko-Management-System integriert und in die Bereiche Strategie/Organisation, Umwelt, Soziales und Governance unterteilt.

Die Risikoidentifikation beinhaltet die fortlaufende und vollständige Erfassung aller (wesentlichen) Risiken der Unternehmensaktivitäten, dazugehörend klimabezogene Risiken, einschließlich ihrer Wirkungszusammenhänge. Hierbei werden zur Erfüllung der Frühwarnfunktion des Risikomanagements sowohl aktuelle Daten als auch Prognosedaten einbezogen. Die Risikoerkennung dient als Informationsgrundlage für die nachfolgenden Prozessphasen.

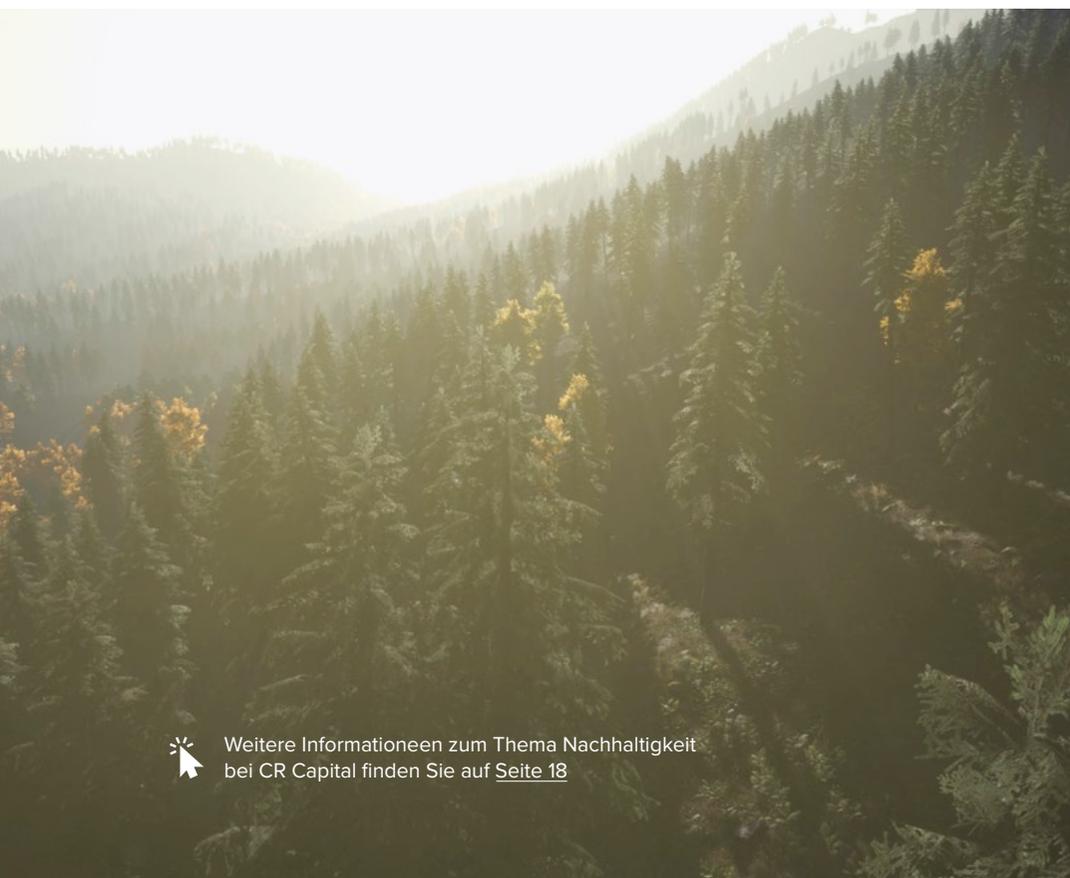
Alle wesentlichen risikobehafteten Vorgänge, Gefahrenquellen, Schadensursachen und Störpotenziale des Unternehmens sind möglichst vollständig und kontinuierlich zu erfassen (siehe Risikokatalog der Nachhaltigkeitsrisiken) und in eine „ESG-Risiko-Landkarte“ zu übertragen. Die identifizierten Risiken werden nach Kategorien, Bereich, Verantwortung, Auswirkung und Korrelation systematisiert. Die Risiken werden zurzeit vierteljährlich bewertet und bei Bedarf durch die Identifikation neuer Risiken durch die Risikoverantwortlichen oder die Aufnahmen bzw. Integration neuer Risiken durch Unternehmenszusammenschlüsse oder Immobilienzukäufe ergänzt.

CR Capital ermittelt das jeweils bestehende monetäre Risiko für das Unternehmen nach Höhe des möglichen Schadenspotenzials und der korrespondierenden Eintrittswahrscheinlichkeit. Der mögliche Schaden ergibt sich aus der Differenz von prognostizierter Größe und der möglichen Entwicklung dieser Größe im Schadensfall. Diese Schadenshöhe wird dann mit der Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet, um anschließend in „hoch“, „mittel“ oder „gering“ klassifiziert zu werden.

Auf Basis dieses Modells können Auswirkungen auf Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, Liquidität und Image von CR Capital direkt gemessen werden können. Dabei wird auch berücksichtigt, ob zwischen einzelnen Risiken sowohl im Unternehmen als auch in der Gruppe eine Wechselwirkung besteht (Risikokorrelation). Zudem dient das Modell dazu, die Relevanz der gemessenen Risiken einzuschätzen, um dadurch bedeutende Risiken herauszufiltern. Im Vordergrund steht die Einhaltung von Risikogrenzen beziehungsweise Schwellenwerten.

Im letzten Schritt werden, soweit möglich, die Auswirkungen der erfassten Risiken auf die Vermögenswerte und die Liquiditätslage in monetären Größen (Euro-Beträge) beziffert, um die Auswirkungen kumulieren und final in einer einzigen Zahl darstellen zu können. All diese Schritte regelt ein Handbuch mit Rahmenbedingungen, Prozessen und Strukturen des Risiko-Management-Systems.

Ziel des Risikomanagements von CR Capital ist das frühzeitige Erkennen aller wesentlichen und bestandsgefährdenden Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten und die konsequente Einleitung adäquater Maßnahmen, um den Risiken und Chancen geeignet zu begegnen und die Umsetzung der Konzernstrategie und Erreichung der gesetzten Ziele sicherzustellen. Aktuell kann der Vorstand der CR Capital keinerlei Risiken erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft ernsthaft gefährden könnten.



Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit bei CR Capital finden Sie auf [Seite 18](#)

CHANCENMANAGEMENT

Das Chancenmanagement der CR Capital soll frühzeitig Geschäftsmöglichkeiten identifizieren, bewerten und Maßnahmen zur Chancennutzung veranlassen. Umsatz- und Gewinnchancen ergeben sich gegenwärtig vor allem aus der weiteren Optimierung der Geschäftsprozesse und aus dem preisgünstigen Erwerb attraktiver Liegenschaften. Auch können Portfoliounternehmen der CR Capital das Ertragspotenzial von Immobilien(-projekten) in der Regel zutreffender als der Markt einschätzen.

Zusätzliche Chancen können sich ergeben, wenn Portfoliounternehmen der CR Capital künftig Immobilienbestände aus Neubauten aufbauen oder Bestandsimmobilien erwerben. Dann können Chancen liegen in der günstigen Entwicklung von Immobilienprojekten, in der Repositionierung und Entwicklung und in einer günstigen Entwicklung des regionalen Marktes aufgrund einer positiven demografischen Entwicklung oder einer vorteilhaften Immobilienpreisdynamik.

CR Capital investiert nur in Beteiligungsunternehmen oder ihre Portfoliounternehmen und nur in Vermögenswerte, wenn die Höhe des Investitionsvolumens in einem angemessenen Verhältnis steht zur Aussicht auf Erzielung nachhaltiger Kapitalflüsse oder auf nachhaltige Wertzuwächse. Angesichts der anhaltenden positiven Aussichten für die Immobilienwirtschaft und des ausgeprägten Nachfrageüberhangs nach bezahlbarem Wohnraum und sozialverträglichen Mieten bieten die Märkte für Wohnimmobilien in Ballungszentren weiterhin attraktive Wachstumschancen.

„Das Chancenmanagement der CR Capital soll frühzeitig Geschäftsmöglichkeiten identifizieren, bewerten und Maßnahmen zur Chancennutzung veranlassen.“



Konzernabschluss

1. Bilanz	30
2. Gesamtergebnisrechnung	31
3. Kapitalflussrechnung	31
4. Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
5. Anhang zum Konzernabschluss	33
6. Prüfungsbericht	44



Klicken Sie auf die einzelnen Inhalte, um
direkt auf die Seite zu gelangen.

1. BILANZ

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen		245.714	169.578
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.6.1	77	5
Sachanlagen	5.6.1	77	96
Finanzanlagen	5.6.2	245.560	169.477
Kurzfristiges Vermögen		2.241	18.811
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.6.3	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	5.6.3	755	17.970
Flüssige Mittel	5.6.4	1.486	841
Rechnungsabgrenzungsposten	5.6.5	65	76
Bilanzsumme		248.020	188.465

PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	5.6.6	240.784	177.977
Gezeichnetes Kapital		4.051	3.746
Kapitalrücklage		19.397	13.672
Gewinnrücklagen		1.274	1.378
Gewinnvortrag		150.671	107.916
Jahresüberschuss		65.391	51.265
Rückstellungen	5.6.7	119	50
Verbindlichkeiten	5.6.8	4.793	8.993
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		146	173
Sonstige Verbindlichkeiten		4.647	8.820
Passive latente Steuern	5.6.9	2.324	1.445
Bilanzsumme		248.020	188.465

2. GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in TEUR	Anhang	2021	2020
Betriebserträge		69.856	64.534
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	5.7.1	68.914	64.378
Sonstige betriebliche Erträge	5.7.2	942	156
Betriebsaufwendungen		-3.368	-3.141
Personalaufwendungen	5.7.3	-828	-815
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7.4	-2.540	-2.326
EBITDA		66.488	61.393
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.7.5	-47	-41
Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter	5.7.5	0	-10.162
EBIT		66.441	51.190
Zinserträge	5.7.6	160	282
Zinsaufwendungen	5.7.6	-178	-207
EBT		66.423	51.265
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.7.7	-1.032	0
Jahresüberschuss		65.391	51.265
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		65.391	51.265
Ergebnis je Aktie (in EUR)	5.7.8	16,14	13,69

3. KAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2021	2020
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	65.391	51.265
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	47	10.203
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	9.993	0
Erfolgswirksame Erträge aus Beteiligungen	-64.986	-61.293
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	7.165	-4.505
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.182	4.079
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	14.428	-251
Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-100	-39
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.098	404
Kapitalveränderung	-107	0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-11.305	365
Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlung	-5.619	0
Ausschüttungsüberschuss	3.141	0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.478	0
Liquide Mittel		
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	841	727
Veränderung des Zahlungsmittelbestandes	645	114
Zahlungsmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.486	841

4. EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag	Jahresüberschuss	Eigenkapital
Stand 01.01.2021	3.746	13.672	1.378	107.916	51.265	177.977
Zuführung Gewinnvortrag	0	0	0	51.265	-51.265	0
Bardividende/Aktiendividende	308	5.725	0	-8.510	0	-2.477
Gesamtergebnis	0	0	0	0	65.391	65.391
Erhöhung/Verringerung	-3	0	-104	0	0	-107
Stand 31.12.2021	4.051	19.397	1.274	150.671	65.391	240.784

5. ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

5.1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER GESELLSCHAFT

CR Capital AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) ist eine an der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Investmentgesellschaft im Sinne der IFRS mit Sitz in Berlin. Die Gesellschaft wurde am 30. Mai 2008 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 115669 B eingetragen.

Ihre Geschäftstätigkeit besteht in der Gründung, dem Erwerb, Aufbau und Verkauf von Technologieunternehmen im Immobilien- und Vermögensanlagebereich, um kontinuierlich Kapitalerträge und Wertsteigerungen zu erzielen.

5.2. GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der Gesellschaft wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie von der Europäischen Kommission zur Anwendung in der Europäischen Union freigegeben sind. Diese umfassen auch die weiterhin gültigen International Accounting Standards (IAS). Zudem wurden die für den Konzernabschluss verbindlichen Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) angewendet. Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung auch der Vorschrift des § 315e Abs. 1 HGB. Sie bildet die Rechtsgrundlage für die Konzernrechnungslegung nach internationalen Standards in Deutschland zusammen mit der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards und gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2005 beginnen.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie diesen Anhang.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Geschäftsjahre der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmensbeteiligungen entsprechen ebenfalls überwiegend dem Kalenderjahr. Allein CR Opportunities führt ein vom Kalenderjahr abweichendes Geschäftsjahr mit einem Abschlussstichtag zum 30. September eines jeden Jahres.

Die Konzernwährung lautet auf Euro (EUR). Alle Beträge werden, soweit nichts anderes vermerkt ist, in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Die Gesellschaft ist als Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10 zu qualifizieren, da sie die Tatbestandsmerkmale des IFRS 10.27 und IFRS 10.28 wie folgt erfüllt:

- Die Gesellschaft hält zur Risikostreuung und Maximierung ihrer Erträge mehrere Investments.
- Die Gesellschaft hat eine Vielzahl von Investoren, bei denen es sich nicht um nahestehende Unternehmen oder Personen im Sinne des IAS 24 handelt.
- Die Investoren bündeln ihre Mittel um sich Zugang zu Vermögensverwaltungsleistungen und Investitionsmöglichkeiten zu verschaffen, zu denen sie einzeln möglicherweise keinen Zugang hätten.
- Bei den Eigentumsanteilen an der Gesellschaft handelt es sich um Eigenkapital.
- Die Gesellschaft bewertet die Ertragskraft ihrer Investments auf Basis des beizulegenden Zeitwerts.

Auf Basis von Ertragskraft und Ausschüttungen kann von einer Investmentgesellschaft der tatsächliche Wert einer Beteiligung (Fair Value) für Investoren und Aktionäre aufgeschlüsselt werden. Während bei einer Konsolidierung einzelunternehmensbezogene Informationen regelmäßig untergehen oder schwer zuzuordnen sind, können Investmentgesellschaften eine eindeutige Erfolgsbewertung ihrer Beteiligungen vornehmen und damit einen Mehrwert zur Beurteilung von Unternehmensanteilen schaffen. Damit ist auch eine genauere Abgrenzung von unterschiedlichen Beteiligungen in einem Portfolio möglich, sodass der individuelle Erfolgsbeitrag in der Berichterstattung erfasst werden kann. Ferner werden positive wie negative Wertentwicklungen unmittelbar berücksichtigt.

5.3. ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN AUFGRUND GEÄNDERTER VORSCHRIFTEN

Erstmals anzuwendende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen, die keine Auswirkungen auf die Berichtsperiode haben

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards und Interpretationen sind erstmalig im Geschäftsjahr 2021 anzuwenden, wobei sich für die Gesellschaft keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 – Reform der Interbanken-Referenzzinssätze (Phase 2) sowie
- Änderungen an IFRS 16 – Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021 sowie
- Änderungen an IFRS 4 – Verschiebung der Anwendung von IFRS 9.

Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Abschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag zu befolgen und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

a) EU Endorsement erfolgt

- Änderungen an IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept (erstmalige Anwendung 1. Januar 2022),
- Änderungen an IAS 16 – Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung (erstmalige Anwendung 1. Januar 2022),
- Änderungen an IAS 37 – Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung (erstmalige Anwendung 1. Januar 2022),
- Verbesserungen an den IFRS-Standards 2018-2020 – Änderungen und Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41 (erstmalige Anwendung 1. Januar 2022) sowie
- IFRS 17 – Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023).

b) EU Endorsement noch ausstehend

- Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement – Angabe der Rechnungslegungsmethoden (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IAS 8 – Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023) sowie
- Änderungen an IFRS 10 und IAS 28 – Änderungen im Hinblick auf Transaktionen zwischen einem Unternehmen und seinem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (erstmalige Anwendung unbestimmt).

5.4. ANGABEN ZUR KONSOLIDIERUNG UND ZU ANTEILEN AN UNTERNEHMEN

Die Gesellschaft fällt unter die Regelungen für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 und darf damit ihre Tochterunternehmen grundsätzlich nicht konsolidieren. Stattdessen muss sie die Anteile an ihren Tochterunternehmen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Ausgenommen von diesem Konsolidierungsverbot sind Tochterunternehmen, die weitere Dienstleistungen in Bezug auf die Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erbringen. Sämtliche Beteiligungen der Gesellschaft werden insoweit nicht konsolidiert. Gemäß IFRS 10.31 sind sie ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bewertet worden. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 besteht damit aus dem Einzelabschluss der Gesellschaft und aus Tochterunternehmen, die nach vorstehenden Grundsätzen unter den Finanzanlagen mit den beizulegenden Zeitwerten ausgewiesen wurden.

Nachfolgende Unternehmensbeteiligungen hält die Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 unmittelbar:

Name der Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Anteile in %	Stichtag der Beherrschungsübernahme
Terrabau Verwaltungs GmbH & Co. KG	Kleinmachnow	100,00	30.11.2020
Terrabau Management GmbH	Berlin	100,00	23.10.2020
CR Global Care GmbH	Berlin	100,00	22.11.2018
CR Capital Hubertusallee GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	02.11.2010
CR Capital Management GmbH	Berlin	100,00	08.10.2019
Projektgesellschaft Hallesches Feld mbH	Berlin	100,00	29.06.2015
Clavis 2 Projekt GmbH	Berlin	6,00	-
CR Capital Real Estate Development GmbH	Berlin	100,00	28.06.2012
CR Opportunities GmbH	Schönefeld	50,00	10.12.2018
CR Asset Management GmbH	Kleinmachnow	100,00	28.06.2021
CR Opportunities Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Kleinmachnow	100,00	06.12.2021
Solartec GmbH	Kleinmachnow	80,00	29.12.2021
Greentec GmbH	Kleinmachnow	80,00	29.12.2021

5.5. WESENTLICHE RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Die Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern.

Schätzungen und Annahmen und Quellen von Schätzungsunsicherheiten

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen und Einschätzungen des Managements. Dies betrifft insbesondere die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzanlagen sofern diese nicht auf Basis von beobachtbaren Marktpreisen (Börsenkursen) ermittelt sind.

Die vom Management verwendeten Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind die Fälligkeitsstruktur der Forderungssalden, die Bonität der Gläubiger sowie Veränderungen der Zahlungsbedingungen. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage der Gläubiger kann der Umfang der tatsächlich vorzunehmenden Ausbuchungen den Umfang der erwarteten Ausbuchungen übersteigen.

Für jedes in den Konzernabschluss einbezogenes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragsteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge vorliegen, führen diese grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen

Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Mängelbeseitigung, Schadenersatz und Prozessrisiken sowie Steuerrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt.

5.5.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und bei zeitlich begrenzter Nutzungsmöglichkeit entsprechend ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauern linear über drei bis 15 Jahre abgeschrieben. Sofern Anzeichen für mögliche Wertminderungen bekannt werden, wird ein Wertminderungstest durchgeführt und gegebenenfalls eine außerplanmäßige Abschreibung der betreffenden Vermögenswerte auf deren erzielbaren Betrag erfasst. In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen unter dem gleichnamigen Posten ausgewiesen.

5.5.2. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Entsprechend der Bewertungsvorschriften für Investmentgesellschaften werden die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Finanzanlagen gemäß IFRS 10 i.V.m. IFRS 9 erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden bei der Gesellschaft zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Der Ansatz von finanziellen Vermögenswerten in der Bilanz erfolgt in dem Zeitpunkt, in dem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus einem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen auf einen Dritten überträgt. Bei der Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes wird die Differenz zwischen Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen Entgelt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

5.5.3. FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erfasst, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des die finanzielle Verbindlichkeit begründenden Finanzinstrumentes wird. Sie werden entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Finanzielle Verbindlichkeiten, die keine bedingten Gegenleistungen eines Erwerbers bei einem Unternehmenszusammenschluss darstellen, nicht zu Handelszwecken gehalten werden und nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

5.5.4. LATENTE STEUERN

Aktive und passive latente Steuern werden auf temporäre Unterschiede zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen einschließlich der Unterschiede aus der Konsolidierung sowie für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und Steuergutschriften angesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Steuersätze, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, zu erwarten ist. Dabei werden die Steuersätze und -vorschriften zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Einkommen zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

5.5.5. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem Ereignis der Vergangenheit gegenüber Dritten besteht, deren Inanspruchnahme wahrscheinlich ist, und wenn die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrags zuverlässig schätzbar ist. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der Ausgabe, die zur Erfüllung der Verpflichtung am Abschlussstichtag erforderlich ist. Langfristige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

5.5.6. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In Folgeperioden werden finanzielle Vermögenswerte und Schulden in Fremdwährung mit den Stichtagskursen umgerechnet; die Gewinne und Verluste aus der Folgebewertung werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In den dargestellten Berichtsperioden lagen keine Geschäftsvorfälle in fremder Währung vor.

5.5.7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft ist als Investmentgesellschaft im Wesentlichen in einem zusammengefassten Geschäftssegment des Erwerbs, der Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen zum Zweck der Erreichung von Wertsteigerungen und/oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen tätig. Daher liegen ab diesem Zeitpunkt keine differenzierbaren berichtspflichtigen Segmente im Sinne des IFRS 8 Geschäftssegmente vor.

5.6. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

5.6.1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Die immateriellen Vermögenswerte i.H.v. 77 TEUR resultieren aus Maßnahmen zum Ausbau und zur Optimierung der IT-Infrastruktur sowie der Digitalisierung von Unternehmensprozessen. Die Sachanlagen i.H.v. 77 TEUR umfassen insbesondere die Betrieb- und Geschäftsausstattung.

5.6.2. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage der Erträge der Beteiligungen bewertet. Insbesondere die positive Ertragsentwicklung der CR Opportunities und die damit verbundene Ausschüttung führte zu einer Erhöhung der Finanzanlagen um 76.083 TEUR auf 245.560 TEUR (Vorjahr 169.477 TEUR).

5.6.3. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2021 über keine offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Während des Geschäftsjahres entstandene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden stets kurzfristig beglichen. Die sonstigen Vermögensgegenstände konnten zahlungswirksam verringert werden. Entsprechende Barmittel sind der Gesellschaft im Geschäftsjahr zugeflossen. Der verbleibende Betrag i.H.v. 755 TEUR zum 31. Dezember 2021 bestand im Wesentlichen aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Eine Aufschlüsselung des kurzfristigen Vermögens ist nachstehend aufgeführt.

Posten	Kategorie	31.12.2021		31.12.2020	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
(Angaben in TEUR)					
Liquide Mittel	Barmittel	1.486	1.486	840	840
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	2	755	755	17.970	17.970
Finanzanlagen	1	245.560	245.560	169.477	169.477
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1		3	3	3	3
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3		245.560	245.560	169.477	169.477

Kategorie 1: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Kategorie 2: Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Kategorie 3: Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Inputfaktoren zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten:

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis notierter, unangepasster Preise auf aktiven Märkten.

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte und Schulden erfolgte auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen.

Bewertung auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3:

Die Marktwertermittlung für diese Vermögenswerte erfolgte auf Basis von Parametern, für die keine beobachtbaren Marktdaten zur Verfügung stehen oder auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen. Sofern der Fair Value nicht auf Basis von kürzlich erfolgten Transaktionen abgeleitet werden kann, erfolgt die Bewertung grundsätzlich auf Basis von Multiplikator- oder Discounted-Cashflow-Verfahren. Sofern diese Verfahren aufgrund mangelnder Datenbasis nicht geeignet sind, aussagefähige Werte zu ermitteln und die fortgeführten Anschaffungskosten einen nach Einschätzung des Managements angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellen, werden diese für die Bewertung herangezogen.

Bei den angegebenen finanziellen Vermögenswerten wird aufgrund ihrer kurzen Restlaufzeiten davon ausgegangen, dass deren Buchwert einen angemessenen Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert darstellt.

Umgruppierungen zwischen den Bewertungskategorien von Stufe 3 nach Stufe 1 erfolgen dann, wenn aufgrund von Börsengängen erstmals notierte Marktpreise für die betreffenden Beteiligungen vorliegen.

Unter den Finanzanlagen sind die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile an Unternehmen des Beteiligungsportfolios ausgewiesen.

5.6.4. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel zum 31. Dezember 2021 i.H.v. 1.486 TEUR (Vorjahr 841 TEUR) bestehen ausschließlich aus Bankguthaben und Kassenbestand. Nach Zuflüssen aus operativer Tätigkeit i.H.v. rund 17.100 TEUR erfolgten mehrere Investitionen in Beteiligungen i.H.v. 11.100 TEUR, insbesondere zum Ausbau des zukünftigen Geschäfts der Beteiligungen und zur Stärkung ihrer Kapitalbasis.

5.6.5. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich um 11 TEUR gegenüber dem Vorjahr und umfasst vornehmlich Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

5.6.6. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 4.064.594,00 EUR (Vorjahr 3.756.754,00 EUR) und ist eingeteilt in 4.064.594 (Vorjahr 3.756.754) auf den Inhaber lautende Stückaktien gleicher Gattung. Jede Aktie gewährt ein Stimmrecht.

Nachdem sowohl für das Geschäftsjahr 2019 als auch für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende nach Wahl der Aktionäre in bar (Bardividende) oder in Form von Aktien der Gesellschaft (Aktiendividende) beschlossen wurde, erhöhte sich das Grundkapital von 3.756.754,00 EUR auf zunächst 3.811.370,00 EUR (Dividende 2019) und anschließend auf 4.064.594,00 EUR (Dividende 2020).

Die hohe Annahmquote der Aktiendividende von zuletzt ca. 80% zeigte ein besonderes Vertrauen der Aktionäre in die Gesellschaft und ihre strategische Ausrichtung. In diesem Zusammenhang erhöhte sich die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 13.672 TEUR auf 19.397 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 97,1%.

Das Eigenkapital erhöhte sich vornehmlich aufgrund des positiven Jahresüberschusses der Gesellschaft i.H.v. 65.391 TEUR auf 240.784 TEUR (Vorjahr 177.977 TEUR).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 14. August 2024 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 1.878.377 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens 1.878.377,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2019/I).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15. August 2019 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Diese Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt 375.675,00 EUR beschränkt.

Die gesetzliche Rücklage wurde gemäß § 150 AktG gebildet.

Da keine zu konsolidierenden Gesellschaften vorhanden sind, werden keine Anteile fremder Gesellschafter ausgewiesen.

5.6.7. RÜCKSTELLUNGEN

Der Betrag i.H.v. 119 TEUR beinhaltet im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i.H.v. 63 TEUR, Aufsichtsratsvergütungen und Gewährleistungen.

5.6.8. VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten konnten im Geschäftsjahr 2021 um insgesamt 4.200 TEUR auf 4.793 TEUR reduziert werden. Sie sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert und bestanden zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten, der im Geschäftsjahr angefallenen Zinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Posten	Kategorie	31.12.2021		31.12.2020	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
(Angaben in TEUR)					
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	146	146	173	173
Sonstige kurzfristige finanzielle Finanzverbindlichkeiten	3	4.647	4.647	8.820	8.820
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	0	0

Kategorie 1: Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Kategorie 2: Kredite und Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Kategorie 3: Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

5.6.9. LATENTE STEUERN

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft kontrolliert werden und es ist wahrscheinlich, dass dies nicht in der vorhersehbaren Zukunft eintritt.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 betragen die gebildeten passiven latenten Steuern 2.324 TEUR unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 27,05%.

Aktive latente Steuern werden auf steuerlich abziehbare temporäre Differenzen und auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert, sofern zukünftige zu versteuernde Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.

Bei steuerlich abziehbaren temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die Umkehrung der temporären Differenz in der vorhersehbaren Zukunft eintritt und entsprechendes zu versteuerndes Einkommen zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Einkommen zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum erwarteten Zeitpunkt gelten bzw. künftig anzuwenden sind, wenn die latenten Steuerforderungen bzw. -verbindlichkeiten beglichen werden.

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wird nur vorgenommen, wenn ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen oder beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abgelöst wird.

5.7. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

5.7.1. ERTRÄGE AUS DEM BETEILIGUNGSGESCHÄFT

Die Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft der Gesellschaft erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf 68.914 TEUR (Vorjahr 64.378 TEUR) und wurden im Wesentlichen von der positiven Ertragsentwicklung der CR Opportunities getragen. Auch die Terrabau und weitere Unternehmensbeteiligungen konnten ihren Umsatz und Jahresüberschuss aus operativer Tätigkeit deutlich steigern.

5.7.2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen vornehmlich Erträge aus der Finanzmittelbereitstellung i.H.v. 777 TEUR.

5.7.3. PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 828 TEUR (Vorjahr 815 TEUR), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten 102 TEUR (Vorjahr 76 TEUR). Der Anteil der Gesamtbezüge des Vorstands belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 150 TEUR (Vorjahr 199 TEUR). Forderungen gegen den Vorstand bestehen nicht.

5.7.4. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 2.540 TEUR (Vorjahr 2.326 TEUR) verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen.

5.7.5. ABSCHREIBUNGEN AUF SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE WIRTSCHAFTSGÜTER

Die Abschreibungen auf Sachanlagen belaufen sich auf 47 TEUR (Vorjahr 41 TEUR). Die Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter betragen 0 TEUR. Bei dem Vorjahreswert handelt es sich um einen einmaligen Sondereffekt.

5.7.6. ZINSERTRÄGE UND ZINSAUFWENDUNGEN

Die Zinserträge i.H.v. 160 TEUR resultierten im Wesentlichen aus der zahlungswirksamen Aufzinsung von gewährten Darlehen an nahestehende Unternehmen. Für die kurzfristige Nutzung von Finanzmittellinien entstanden Zinsaufwendungen i.H.v. 178 TEUR.

5.7.7. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung eines erwarteten Effektivsteuersatzes in Höhe von 27,02% (Vorjahr 27,02%). Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

Steuersatz (Angaben in %)	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
Gesetzlicher Effektivsteuersatz	27,02	27,02
Tatsächlicher Effektivsteuersatz (Konzernsteuerquote)	0,00	0,00

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag mit einem Effektivsteuersatz von 15,83% (Vorjahr 15,83%) sowie die Gewerbesteuer mit einem Effektivsteuersatz von 11,20% (Vorjahr 11,20%).

5.7.8. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Berichtsperiode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

5.8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der in der Konzernkapitalflussrechnung betrachtete Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst kurzfristig verfügbare Bankguthaben sowie Kassenbestände und entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln. Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Die Zahlungsströme werden nach betrieblicher Tätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Für den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird die indirekte Darstellungsform verwendet.

Ein- und Auszahlungen aus Zinsen werden als Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit dargestellt.

Im Berichtsjahr sind erhaltene Zinsen in Höhe von 160 TEUR sowie gezahlte Zinsen in Höhe von 178 TEUR berücksichtigt. Weiterhin beinhaltet dieser Posten Ausschüttungen der Beteiligungen i.H.v. ca. 13.500 TEUR sowie die zahlungswirksame Veränderung der Vermögenswerte und Schulden, die nicht der Investitions- bzw. Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind. Daraus ergibt sich ein Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von 14.428 TEUR, dies entspricht einem Cashflow je Aktie von 3,55 EUR.

5.9. RISIKO- UND KAPITALMANAGEMENT

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden. Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem, das der Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung dient. Die Risikomanagementpolitik wird im Wesentlichen durch den Vorstand abgedeckt. Der Vorstand entscheidet über die angemessene Strategie bei der Steuerung der Risiken. Infolge der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und des damit verbundenen hohen Anteils an Finanzanlagen an der Bilanzsumme ist die Gruppe den Schwankungen der Finanzmärkte ausgesetzt.

Die Investorenmittel werden mit dem Ziel gesteuert, diese zur Erreichung von Wertsteigerungen oder der Erwirtschaftung von Kapitalerträgen einzusetzen. Über die Kapitalanforderung des Aktiengesetzes hinaus unterliegt die Gesellschaft keinen weiteren Kapitalanforderungen. Die Gesellschaft überwacht das Kapital unter anderem anhand der Entwicklung der Eigenkapitalquote.

5.10. ANDERE ANGABEN

5.10.1. ANZAHL DER MITARBEITER GEM. § 314 ABS. 1 NR. 4 HGB (ANGABE OHNE GESCHÄFTSFÜHRER/VORSTÄNDE)

Von der Gesellschaft wurden während des Geschäftsjahres 2021 durchschnittlich 8 Arbeitnehmer beschäftigt.

5.10.2. ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Vorstand



Familienname Demske
Vorname Stefan
Funktion Vorstand
Beruf Diplom-Kaufmann

Aufsichtsrat



Familienname Krach
Vorname Stefan
Funktion Vorsitzender
Beruf Rechtsanwalt



Familienname Peitz
Vorname Peter
Funktion Stellvertretender Vorsitzender¹
Beruf Architekt



Familienname Richter
Vorname Rolf
Funktion Mitglied²
Beruf Kaufmann

5.10.3. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen im Sinne von IAS 24 „Related Party Disclosures“ kommen grundsätzlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren nahe Familienangehörige sowie alle Tochtergesellschaften, die nicht konsolidiert werden, in Betracht. Zu den nicht konsolidierten Tochtergesellschaften verweisen wir auf Abschnitt (5.5.4.). Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf Abschnitt (5.10.2). Diese nahestehenden Unternehmen und Personen waren an keinen in ihrer Art oder Beschaffenheit unüblichen Transaktionen mit Gesellschaften der CR Capital beteiligt. Alle Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen sind zu marktüblichen Bedingungen, wie unter fremden Dritten, abgeschlossen worden.

5.10.4. ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Die nach § 161 Abs. 1 AktG vorgeschriebene Erklärung von Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht.

5.10.5. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurde Herr Mario Weißkopf zum weiteren Vorstand der Gesellschaft bestellt.

5.10.6. GENEHMIGUNG DES ABSCHLUSSES

Der Abschluss wurde am 25. April 2022 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Kleinmachnow, den 25. April 2022

Stefan Demske
Vorstand

¹ Stellvertretender Vorsitzender ab 1. Juli 2021

² Stellvertretender Vorsitzender bis 30. Juni 2021

6. PRÜFUNGSBERICHT

zum 31. Dezember 2021

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die
CR Capital AG
Heinrich-Hertz-Str. 1b
14532 Kleinmachnow

PRÜFUNGSURTEILE

Ich habe den von der CR Capital AG aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach §315a Abs. 3 i.V.m. Abs 1 HGB an zuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Ich habe meine Konzernabschlussprüfung nach §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung des in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmens, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und

Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Ein wichtiger Prüfungssachverhalt stellt auch die Überprüfung der Werthaltigkeit der bilanzierten immateriellen Vermögenswerte und der Geschäfts- oder Firmenwerte dar. Die Geschäfts- oder Firmenwerte und die immateriellen Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer sind jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung durch die gesetzlichen Vertreter zu unterziehen, unabhängig davon, ob externe oder interne Indikatoren für eine Wertminderung vorliegen. Bei meiner Prüfung habe ich unter anderem das methodische Vorgehen zur Durchführung der Werthaltigkeitsprüfung nachvollzogen.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie ab 2019 in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315a Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Meine Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 meine Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

Während der Prüfung übe ich pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifiziere und beurteile ich die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, plane und führe Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für meine Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinne ich ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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.
- beurteile ich die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehe ich 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 ich zu dem Schluss komme, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteile ich die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS sowie der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteile ich den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Investmentgesellschaft.
- führe ich Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehe ich dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteile die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen gebe ich nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Ich erörtere mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Prüfung feststelle.

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt meine vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert meine erneute Stellungnahme, soweit dabei mein Bestätigungsvermerk zitiert oder auf meine Prüfung hingewiesen wird. Ich weise diesbezüglich auf §328 HGB hin.

Berlin, 19. April 2022



Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser
Wirtschaftsprüfer



KONTAKT

IMPRESSUM

CR Capital AG
Heinrich-Hertz-Str. 1b
14532 Kleinmachnow

KONTAKT

Tel.: +49 (0) 33203 3207 0
Fax: +49 (0) 33203 3207 99
info@cr-cap.de

KONZEPT, DESIGN UND SATZ

IR-ONE, Hamburg
www.ir-one.de

FOTOGRAFIE

CR Capital
Stockbilder

