

A close-up photograph of a person's hand, wearing a blue denim shirt, resting on a solar panel. The background is a blurred sunset with warm, golden light. The text 'CR ENERGY' is centered at the top in a white, serif font.

CR ENERGY

GESCHÄFTSBERICHT 2023

INHALTS- VERZEICHNIS

3

Editorial

5

Bericht des Aufsichtsrats

8

Interview mit dem Vorstand

11

Geschäftsmodelle der CR Energy-Beteiligungen

15

Strategie 2027

17

Kapitalmarkt- & Aktienentwicklung

20

Mitarbeiter-Reportagen

23

CR Energy lebt ESG auf allen Ebenen

27**Lagebericht**

Welt, Euroraum & EU: Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 28

Geschäftsentwicklung 34

40**Konzernabschluss**

1. Bilanz 41

2. Gesamtergebnisrechnung 42

3. Kapitalflussrechnung 43

4. Eigenkapitalveränderungsrechnung 44

5. Anhang 45

6. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 59

62**Kontakt / Impressum**Inhaltsverzeichnis — Nächste Seite — Vorherige Seite — 

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN, SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,



Stefan Demske
CEO der CR ENERGY AG

überdurchschnittliche Inflation, hohe Zinsen, Wohnungsnot, eine schwächelnde Wirtschaft und die globale Energiewende als große Herausforderung – in dieser Situation sind Problemlöser gefragt. Dass wir in diesem Umfeld gute Ergebnisse erzielt haben, spricht für die hohe Qualität und die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells. Die Beteiligungsgesellschaft CR Energy AG ist so ein Problemlöser. Die Kosten liegen dabei deutlich unter dem Marktdurchschnitt, und gleichzeitig sind erneuerbare Energien Teil eines zukunftsgerichteten Gesamtansatzes in unserer Gruppe. Kein Wunder also, dass unser Unternehmen hervorragend im Markt positioniert ist und prosperiert. Der Schlüssel des Erfolgs der CR Energy sind dabei unsere drei aufeinander abgestimmten Beteiligungen CR Opportunities, Solartec und Terrabau. Aus einer Hand, mit großen Synergiepotenzialen und hochflexibel offerieren unsere Beteiligungen ein stimmiges Gesamtkonzept, das zumindest im deutschsprachigen Raum einmalig sein dürfte. Wir decken in der Gruppe die Tätigkeiten als Planer, Generalunternehmer, Spezialisten für Photovoltaik ebenso ab wie Finanzierung, Kapitalanlage und Vermögensaufbau.

Trotz des eingangs geschilderten herausfordernden Rahmens konnte die CR Energy deshalb im Geschäftsjahr 2023 beim Ergebnis die die guten Werte des Vorjahres annähernd halten. Die Basis dafür bildete einmal mehr die erfolgreiche Entwicklung unserer Beteiligungen. Unser EBITDA verringerte sich von 76,3 Mio. Euro im Jahr 2022 auf 66,4 Mio. Euro im Berichtszeitraum, und unser Jahresüberschuss liegt bei 65,8 Mio. Euro. Der operative Ergebnisanteil liegt bei rund 28 Mio. Euro. Mit 97,4 Prozent weist unser Unternehmen zum Jahresultimo 2023 eine unverändert hervorragende Eigenkapitalquote auf.



Die starken Finanzkennzahlen der CR Energy wurden auch 2023 von wichtigen operativen Meilensteinen begleitet, die wir vorbereitet und erreicht haben. Alle Projekte der Terrabau wurden planmäßig abgeschlossen. Es ist unser Ziel, die Verzahnung unserer Beteiligungen stetig weiter zu optimieren und dabei die Wertschöpfungskette von der Bedarfsermittlung bis zur Fertigstellung eines Vorhabens ohne Reibungsverluste, bei minimiertem Risiko möglichst umfassend abzudecken. Folgerichtig haben wir 2023 in der CR Opportunities wichtige Weichenstellungen vorgenommen, um einen ELTIF (European Long Term Investment Fund) aufzulegen. Mit diesem können wir die Finanzierung des künftigen Wachstums unserer anderen Beteiligungen abbilden und nachhaltig sichern. Privatanleger sollen darüber hinaus über einen Partizipationsbond ebenfalls die Möglichkeit bekommen, an der Wertentwicklung des Fonds indirekt teilzuhaben. Ab 2024 wird dieses leistungsstarke Finanzprodukt einen wichtigen Baustein in der Zukunftsstrategie der CR Energy darstellen. Neben den Immobilienprojekten von Terrabau plant die CR Opportunities als Asset Manager in den ELTIF auch geeignete Bestandsimmobilien einzukaufen und mittels der Expertise der Solartec energetisch zu optimieren. Für die CR Energy sind damit weitere Renditepotenziale in den Beteiligungen verbunden.

Die CR Energy ist mit ihren Beteiligungen ausgezeichnet aufgestellt und profitiert von Megatrends unserer Zeit. Für das Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus sind wir entsprechend optimistisch. 2024 planen wir eine weitere Ergebnisverbesserung. Unser Ziel ist es, operativ unvermindert erfolgreich zu sein. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage bei energetisch sanierten und bezahlbaren Wohnimmobilien wird auch im laufenden Jahr unverändert hoch bleiben. Wir wollen die vorgenommenen Weichenstellungen weiter umsetzen und natürlich auch Shareholder Value generieren. Eine gute Entwicklung unseres Beteiligungsportfolios sehen wir als hervorragende Basis für eine nachhaltig positive Entwicklung unseres Aktienkurses. Ich würde mich freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten und darf Ihnen versichern, dass das Team der CR Energy und aller Beteiligungsunternehmen jeden Tag mit Leidenschaft und Expertise für unseren gemeinsamen Erfolg arbeitet. Unserem Team danken wir deshalb besonders die tatkräftige Unterstützung.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung.

Ihr



Stefan Demske

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat der CR Energy AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“) hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben im Geschäftsjahr 2023 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 2023 erörterte der Aufsichtsrat in sieben 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 20. April 2023 berichtete der Vorstand über die geschäftsbestimmenden Faktoren und die Liquiditätsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr mit Schwerpunkt auf den aktuellen Projektstand der Bauaktivitäten sowie das voraussichtliche Halbjahresergebnis.

In der Bilanzsitzung am 17. Mai 2023 wurden im Wesentlichen der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022, der Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht sowie der Abhängigkeitsbericht 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 2,50 EUR je Aktie, nach Wahl der Aktionäre als Bar- und/oder Aktiendividende, zu.

In seiner dritten Sitzung am 11. Juli 2023 berichtete der Vorstand nach detaillierter Präsentation der geschäftsbestimmenden Faktoren und der Liquiditätsplanung für das laufende Geschäftsjahr über die aktuelle Entwicklung der einzelnen Beteiligungen der Gesellschaft, die weitere strategische Ausrichtung sowie über den



aktuellen Projektstand der Beteiligungen. Des Weiteren wurden die im Vorlauf zur ordentlichen Hauptversammlung am 14. Juli 2023 gestellten Fragen ausführlich diskutiert.

In seiner vierten Sitzung am 14. Juli 2023 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2022 mit mittelbarem Bezugsrecht um einen Betrag in Höhe von bis zu EUR 800.000,00. Zudem wurde die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr analysiert.

In seiner fünften Sitzung am 17. August 2023 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus genehmigten Kapital 2022 mit mittelbarem Bezugsrecht um einen Betrag in Höhe von EUR 440.601,00 auf EUR 4.984.544,00.

In seiner sechsten Sitzung am 06. November 2023 erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2022 mit mittelbarem Bezugsrecht um 663.064 neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien als Stückaktien zum Ausgabepreis von EUR 24,1304 je Aktie (Gesamtausgabebetrag EUR 16.000.000,00) auf EUR 5.647.608,00.

In seiner siebten Sitzung am 27. November berichtete der Vorstand über das voraussichtliche Jahresergebnis 2023. Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital 2022 mit mittelbarem Bezugsrecht um einen Betrag in Höhe von EUR 232.610,00 auf EUR 5.880.218,00 erteilt.

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 Energy 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 14. Juli 2023 zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählte Wirtschaftsprüfer Bernhard Kaiser, Berlin, hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss der CR Energy AG sowie den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.



Die CR Energy 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 Energy AG.

Der Aufsichtsrat hat nach eigener intensiver Prüfung und Erörterung mit dem Abschlussprüfer in seiner Bilanzsitzung am 02.05.2024 gegen den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2023, den Konzernabschluss sowie den zusam-

mengefassten 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 dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2023.

Kleinmachnow, den 02.05.2024



Stefan Krach

Vorsitzender des Aufsichtsrats



„ES GIBT KEINE ALTERNATIVE ZU ENERGIEEFFIZIENTEM BAUEN“



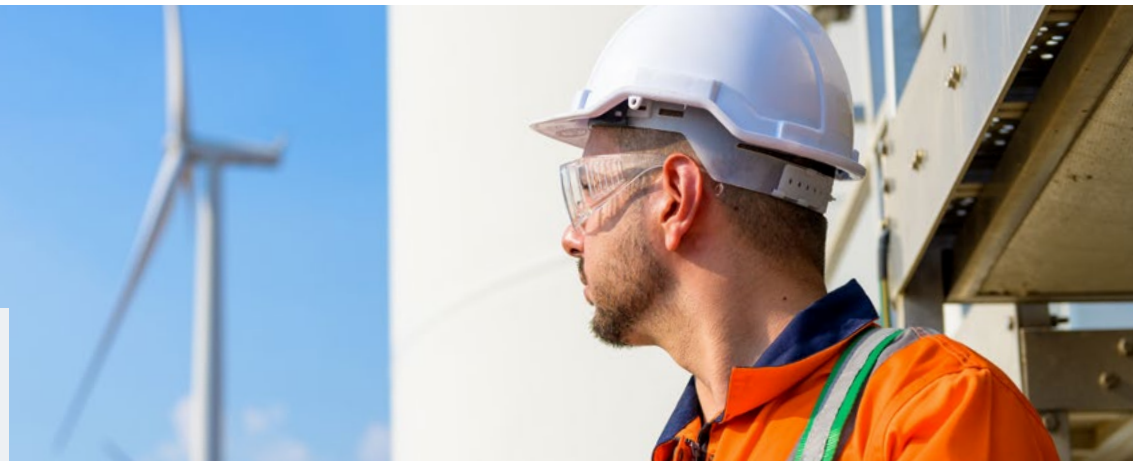
CR Energy ist über seine Beteiligungen in Zukunftsmärkten positioniert und verfügt dabei über eine gesunde Kapitalausstattung. Im Interview erläutert CR-Energy CEO Stefan Demske, warum das Geschäftsmodell so solide ist und warum energieeffizientes, kostengünstiges Bauen die Zukunft ist.

Bitte beschreiben Sie uns nochmal kurz Ihr Geschäftsmodell und welche Win-Win-Situationen sich mit Ihren Beteiligungen Terrabau, Solartec und CR Opportunities ergeben?

Wir halten mit der Terrabau, Solartec und der CR Opportunities zukunftsfähige Beteiligungen. Als CR Energy verbinden wir als Nukleus den Kapitalmarkt, die Energietechnik und den Wohnungsmarkt miteinander. Die Terrabau mit ihrem Fokus auf günstiges, standardisiertes Bauen bildet mit der Solartec, die sich auf innovative Technologien aus dem erneuerbare Energien-Bereich spezialisiert hat, eine Symbiose. Zeitgleich werden diese beiden Zukunftsmärkte über die CR Opportunities am Kapitalmarkt abgebildet. Somit profitieren alle Beteiligungen voneinander und erzielen in allen Wertschöpfungsstufen attraktive Renditen. Ein starker Fokus liegt im Bereich der CR Opportunities derzeit auf der Entwicklung eines ELTIF-Fonds für institutionelle Investoren, durch den Anleger sich an unseren Zukunftsmärkten beteiligen und von attraktiven Renditen profitieren können. Privatanleger sollen über einen Partizipationsbond ebenfalls die Möglichkeit bekommen, an der Wertentwicklung des Fonds indirekt teilzuhaben.

Was sind die Treiber für günstiges Bauen, das auch noch besonders energieeffizient ist?

Aktuell haben wir am Wohnimmobilienmarkt die Situation, dass eine hohe Nachfrage auf ein viel zu knappes Angebot trifft. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage im Segment des kostengünstigen Angebots von Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren nochmal deutlich vergrößert und wird sich so schnell nicht mehr auflösen. Wir haben ein attraktives Angebot für kostengünstiges Bauen durch unsere Beteiligung Terrabau und können diese Nachfrage im Umland von Berlin bedienen. Die Bundesregierung hat zwar in Aussicht gestellt, pro Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Aufgrund gestiegener Baukosten und hoher Zinsen kann sie diese ambitionierten Ziele aber schon jetzt nicht mehr realisieren. Studien belegen, dass in Deutschland rund 800.000 Wohnungen fehlen. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an energetische Standards bei Immobilien immer stärker steigen – auch weil klassische Energieträger keine Zukunft mehr haben. Das sind aus meiner Sicht die größten Herausforderungen unserer Zeit. Mit unserem Geschäftsmodell und dem Fokus auf günstigem, nachhaltigem Bauen bei unseren Beteiligungen schließen wir demnach eine große Lücke und bieten eine Lösung für diese komplexe Problematik an.





Wie wichtig ist aus Ihrer Sicht CO₂-effizientes Bauen?

Meiner Ansicht nach gibt es keine Alternative zu energieeffizientem Bauen. Immobilien mit alten Heizsystemen, die beispielsweise mit Öl und Gas betrieben werden, sind keine Option mehr in der heutigen Zeit. Allein aus Kostengründen und der langfristigen sicheren Planung sind erneuerbare Energien für den Nutzer deutlich attraktiver – ganz zu schweigen von den positiven Effekten auf die Umwelt durch den reduzierten CO₂-Ausstoß. Es gibt heutzutage gute Möglichkeiten, zumindest einen Teil des Energiebedarfes selbst zu erzeugen. Zudem ist durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz der Bundesregierung vorgeschrieben, dass beim Neubau von Wohnbauten ein großer Teil des Wärmebedarfs über erneuerbare Energien abgedeckt werden muss. Als Enabler für energieeffizientes und günstiges Bauen profitieren wir von diesen Megatrends. Wir gehen dabei nicht dogmatisch vor, sondern finden die optimale Lösung im Hinblick auf Total Cost of Ownership. Die von uns präferierten Lösungen müssen günstig in der Anschaffung und einfach zu warten sein. Dazu kommen dann die Kosten der Nutzung über den gesamten Lebenszyklus. Wir schauen uns also alle Kostenkomponenten für den Hausbesitzer an. Das Gesamtpaket muss stimmen. Erste und einzige Wahl ist dann beispielsweise nicht unbedingt die Wärmepumpe, sondern die Infrarotheizung, wenn es ums Heizen geht.

Hohe Zinsen und gestiegene Baukosten bremsen zuletzt die Bautätigkeit, aber auch die Nachfrage. Wie geht CR Energy mit diesen Rahmenbedingungen um?

Seit dem Anstieg der Inflation und dem Energiepreisschock sind Themen wie Energieunabhängigkeit, nachhaltiges Bauen und Kostensicherheit immer stärker in den Fokus der Gesellschaft gerückt. Die Nachfrage nach energieeffizientem Wohneigentum ist demnach hoch. Gleichzeitig sind die Preise bei energieoptimierten Immobilien deutlich gestiegen, wodurch Neubauten für einen großen Teil der Bevölkerung unerschwinglich geworden sind. Dadurch, dass wir wesentlich günstiger sind als der Markt und trotzdem energieeffizient sowie qualitativ hochwertig bauen, profitieren wir auch im aktuell herausfordernden Marktumfeld von der ungebrochen hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Dies spiegelt sich auch in den Finanzkennzahlen wider. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir ein EBITDA von 66,4, bei einer Eigenkapitalquote von 97,4% erzielt.

Welche Zielgruppe sprechen Sie primär mit Ihren Immobilien, aber auch mit Ihren Anlageprodukten an?

Wir wollen, dass eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe von unserem Geschäftsmodell, das auf erneuerbare Energien, bezahlbares Wohnen und attraktive Kapitalanlagen fokussiert ist, profitiert. Das kann man zum Beispiel als Käufer oder Mieter unserer Immobilien. Aber auch für den Kapitalmarkt wollen wir attraktiv sein: Hierzu planen wir einen ELTIF, der in diesem Jahr aufgelegt werden und in den nächsten drei Jahren jeweils jährlich ein Bestandswachstum von rd. 100 Mio. Euro aufweisen soll. Damit verfügen wir über einen starken Finanzierungsarm, der alle Bereiche der Wertschöpfung innerhalb unserer Gruppe abdeckt.



Wie genau soll der geplante Fonds aussehen und was sind die Wachstumstreiber?

Seit Jahren agieren wir sehr erfolgreich am Immobilienmarkt, weil wir alle Schritte der Wertschöpfung aus einer Hand anbieten. Wir sind hoch effizient und passen uns neuen, sich ändernden Marktgegebenheiten an. Bis zum Jahr 2027 planen wir, einen Teil der Neubauprojekte zusammen mit von uns energetisch optimierten Bestandsimmobilien und weiteren Aktivitäten im Bereich erneuerbare Energien in den Fonds einzubringen.

Moderne, klimaneutrale Immobilien sind begehrt und dementsprechend teuer. Vor allem in den Ballungsgebieten. Wie schaffen Sie es, bezahlbaren Wohnraum und Energieeffizienz zusammenzubringen?

Wir machen alles in Eigenregie. Unsere Beteiligungen Solartec und Terrabau bieten alles aus einer Hand an. Der Bau generell sowie die Installation von PV-Anlagen und nachhaltigen Energiesystemen. Dies schafft enorme Synergien und Kosteneffizienzen. Zudem sorgt unsere kompromisslose Standardisierung in Serienbauweise für attraktive Preise am Markt. Dabei ist die Qualität unserer Immobilien extrem hoch. Unser Anspruch ist es, bei allen Gewerken und Prozessschritten immer das günstigste Angebot zu nehmen. Das führt am Ende zu bezahlbaren Immobilien, die den Kundenbedürfnissen entsprechen. Gleichzeitig diversifizieren wir stark in verschiedene Projekte unserer Kernregion im Umland von Berlin, die wir sehr gut kennen. Da wir sehr pragmatisch vorgehen, finden wir immer die günstigste Lösung unter dem Gesichtspunkt der Ge-

samtkosten aus Anschaffung und Betrieb. Wir setzen dabei auf technologische Innovation, z.B. beim Heizen. Hier testen wir aktuell Infrartheizungen aus, die für den Nutzer günstiger sind als andere Systeme.

Auch Solarpanels beziehen wir sehr preiswert am Markt und schaffen somit innovative und zukunftssichere Lösungen für die Wärme- und Stromerzeugung. Im Bauprozess schreiben wir immer alle Gewerke bei jedem Projekt neu aus und finden so immer den günstigsten Anbieter.

Standardisiertes Bauen gilt als wenig individuell. Wieso ist die Nachfrage trotzdem hoch?

Aus den oben genannten Gründen. Noch nie war die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, der hinzu noch den neuesten energetischen Anforderungen entspricht, so hoch wie jetzt. Da macht der eine oder andere eben Abstriche in puncto individuelle Ansprüche. Nur weil etwas standardisiert ist, heißt es außerdem nicht, dass es nicht ästhetisch ansprechend ist. Unsere Neubauten sind modern und schlicht gehalten und entsprechen damit den neuesten Trends am Immobilienmarkt. Zudem weisen die Immobilien eine langlebige, hohe Bauqualität auf.

Die aktuellen Probleme am Immobilienmarkt sind bekannt. Wie stellen Sie sicher, dass in herausfordernden Zeiten, Ihre Projekte realisiert werden können?

Eine weitere Stärke unseres Geschäftsmodells ist, dass wir nur Projekte umsetzen, wenn vorab der Projekterfolg vertraglich gesichert ist. Das gibt uns auch in einem herausfordernden Marktumfeld Planungssicherheit und sorgt für ausreichend Liquidität in unserer Gruppe.



GESCHÄFTSMODELLE DER CR ENERGY-BETEILIGUNGEN

Solartec Geschäftsmodell



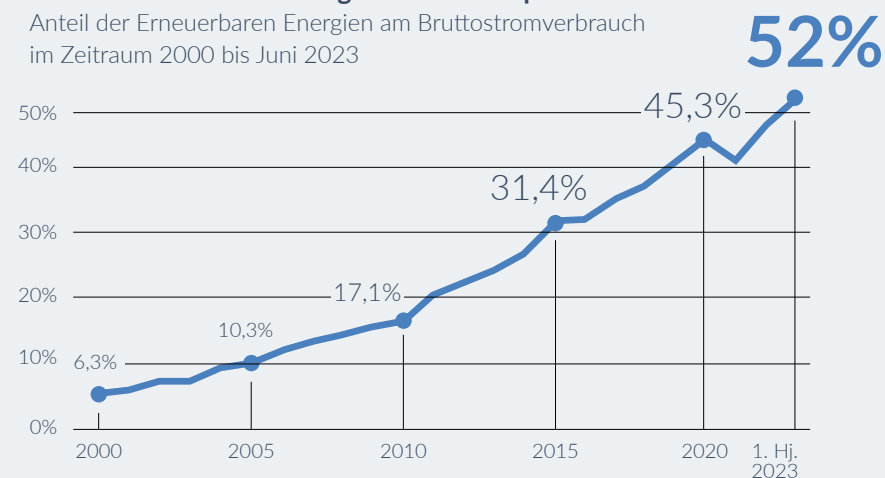
Solartec konzipiert und konfektioniert nachhaltige Systeme der Energieversorgung für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Zu den Energiesystemen zählen Photovoltaik-Anlagen,

Energiespeicherung und auch Infrarotheizungen zur Erzeugung von Strom und Wärme. Bei der Realisierung der nachhaltigen Energiesysteme legt Solartec einen starken Fokus auf Innovationen und technologische Neuerungen, wie z.B. im Bereich der Infrarotheizung.

Das Angebot von Solartec richtet sich vornehmlich an Immobilieninvestoren und Bestandshalter mit einer größeren Anzahl von Wohnimmobilien (B2B). Die von Solartec entwickelten individuellen Gesamtkonzepte zeichnen sich durch einen höheren Wirkungsgrad als der übliche Marktstandard aus. Dadurch ist Solartec in der Lage, hohe Qualität zu einem günstigen Preis anzubieten. Solartec ist ein integraler Bestandteil des ganzheitlichen Ansatzes der CR Energy. Solartec rundet das Geschäftsmodell der CR Energy im Bereich Energie und Effizienz ideal ab. Zusammen mit den Gesellschaften CR Opportunities und Terrabau können deutliche Synergien gehoben werden, da das jeweilige Know-how der Gesellschaften perfekt ineinandergreift. Für die von CR Opportunities finanzierten Entwicklungsprojekte prüft Solartec energietechnische Optionen und erstellt Konzepte sowie Pilotanwendungen. Die daraus erzielten Einsparpotenziale im Hinblick auf Energie- und Kosteneffizienz werden gemeinsam mit der Terrabau in den jewei-

Ausbau der Erneuerbaren gewinnt an Tempo

Anteil der Erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch im Zeitraum 2000 bis Juni 2023



Quelle: Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik (AGEE-Stat); Stand: September 2023

ligen neuen Wohnbauprojekten realisiert. Für die Terrabau definiert Solartec den energietechnischen Ausbau eines Bauprojekts und sorgt für die Planung sowie die Beschaffung der Energiesysteme. Zudem realisiert und kontrolliert Solartec den Einbau der nachhaltigen Systeme.

Solartec hat im Geschäftsjahr 2023 ein Rohergebnis von 10,5 Mio. Euro und ein EBITDA von 4,3 Mio. Euro erzielt.

Wachstumstreiber für das Geschäftsmodell der Solartec ist vor allem der stark wachsende Markt für Erneuerbare Energien. Maßgeblich hierfür sind zukünftig zu erwartende steigende Energiepreise im Bereich der fossilen Energieträger für die Kunden. Hiervon profitiert vor allem der Markt für Solaranlagen. Gleichzeitig sinken auf dem PV-Markt die Angebotspreise durch stark ausgebaute Produk-



tionskapazitäten in China. All dies wirkt als Wachstumsmotor für die Erzeugung von Eigenstrom im Eigenheimbereich. Laut des norwegischen Energieforschungsunternehmens Rystad Energy wurden in Deutschland im vergangenen Jahr Solaranlagen mit insgesamt 14 Gigawatt neu installiert. Das entspricht etwa einer Million neuer Anlagen innerhalb eines Jahres. Die installierte Leistung legte damit im Vergleich zum Vorjahr um 85 Prozent zu. Die Bundesregierung plant darüber hinaus bis 2030 Solaranlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von 215.000 MW auf Dächern und auf Freiflächen zu installieren.

Das Terrabau-Geschäftsmodell

TERRABAU

Die Terrabau ist als Generalübernehmer zuverlässiger Partner für Kommunen und die Wohnungswirtschaft. Zusätzlich bietet Terra-

bau die energetische Optimierung für Bestandsimmobilien im B2B-Geschäft an. Dabei agiert Terrabau vor allem auch als Innovator im Bereich kostengünstiges Bauen. Die Terrabau zeichnet sich durch Technologieoffenheit aus und ist Treiber von effizienten Lösungen. Das Verbauen von vorgefertigten Bauelementen ist geübter Standard. Weitere energieeffiziente, zeit- und kostensparende Zukunftslösungen wie die Nutzung von 3D-Druck zur Erstellung des Rohbaus werden aktiv geprüft. Die aktuell genutzten Baukomponenten produziert Terrabau nicht selbst, sondern erhält sie von innovativen Lieferanten mit starkem ESG-Fokus.

Die Terrabau realisiert als Generalunternehmer Bauaufträge. Bei der Umsetzung der eigens konzipierten energieeffizienten Gebäude verwendet Terrabau ausschließlich schadstofffreie Baustoffe sowie nachhaltige Energiesysteme. Konsequentes Ziel von Terrabau ist es, im Sinne der späteren Hausbesitzer, die

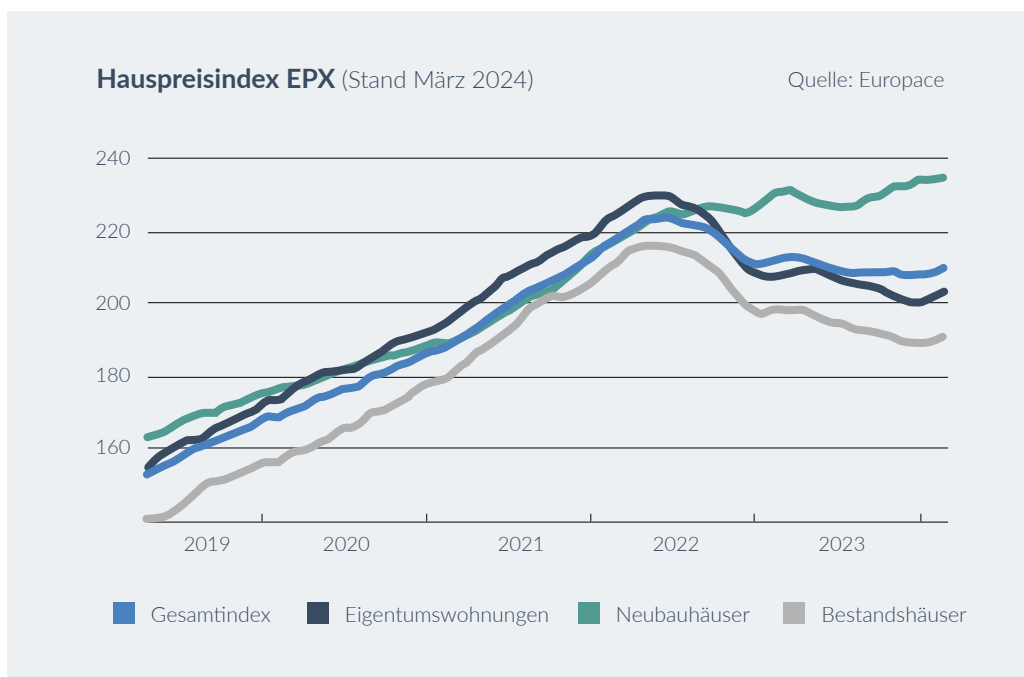


Bauvorhaben mit einer hohen Qualität zu einem günstigen Preis umzusetzen. Energetisch optimiertes Wohnen zu erschwinglichen Baukosten ist der klare Fokus der Gesellschaft. Der regionale Schwerpunkt von Terrabau liegt im Speckgürtel von Berlin und Leipzig. Im vergangenen Geschäftsjahr hat Terrabau ca. 200 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 15.000 Quadratmetern als Generalunternehmen fertiggestellt. Derzeit befinden sich ca. 300 Einheiten in der Entwicklung und im Bau.

Obwohl die Bauaktivität für Wohnimmobilien im Jahr 2023 aufgrund multipler geopolitischer Krisen drastisch zurückgegangen ist, blieb die Nachfrage bei Terrabau nach wie vor hoch. Alle Projekte der Terrabau konnten im Berichtszeitraum planmäßig abgeschlossen und übergeben werden.



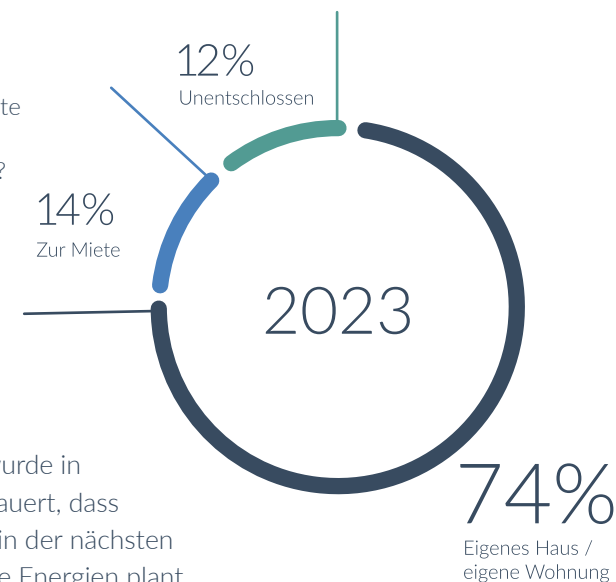
Getrieben wird das Terrabau-Geschäftsmodell durch die immer größer werdende Schere zwischen Angebot und Nachfrage bei kostengünstigen Wohnimmobilien.



Darüber hinaus zeigt sich, dass trotz der angespannten Lage am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland der Wunsch nach Wohneigentum in der Bevölkerung groß ist. Laut einer Studie der Sparda Bank zum Thema „Wohnen in Deutschland 2023“ würden knapp drei Viertel der Bevölkerung lieber in Eigentum

Präferenzen bei freier Wahl

Wenn Sie es sich frei herausuchen könnten: Würden Sie lieber zur Miete wohnen oder in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung? (Allensbach-Umfrage)



wohnen statt zur Miete. Auch wurde in der Sparda-Bank-Studie untermauert, dass ein großer Teil der Bevölkerung in der nächsten Zeit Investitionen in Erneuerbare Energien plant.

Mit ihrem starken regionalen Fokus auf Immobilien im Berliner Umland ist Terrabau in einer wachstumsstarken Region positioniert. Gemäß einer Studie des bundesweit aktiven Maklernetzwerks Safeti Immobilien wurde das Berliner Umland anhand einer Analyse der aktuellen Bodenrichtwerte im Jahr 2023 als optimaler Ort für private Immobilieninvestments beurteilt. Im Jahresvergleich sind die Bodenrichtwerte in Brandenburg deutlich gestiegen. Spitzenreiter im Berliner Umland ist der Landkreis Potsdam Mittelmark mit durchschnittlich 20 Prozent Preisanstieg. Besonders die Bodenrichtwerte in Caputh (plus 51 Prozent), Werder/Havel (plus 43 Prozent) und in Kleinmachnow (plus 26 Prozent) stiegen. Im Landkreis Dahme-Spreewald wurde ein Drittel der Bodenrichtwerte erhöht, Spitzenreiter ist hier die Stadt Mittenwalde mit einem Plus von 66 Prozent. Auch im Landkreis Oberhavel wurden 28 Prozent aller Bodenrichtwerte angehoben, zum Beispiel in Hohen Neuendorf um 16 Prozent. In der Prignitz sind die Bodenrichtwerte im Jahresvergleich zwischen 20 Prozent und 40 Prozent gestiegen.

Die ungebrochene Ansiedlung wachstumsstarker Industrien wie beispielsweise des Tesla-Werks in Grünheide untermauern die Attraktivität der Region rund um Berlin. Dank eines stetigen Wachstums an zukunftssicherem Zustrom kommt es in vielen Gemeinden zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum. Terrabau bedient somit einen stark wachsenden Markt, der auf eine konstant hohe Nachfrage trifft.

CR Opportunities Geschäftsmodell

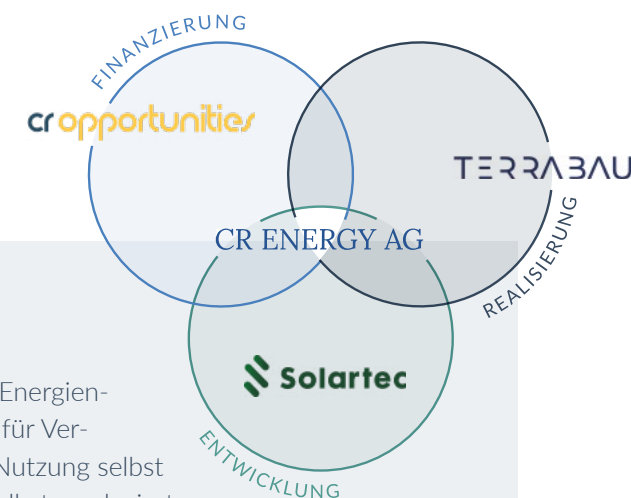
cropportunities

CR Opportunities (CRO) ist der „Kapitalmarkt-arm“ der Gruppe, an der CR Energy eine

50%-Beteiligung hält. CRO realisiert die Finanzierungen von Projekten. Der sich daraus ergebende Vermögensaufbau wird in der CRO gebündelt. Der Vermögensaufbau beginnt im Bereich der Wohnimmobilien mit dem Ankauf der Grundstücke und setzt sich fort durch die Realisierung des Baus durch die Terrabau. Die energietechnische Optimierung der Wohneinheiten erfolgt schließlich durch die Solartec – somit ergeben sich zwischen allen drei Beteiligungen deutliche Synergieeffekte, die sich positiv auf die Gesamtkosten der realisierten Bauprojekte, den Endpreis für die Immobilienkäufer und die Margen der Gesellschaft auswirken.

Als Asset Manager bietet CRO nicht nur institutionellen, sondern auch privaten Investoren die Möglichkeit, über einen speziell konzipierten Partizipationsbond Vermögen aufzubauen. Privatanleger können dabei über ein Anleihekonstrukt indirekt an der Wertentwicklung des Portfolios des zu gründenden ELTIF partizipieren. Die CRO realisiert durch die Synergien mit den starken Beteiligungen die Renditen vorgelagerter Wertschöpfungsstufen und kann damit Investoren ein attraktives Investment anbieten. Zudem investiert sie als Private-Equity-Gesellschaft Gründungs- und Wachstumskapital in Unternehmen, die auf ressourcen-

schonende Technologien sowie auf nachhaltiges Bauen spezialisiert sind. Sie ist damit auf die wesentlichen Zukunfts- und Wachstumsmärkte ausgerichtet. Ziel der CRO ist, über diese Unternehmen kontinuierlich wachsende Kapitalrückflüsse zu realisieren und langfristige Werte für alle zu schaffen. So ist im Jahresverlauf 2024 die Auflage eines ELTIF geplant, der in den nächsten drei Jahren ein jährliches Wachstum im Bestandsportfolio von rd. 100 Mio. Euro generieren soll.



Zusammenfassung

Die innovativen, erneuerbare-Energien-Lösungen der Solartec sorgen für Versorgungssicherheit durch die Nutzung selbst erzeugter Energie. Dank der selbst produzierten und gespeicherten Sonnenenergie können sich Wohneigentümer zu einem erheblichen Maße unabhängig vom schwankenden und unsicheren Energiemarkt machen. Durch die CR Energy-Beteiligung CRO und deren Finanzprodukte können Anleger darüber hinaus am wirtschaftlichen Erfolg der CR Energy partizipieren.



STRATEGIE 2027

CR ENERGY ALS INNOVATIONSTREIBER FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN UND KAPITALANLAGEN



Wir von CR Energy sind davon überzeugt, dass eine Optimierung von Prozessen und die Erbringung der wesentlichen Werttreiber aus einer

Hand Synergien hebt und Kosten senkt.

Durch unser Zusammenspiel zwischen dem Einkauf von Grundstücken, der Beauftragung von Dienstleistungen am Bau, einer detaillierten Planung sowie dem stringenten Umsetzen energetischer Maßnahmen verbleiben alle Schritte unter dem Dach der CR Energy. Das macht CR Energy zu einem Enabler im Bereich energieeffizientes und kostengünstiges Wohnen mit Fokus auf innovativen und nachhaltigen Technologien.

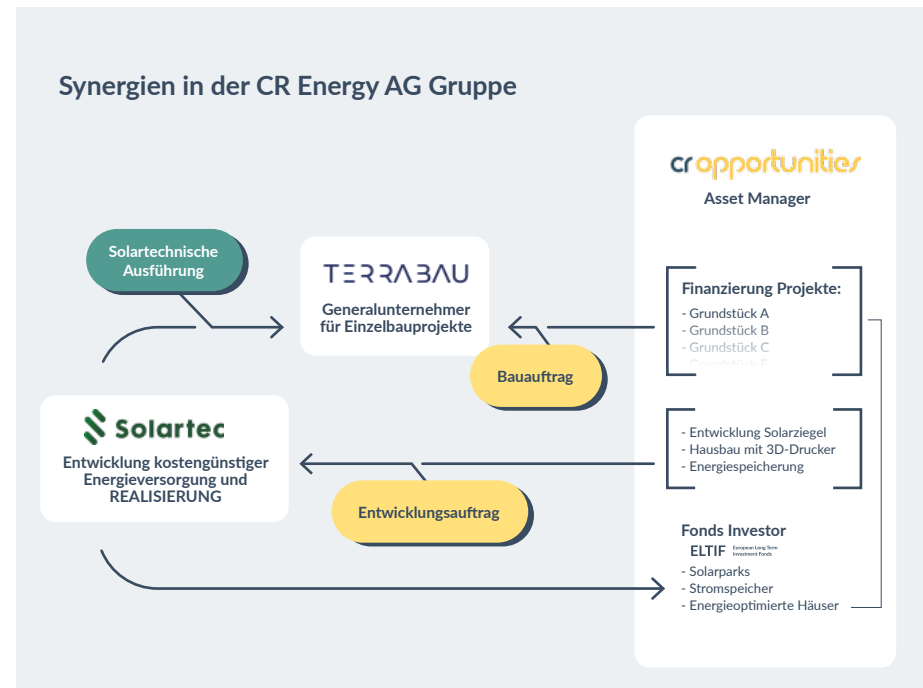


Mit CR Opportunities, Terrabau und Solartec verfügen wir über drei starke Beteiligungen, die erneuerbare Energien, günstiges Wohnen und renditestarke Kapitalanlagen aus einer Hand anbieten. Wir greifen auf eine jahrzehntelange Expertise zurück und haben in den vergangenen 10 Jahren über unsere Immobilienbeteiligung viele hundert Wohneinheiten an zufriedene Eigentümer übergeben.

Unsere Beteiligungsgesellschaften planen gemäß der „Strategie2027“, durch eine enge Verzahnung ihrer Geschäftsaktivitäten in diesen Zukunftsmärkten weiter zu wachsen und dazu ihre Produktpalette und ihr Angebot weiter auszubauen. Ziel ist es, in den kommenden Jahren als Asset Manager unsere Kompetenz im Bereich kostengünstiges, energetisches Bauen in einem Finanzprodukt zu bündeln und am Markt erfolgreich zu positionieren.

Ab 2024 soll der European Long Term Investment Fund (ELTIF) mit einem geplanten jährlichen Bestandswachstum von rd. 100 Mio. EUR aufgelegt werden. Der Fonds soll die nachhaltigen Immobilien sowie Systeme der regenerativen Energieversorgung in unserer Gruppe abbilden und die entsprechenden Assets bündeln. So soll bis 2027 im Fonds ein wertsteigerndes Portfolio aufgebaut werden. Wir planen, jährlich rund 200 Neubauten aus unseren eigenen Bau-tätigkeiten im Bereich der Doppelhaushälften einzubringen. Dieses Portfolio soll durch energetisch optimierte Bestandsimmobilien ergänzt werden. Dazu werden wir Mehrfamilienhäuser erwerben und über die Solartec energetisch ertüchtigen. In diesem Segment erwarten wir einen Bestandsaufbau von etwa 500 Wohneinheiten jährlich. Perspektivisch planen wir, auch institutionellen Investoren ein Investment in unseren ELTIF zu ermöglichen.

Die Beteiligung Terrabau fungiert dabei als Generalunternehmer für ESG-konforme Bauprojekte, während die Solartec die Entwicklung und Realisierung kostengünstiger CO₂-neutraler Energieversorgung sicherstellt. Dazu zählt der Bau von PV-Anlagen und den dazugehörigen Speichersystemen in Wohnquartieren oder auf Dächern von Immobilien. Zusätzlich treibt Solartec auch Innovationen voran. Dabei agieren wir technologieoffen, um immer die preisgünstigste Lösung unter Vollkostenberechnung zu finden. Wir sind immer bereit neue Wege zu gehen und technische Innovationen voranzutreiben, wenn damit Kosten gesenkt und Effizienzen gesteigert werden.



CR ENERGY: KAPITALMARKT- & AKTIENENTWICKLUNG



Die weltweiten Aktienmärkte blieben im Jahr 2023 von den konjunkturellen Herausforderungen wie der Inflation, hohen Zinsen und einer eingetrübten Wirtschaftslage unberührt. Der Deutsche Leitindex DAX entwickelte sich positiv und beendete das Jahr mit einem Plus von 20 % bei einem Zählerstand von 16.751 Punkten. Auch die Indizes MDAX und SDAX, die mittlere und kleinere deutsche Aktienwerte abbilden, schlossen das Jahr mit deutlichen Gewinnen ab: Der MDAX erzielte bis Jahresende mit rd. 27.100 Punkten ein Plus von 8 %. Der SDAX stieg sogar um 17 % auf rund 13.960 Punkte.

Weniger positiver entwickelten sich Aktientitel aus dem Immobiliensektor, der vom herausfordernden Marktumfeld unmittelbar beeinflusst wurde. Viele Immobilienunternehmen haben im zurückliegenden Geschäftsjahr größere Verluste verzeichnet.

Die CR Energy-Aktie beendete das Jahr 2023 bei einem Schlusskurs von 28,90 Euro. Der höchste Schlusskurs wurde am 10. Juli 2023 mit 33,10 Euro erreicht. Der tiefste Schlusskurs lag am 21. November 2023 bei 23,30 Euro. Insgesamt wurden an deutschen Börsenplätzen 2.241 Aktien pro Tag gehandelt; davon entfielen 42,6 % auf das elektronische Handelssystem Xetra. Die Marktkapitalisierung bezifferte sich bis Jahresultimo auf 163,2 Mio. Euro.



Anzahl der Aktien	5.647.608 Stück zum 31.12.2023
WKN	A2GS62
ISIN	DE000A2GS625
Börsenkürzel	CRZK
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, Hamburg, Tradegate
Listing	Seit 1. Oktober 2008
Designated Sponsors	- NuWays (Hauck Aufhäuser Lampe) - Mwb Fairtrade

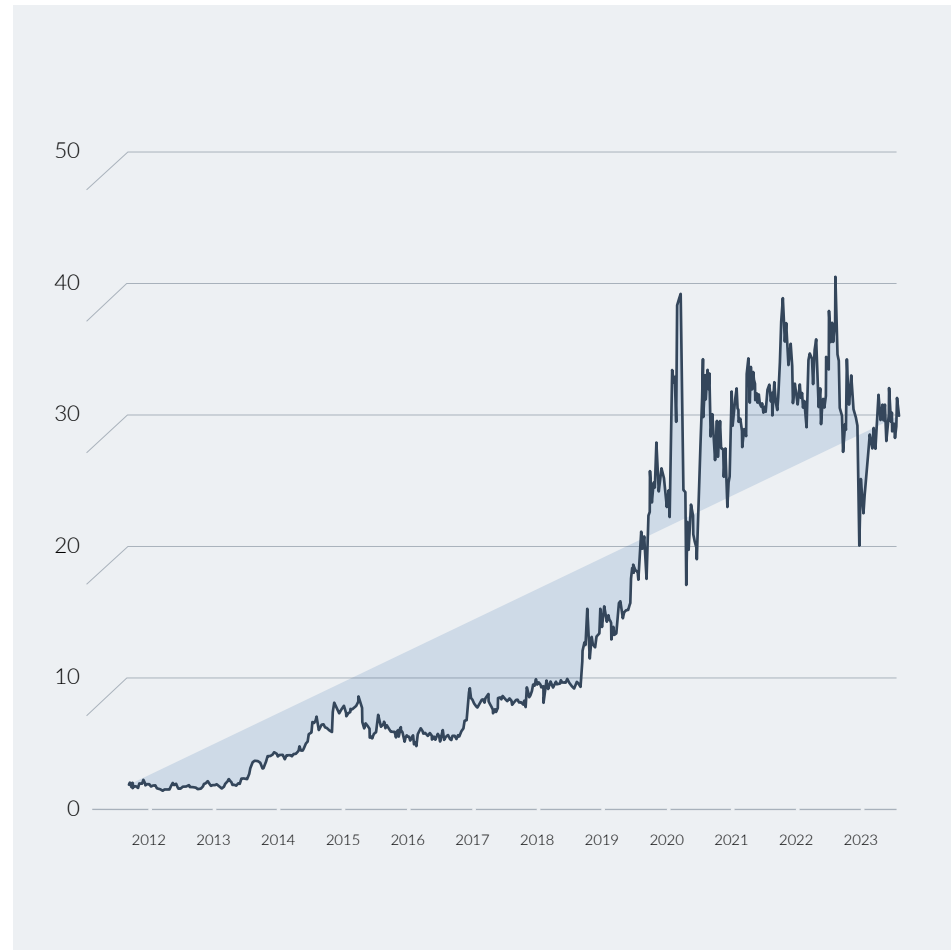
Hauptversammlung & Dividende

Die ordentliche Hauptversammlung der CR Energy fand am 14. Juli 2023 statt. Dort wurde u.a. beschlossen, eine Dividende in Höhe von 2,50 EUR je Aktie entweder in bar (Bardividende) oder in Form von Aktien der Gesellschaft (Aktien-dividende) auszuschütten. Über 83 % der Aktionäre stimmten auf der Hauptversammlung für die Aktiendividende. CR Energy führt damit seine langfristige Dividendenstrategie fort.

Im November 2023 wurde außerdem eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der Altaktionäre beschlossen, die im Januar 2024 erfolgreich abgeschlossen wurde. Alle angebotenen 232.610 neuen Aktien wurden platziert. Somit hat sich das Grundkapital der CR Energy auf 5.880.218 EUR, eingeteilt in ebenso viele auf den Inhaber lautenden Stückaktien, erhöht.

Der Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 3,5 Mio. Euro wird zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Gesellschaft eingesetzt.

Kursentwicklung der CR Energy AG 2012 bis 2023 (in Euro)



Research

Im Jahr 2023 haben mehrere Research-Häuser, darunter NuWays (Hauck & Aufhäuser), First Berlin und GBC AG, ihre Einschätzungen zur Unternehmensentwicklung von CR Energy und dem Kurspotenzial der Aktie abgegeben. Alle Research-Häuser stuften die CR Energy mit dem Rating „Kaufen“ ein. Das durchschnittliche Kursziel lag bei 52,02 EUR. Die ausführlichen Research-Berichte können Sie auf der Unternehmenswebsite in der Rubrik Investor Relations nachlesen: <https://cr-energy.de/investor-relations/#research-studien>

 FIRST BERLIN	Rating: Kaufen	Kursziel: 48,00 € [26.03.2024]
 NuWays <small>by Hauck Aufhäuser Lampe</small>	Rating: Kaufen	Kursziel: 48,00 € [08.04.2024]
 GBC AG <small>Investment Research</small>	Rating: Kaufen	Kursziel: 60,08 € [03.10.2023]
 HAUCK & AUFHÄUSER <small>PRIVATBANK SEIT 1796</small>	Rating: Kaufen	Kursziel: 52,00 € [09.03.2023]

Kennzahlen der Aktie

	2020	2021	2022	2023
Schlusskurs (in EUR)	30,60	33,40	32,00	28,90
Höchstkurs (in EUR)	42,00	40,60	40,30	33,10
Tiefstkurs (in EUR)	17,90	27,70	19,85	23,30
Aktienanzahl (in Mio.)	3,76	4,06	4,54	5,65
Dividende je Aktie (in EUR)	1,50	2,50	2,50	Ausgabe von Gratisaktien im Verhältnis 3:1*

*vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung

Anleihe

Über ihre Beteiligungsgesellschaft CR Opportunities ist CR Energy mit einer 9,5%-Unternehmensanleihe mit Wandlungsoption am Bondmarkt notiert.

WKN/ISIN:	A3E5WJ / DE000A3E5WJ1
Nennbetrag	100 Euro
Emissionstag	1. Juli 2021
Fälligkeit/Rückzahlungstag	Die Verzinsung gewandelter Schuldverschreibungen endet mit dem Ablauf des Tages, der dem Wandlungstichtag vorausgeht.
Zinssatz	9,5 %, Zinszahlung jährlich am 1. Juli



KARINA RICHTER BEHÄLT DEN ÜBERBLICK BEI BAUVORHABEN



Wenn mehrere Bauprojekte gleichzeitig anstehen, braucht es gute und erfahrene Projektmanager, die den Überblick behalten. So wie Karina Richter, die dafür sorgt, dass alle Rädchen im Getriebe laufen. Somit kann am Ende eines Projekts ein modernes, energieeffizientes Zuhause entstehen.

Seit Karina Richter vor mehr als 25 Jahren als Immobilienkaufrau ins Berufsleben gestartet ist, hat sich die Immobilienbranche enorm gewandelt.

Das bringt einiges an Erfahrung mit sich, über die sie verfügt. Angefangen im Ankaufs-Bereich hat Karina ihren Fokus in den vergangenen Jahren immer stärker auf den Bereich Bau gelegt. Inzwischen koordiniert sie bei Terrabau Bauvorhaben im Hinblick auf die zeitliche Planung sowie die administrativen Abwicklung und die Beauftragung von Gewerken. Zu ihrem Aufgabengebiet zählen neben der Koordination der Bauprojekte auch die Begleitung der erforderlichen Genehmigungsverfahren bei den jeweiligen Behörden sowie das Nachhalten aller notwendigen Eintragungen. Wichtig bei alledem ist eine vernünftige und kontinuierliche Kommunikation zwischen Unternehmen, Auftraggebern, Dienstleistern, Architekten und der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung. Letztere passiert

sogar sehr häufig: Denn auch wenn ein Bauplan auf dem Papier erstmal passend aussieht, klaffen Realität und Anspruch manchmal auseinander. Dann heißt es, lösungsorientiert zu arbeiten und in Verhandlungen mit den jeweiligen Stadtverwaltungen und oder Fachplanern zu gehen. Durch das eingespielte, erfahrene Terrabau-Team und dem Verhandlungsgeschick von Karina finden sich aber immer Lösungen. Auch wenn während eines Bauprojekts die ein oder andere Herausforderung zu bewältigen ist, gelingt es stets, das Projekt ohne Zeitverzögerung und relevante Mehrkosten erfolgreich abzuschließen. Spannend für Karina sind auch die immer neuen gesetzlichen Gegebenheiten und Änderungen in der Förderlandschaft, auf die Terrabau dank seiner flexiblen und effizienten Strukturen schnell reagieren kann. So spielt zum Beispiel die neue Gesetzgebung rund um erneuerbare Energien der Terrabau mit ihrem starken ESG-Fokus in die Karten. Neue Anforderungen und Themen, in die man sich reindenken muss, scheut Karina nicht – im Gegenteil. Karina erweitert gerne ihren eigenen Horizont und deshalb macht sie ihren Job auch so gerne.

Neben der großen Vielfalt an Aufgaben schätzt Karina auch am Job, dass sie und das Team am Ende eines Projekts immer etwas Handfestes erschaffen haben. Stolz ist Karina auch auf das gute Image der Terrabau am Markt, zu dem sie aktiv beiträgt und das für die Qualität der Immobilien spricht.



DOMINIQUE VAN DER VENN BEWAHRT IMMER EINEN KÜHLEN KOPF



Wer immer 200 % in seinem Job gibt, hat meist nicht nur einen Beruf, sondern auch seine Berufung gefunden. Dominique van der Venn gehört zu diesen Personen. Als Projektleiter bei der CR Energy-Beteiligung Terrabau behält er den Überblick über alle aktuellen Bauprojekte. Auch wenn es manchmal hektisch wird, bewahrt er trotzdem immer einen kühlen Kopf.

Anträge stellen, Fachplaner koordinieren, Handwerker beauftragen, Baupläne überprüfen – das

ist nur ein kleiner Teil von den Aufgaben, die Dominique van der Venn in einer klassischen Arbeitswoche bewältigt. Als Bauprojektleiter ist er die Schnittstelle zwischen Terrabau und dem jeweiligen Auftraggeber. In einem Satz zusammenfassen lässt sich sein Job nicht, denn als Projektleiter gleicht kein Tag dem anderen. Meist ist er aber als „Problemlöser“ unterwegs – entweder im Büro oder direkt auf einem der Baufelder, auf denen jeweils Dutzende von Wohneinheiten entstehen. In der Planungsphase eines Bauprojekts prüft er, ob alle Pläne stimmen. Dazu gehören unter anderem auch Pläne für den Rohbau: Das korrekte Herstellen des geplanten und verkauften Grundrisses auf der Baustelle ist entscheidend für den Bau einer Immobilie und kann im Zweifel unschön enden, wenn Fehler gemacht werden. Besonderheiten im jeweiligen Bauprojekt sind dabei im Voraus zu identifizieren, so dass in der eigentlichen Bauphase möglichst alles reibungslos verläuft. Viel Erfahrung und das serielle und standardisierte Bauen von Terrabau hilft enorm und erleichtert den Gesamtprozess.

Neben einem Verständnis von architektonischen Zusammenhängen und Bauingenieurleistungen gehört auch ein ausgeprägtes Zahlenverständnis zum Job von Dominique: Schließlich muss jedes Bauprojekt auch am Ende wirtschaftlich sein. Kosten müssen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Das Aufgabenspektrum als Projektleiter bei der Terrabau ist extrem vielfältig. Doch gerade diese Vielfalt schätzt Dominique an seinem Job, denn das macht ihn so spannend. Einen klassischen 9-to-5-Job, bei dem jeder Tag gleich ist, könnte er sich hingegen nicht vorstellen. Auch trifft er in seinem Job bei der Terrabau immer wieder auf unterschiedliche Menschen, deren Erfahrungen er schätzt. Das Thema Bauen liegt Dominique regelrecht im Blut: Seinen Masterabschluss hat er in Bauingenieurwesen absolviert. Technologische Neuerungen im Bauwesen interessieren ihn auch außerhalb der Arbeitszeit: Die Produktion von Gebäuden mit dem 3-D-Drucker gehört zum Beispiel dazu. Auch könnte sich der 35-jährige vorstellen, in naher Zukunft eine Weiterbildung im Bereich der bauspezifischen IT zu machen. Falls mal ein „Notfall“ außerhalb der klassischen Arbeitszeiten auftritt, springt er gerne ein – denn der erfolgreiche, fristgerechte Abschluss eines Projekts hat bei ihm höchste Priorität. Trotzdem kommt die Work-Life-Balance nicht zu kurz: In seiner Freizeit macht er am liebsten Fitnesstraining, hält sich gerne in der Natur auf, reist oft und verbringt so viel Zeit wie möglich mit seiner Familie. Das Beste an seinem Job ist aber das sichtbare Endergebnis am Ende jeden Projekts: So chaotisch auch ein Bauprojekt in den unterschiedlichen Bauphasen von außen betrachtet ausschauen mag. Am Ende des Prozesses hat sich eine Brachlandschaft in ansprechende und bezugsfertige Wohnhäuser verwandelt. Wenn Dominique an den bewohnten Einfamilienhäusern vorbeifährt und sieht, dass Familien ein neues Zuhause gefunden haben, dann weiß er: Er hat alles richtig gemacht.



MATTHIAS DUMMER VOM ROTEN TEPPICH AUF DIE BAUSTELLE



Die glitzernde Promiwelt war jahrelang der berufliche Alltag von Matthias Dummer. Inzwischen ist er Bauleiter bei Terrabau und möchte unter keinen Umständen mehr tauschen. Als Allroundtalent leitet er Bauvorhaben von Terrabau und bringt sie erfolgreich zu ihrem Abschluss.

Ob Fashionweek, Filmproduktionen oder große Messen bekannter Automobilunternehmen – Matthias Dummer war über viele Jahre Teil dieser schillernden Events. Der gelernte Veranstaltungstechniker und Diplom Maschinenbauingenieur war vor seiner Zeit bei Terrabau

selbstständig und hat hochkarätige Veranstaltungen als technischer Dienstleister begleitet. Den roten Teppich hat der 50-jährige aber mittlerweile hinter sich gelassen und ist als Bauleiter bei der Terrabau rundum glücklich. Einen klassischen Arbeitstag nach Schema F gibt es dort nicht: Meist fängt der Tag früh an und beginnt damit, die anstehenden Aufgaben mit den Vorarbeitern zu besprechen. Mit den jeweiligen Fachfirmen koordiniert Matthias die Bauvorhaben, überwacht den Baufortschritt und achtet akribisch auf die Einhaltung der vereinbarten Termine und Kosten. Auch das Beachten von Sicherheitsvorkehrungen auf der Baustelle und regelmäßige Qualitätskontrollen sind Teil seines Jobs. Je nachdem, wo die aktuelle Baustelle sich befindet, tauscht er auch das Büro in Kleinmach-

now gegen einen Baucontainer auf der jeweiligen Baustelle. So kann er schnell und effizient auf die Herausforderungen vor Ort reagieren. Das aktuell von ihm betreute Bauvorhaben ist aber in Büronähe, weshalb Matthias von dort schalten und walten kann. Aktuell ist er für das Neubauprojekt in der Pascalstraße mit ca. 3.500 qm in Kleinmachnow sowie für sechs Doppelhaushälften in Stahnsdorf verantwortlich. Beide Bauvorhaben sollen Ende 2024 erfolgreich abgeschlossen werden.

Durch seine langjährige Erfahrung im Betreuen großer Projekte kann er selbstbestimmt arbeiten und auch neue Ideen mitbringen. Seine direkten Ansprechpartner auf der Baustelle sind meist die Vorarbeiter, mit denen er ein gutes, konstruktives Verhältnis pflegt – genauso wie mit den sonstigen Handwerkern und Fachfirmen vor Ort. Wird ein Projekt erfolgreich beendet, geht es gerne auch mal gemütlicher zu, wie beispielsweise bei einem gemeinsamen Grillnachmittag auf der Baustelle. Ein wertschätzendes Miteinander ist essenziell für das Funktionieren des Teams – denn bei großen Bauprojekten kommt es auf Teamgeist und das Wissen von jedem Einzelnen an. Als Ausgleich zu seiner Tätigkeit treibt Matthias gerne Sport und verbringt seine freie Zeit mit der Familie und Freunden. Stolz ist Matthias vor allem darauf, dass er und sein Team mit ihrer Expertise den Traum eines Eigenheims erfüllt. Zurück auf den roten Teppich will er deshalb so schnell nicht.



CR ENERGY LEBT ESG AUF ALLEN EBENEN



Das Thema ESG ist integraler Bestandteil des Geschäftsmodells von CR Energy. Als Beteiligungsgesellschaft tragen wir eine besondere Verantwortung für den Umweltschutz und für das Erreichen nationaler und internationaler Klimaziele. Immerhin ist der Gebäudesektor für rund 40 % des aktuellen, globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich. Für uns hat es deshalb höchste Priorität, unter anderem nachhaltige und innovative Lösungen zur Verbesserung der CO₂-Bilanz von Immobilien zu finden und umzusetzen. Wir arbeiten konsequent daran, energie- und kosteneffiziente Maßnahmen durchzuführen und durch die Nutzung von Solaranlagen den Anteil an selbst erzeugter Energie zu optimieren, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

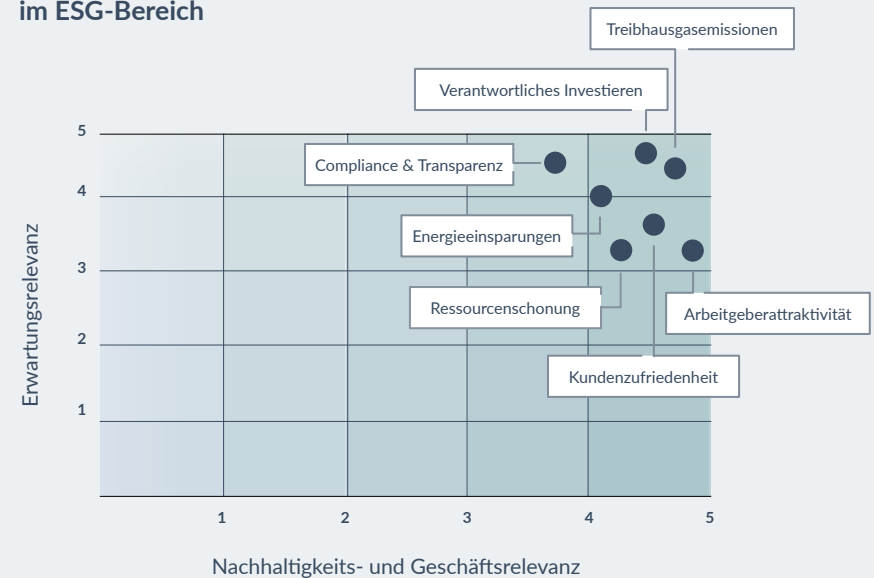




Mit den von unserer Beteiligung Terrabau erstellten energieeffizienten, CO₂-sparenden Wohnhäusern leisten wir einen wichtigen Beitrag für die Umwelt. Alle aktuell in Umsetzung befindlichen Neubauprojekte sind mindestens KfW-55 zertifiziert. Neben einer guten Energieeffizienz weisen die Immobilien einen hohen Wohnkomfort zu einem günstigen Preis auf. Bei der Auswahl der Baufelder wird darauf geachtet, dass es sich nicht um hochwassergefährdete Gebiete handelt. Auf Klimaschwankungen wird mit angemesseneren Drainagesystemen und verwendeten Materialien reagiert. Als nachhaltiges Unternehmen sind wir der festen Überzeugung, dass die globale Energiewende nur durch die Nutzung innovativer Technologien im Bereich erneuerbare Energien gelingen kann. Bereits seit vielen Jahren setzen wir auf nachhaltige Anwendungen, wie beispielsweise PV-Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung von Wohnimmobilien. Unsere Beteiligung Solartec konzipiert in diesem Bereich innovative, nachhaltige Energiesysteme zur Energieversorgung der Wohnimmobilien. Auch prüfen Solartec und Terrabau die Anwendung neuer Energietechnologien im Bereich Wasserstoff und fokussieren sich auf neuartige und kostengünstige Heizsysteme, wie u.a. die Infrarotheizung. Daneben achtet sie beim Bauen der Wohnhäuser darauf, nachhaltige und recycelbare Materialien zu verwenden. Im zukunftsweisenden Trend für klimaneutrales Bauen sieht CR Energy große Chancen. Auf geänderte Energieversorgungsanforderungen oder Emissionsbegrenzungen kann CR Energy über seine Beteiligungen schnell und flexibel reagieren.

Auch unternehmensintern hat CR Energy das Thema ESG verinnerlicht. Bei allen Geschäftstätigkeiten und über alle Hierarchiestufen hinweg beachtet CR Energy Nachhaltigkeitsthemen systematisch und konsequent. Alle Mitarbeiter der CR Energy sowie die Mitarbeiter der Portfoliogesellschaften werden regelmäßig zu Nachhaltigkeitsthemen geschult.

Wesentlichkeitsmatrix der CR Energy AG im ESG-Bereich



Die ESG-Aktivitäten von CR Energy wurden von der ESG-Ratingagentur „imug Rating“ als sehr gut ausgezeichnet.



Beispiel soziale Aspekte

CR Energy legt großen Wert darauf, dass sich Mitarbeiter im Unternehmen wohl und wertgeschätzt fühlen. Im Bereich gesundheitliche Aspekte am Arbeitsplatz erreicht CR Energy von „imug Rating“ eine sehr gute Bewertung. Auch legt CR Energy großen Wert darauf, für seine Mitarbeiter spezifische Schulungen für die unterschiedlichen Unternehmensbereiche durchzuführen. CR Energy fördert Diversität im Unternehmen und bietet Weiterbildungen an. Zudem bevorzugt CR Energy Frauen bei gleicher Qualifikation im Bewerbungsprozess. Weitere soziale, arbeitgeberfreundliche Aspekte, die die CR Energy-Gruppe konsequent verfolgt, sind u.a.:



- Leistungsgerechte Vergütung
- Studienbegleitende Arbeit im Unternehmen
- Flexible Arbeitszeiten
- Betriebliches Vorschlagswesen

Beispiel Umwelt

Die CR Energy plant in den nächsten Jahren ihren CO₂-Ausstoß deutlich zu reduzieren. Einige umweltbezogene Leitlinien, die CR Energy über ihre Portfoliogesellschaften wie der Terrabau verfolgt, sind u.a. folgende:



- Verwendung von ökologisch hochwertigen, innovativen und recycelbaren Materialien beim Bau
- Integrierte Abfall- und Recyclingsysteme zur Unterstützung der Bewohner hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten
- Effiziente Energie- und Stromnutzung zur Kosten- und CO₂-Reduktion sowie zur Optimierung des Raumklimas
- Elektro-Ladestationen für Automobile zur Förderung einer grünen Mobilität
- Auf Klimaschwankungen wird mit angemesseneren Drainagesystemen und verwendeten Materialien reagiert

Auf dem Weg zur Klimaneutralität konnte CR Energy in den vergangenen Jahren sowohl seinen CO₂-Ausstoß verringern als auch generell seine Energiebilanz verbessern. Von 2020 auf 2021 hat die Gruppe seine Treibhausgasemissionen von 48.943 Kilogramm CO₂ auf 46.012 Kilogramm CO₂ reduziert. Der jährliche Stromverbrauch ging von 2020 auf 2021 von 31.666 kWh auf 29.172 kWh zurück. Des Weiteren werden zum Beispiel unternehmensintern technische Geräte bei CR Energy weit über die durchschnittliche Nutzungsdauer verwendet, um somit Ressourcen zu sparen.





Gesundheit und Wohlbefinden: Die Portfoliogesellschaften der CR Energy berücksichtigen beim Bau von nachhaltigen Immobilien, dass darin Menschen viele Jahre leben. Quartiere, die Urbanisierung, Klimawandel und soziale Transformation nachhaltig bewältigen, bieten eine gesündere, bessere Umwelt und sorgen für höhere Lebensqualität.



Bezahlbare und saubere Energie: Die Portfoliogesellschaften der CR Energy sichern Bewohnern den Zugang zu erschwinglicher, zuverlässiger und nachhaltiger Energie mit einer kontinuierlichen Erweiterung des Leistungsspektrums. Der Fokus auf Quartiere sorgt für Skaleneffekte in der Versorgung mit nachhaltiger und kostengünstiger Energie.



Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum: Mit dem Fokus auf die Schaffung von umwelt- und klimafreundlichem Wohnraum leistet die CR Energy einen Beitrag dazu, Wirtschaftsleistung und Wohlstand vom Ressourcenverbrauch zu entkoppeln.



Industrie, Innovation und Infrastruktur: Die Portfoliogesellschaften der CR Energy entwickeln und bauen widerstandsfähige und nachhaltige Gebäude. Die Betrachtung des Immobilienlebenszyklus fördert Innovationen. Neue Konzepte, Techniken und Materialien führen zu einer nachhaltigeren Nutzung von Energie und Ressourcen. Insbesondere in der Solarbranche, in die CR Energy durch die Beteiligung in Solartec investiert, ist derzeit von einer starken Innovationsdynamik geprägt.



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



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



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



LAGEBERICHT

DER CR ENERGY AG FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
01. JANUAR 2023 BIS ZUM
31. DEZEMBER 2023

28

Welt, Euroraum & EU: Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland: Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	29
Branchenentwicklung Allgemein	30
Entwicklung Deutsche Wohnimmobilienbranche 2023	30

Prognose 2024

Konjunkturausblick weltweit	32
Konjunkturausblick Deutschland	32
Ausblick Immobilienbranche 2024	32

34

Geschäftsentwicklung

Beteiligungsgeschäft	34
Vermögenslage	34
Ertragslage	35
Finanzlage	35
Prognosebericht	36

Risiko- und Chancenmanagement

Risikomanagement	36
Struktur des Risiko-Management-Systems	37
Strukturierte und vollständige Risikoerfassung	38
Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement	38
Chancenmanagement	39

Inhaltsverzeichnis — 

Nächste Seite — 

Vorherige Seite — 

WELT, EURORAUM & EU: GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

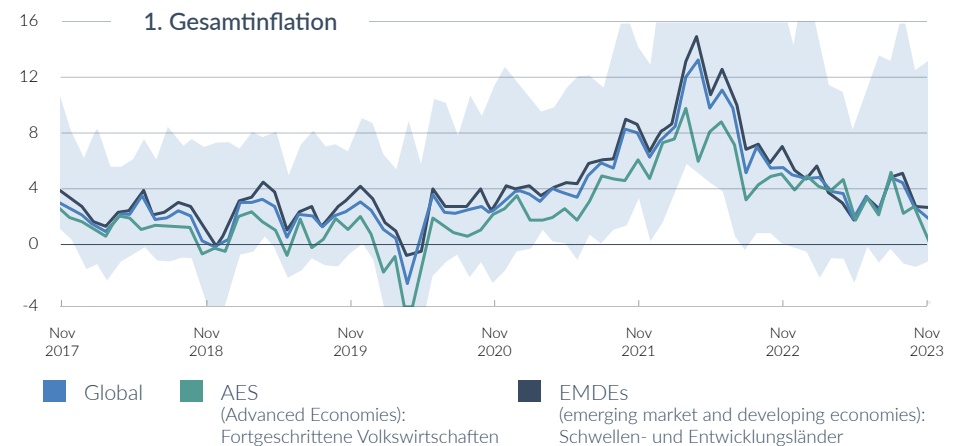
Das weltweite Wirtschaftswachstum wird für 2023 vom Internationalen Währungsfonds (IWF) auf 3,1 % geschätzt, nach 3,5 % im Jahr 2022.¹ Die globale Gesamtinflation im vierten Quartal 2023 wird schätzungsweise um etwa 0,3 Prozentpunkte niedriger sein als noch im Oktober 2023 vom IWF prognostiziert wurde. Sie wird bei 6,8 % erwartet. Insgesamt zeigte sich 2023 weltweit eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt.² Um die Inflation einzudämmen, haben die großen Zentralbanken die Leitzinsen im Jahr 2023 auf ein restriktives Niveau angehoben, was zu hohen Hypothekenkosten, Herausforderungen für Unternehmen bei der Refinanzierung ihrer Schulden, einer geringeren Verfügbarkeit von Krediten und schwächeren Unternehmens- und Privatinvestitionen geführt hat. Gewerbliche Immobilien sind durch die hohen Kreditkosten besonders unter Druck geraten. Da die Inflation jedoch nachlässt, wird laut IWF erwartet, dass die künftigen Leitzinsen sinken werden, was zu einem Rückgang der längerfristigen Zinssätze führen sollte. Dennoch bleiben laut des IWF-Berichts die langfristigen Kreditkosten sowohl in den Industrie- als auch in den Schwellen- und Entwicklungsländern nach wie vor hoch. Ein Grund hierfür liegt auch in der gestiegenen Staatsverschuldung vieler Länder. Darüber hinaus werden nach Angaben vom IWF die Leitzinsentscheidungen der Zentralbanken immer asynchroner.³

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum wird vom IWF im Jahr 2023 auf 0,5 % geschätzt.⁴ Laut Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, lag die jährliche Inflationsrate im Euroraum im Dezember 2023 bei 2,9 % gegenüber 2,4 % im November 2023. Ein Jahr zuvor hatte sie noch 9,2 % betragen. Die jährliche

Inflationsrate in der Europäischen Union lag im Dezember 2023 bei 3,4 % gegenüber 3,1% im November. Ein Jahr zuvor bezifferte sie sich auf 10,4 %. Gegenüber November 2023 ging die jährliche Inflationsrate im Dezember 2023 in fünfzehn Mitgliedstaaten zurück, blieb in einem unverändert und stieg in elf an.⁵

Globale Inflation: Aufstieg und Abstieg

(Monatliche annualisierte Änderung in Prozent, saisonbereinigt)



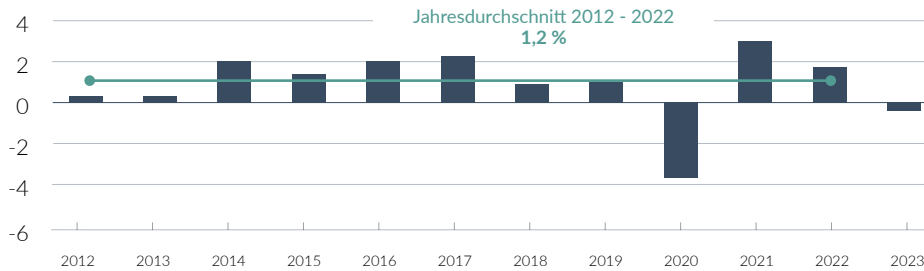
Quelle: International Monetary Fund / Internationaler Währungsfonds (IWF)

1-4 <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024> (Full Report)
5 <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/18507488/2-14022024-AP-EN.pdf/bd0e89a8-b0a6-0cb1-ec74-0992ab92c470>

Deutschland: Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Berichtszeitraum geschrumpft. Ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) zufolge ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung 0,1 %. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen schwächten die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.⁶

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



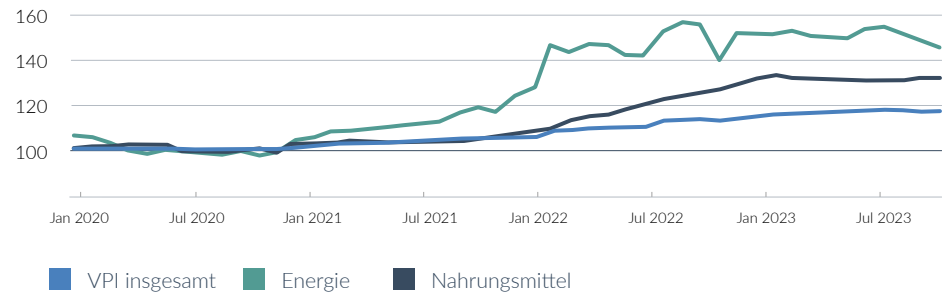
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Laut Statistischem Bundesamt haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Die Inflationsrate fiel 2023 damit zwar etwas niedriger aus als im Rekordjahr zuvor, wo sie noch bei

6,9 % gelegen hatte.⁷ Dennoch lag die Inflation im Berichtszeitraum auf einem weiterhin hohen Niveau.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr nochmals um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresverlauf zeigte sich zudem von März bis Dezember 2023 bei den Energiepreisen insgesamt eine Entspannung: Die monatlichen Teuerungsraten für die Energie fielen deutlich geringer aus als zu Jahresbeginn, im Oktober und November 2023 wurde sogar eine rückläufige Preisentwicklung ausgewiesen. Das Ergebnis für das Jahr 2023 resultiert jedoch im Wesentlichen aus dem Vergleich mit dem hohen Preisniveau im Vorjahr.⁸ Neben den Energiepreisen verteuerten sich auch die Preise für Nahrungsmittel im Jahr 2023 deutlich und erhöhten sich im Vergleich zu 2022 um 12,4 %.

Verbraucherpreisindizes für Deutschland
2020 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

6 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html, Januar 2024
7-8 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html, Januar 2024



Trotz der gedämpften Wirtschaftslage in Deutschland stieg die Zahl der Erwerbstätigen. Im 4. Quartal 2023 waren rund 46,2 Millionen Personen in Deutschland in Arbeit. Nach vorläufigen Berechnungen von Destatis stieg die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorquartal saisonbereinigt um 28.000 Personen (+0,1 %). Im 3. Quartal 2023 war die Erwerbstätigkeit saisonbereinigt noch leicht um 7.000 Personen (0,0 %) gesunken.⁹

Branchenentwicklung allgemein

Die Entwicklung der Bruttowertschöpfung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (0,4 %).¹⁰

Das Baugewerbe wurde weiterhin von den hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel stark beeinflusst. Insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen machten sich im Baugewerbe bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.¹¹

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Vor allem die hohen Baupreise und die deutlich gestiegenen Bauzinsen wirkten sich dämpfend auf die Branche aus. Der Wohnungsbau war hierbei besonders betroffen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Ausrüstungen – insbesondere in Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde dagegen preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022 (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.¹²

Entwicklung deutsche Wohnimmobilienbranche 2023

Laut der Immobilienberatung Savills wurden in Deutschland im Jahr 2023 Wohnimmobilien für rund 7,5 Mrd. Euro gehandelt (Transaktionen ab 50 Wohnungen), was einem Rückgang von 38 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies ist das niedrigste Transaktionsvolumen seit dem Jahr 2011.¹³

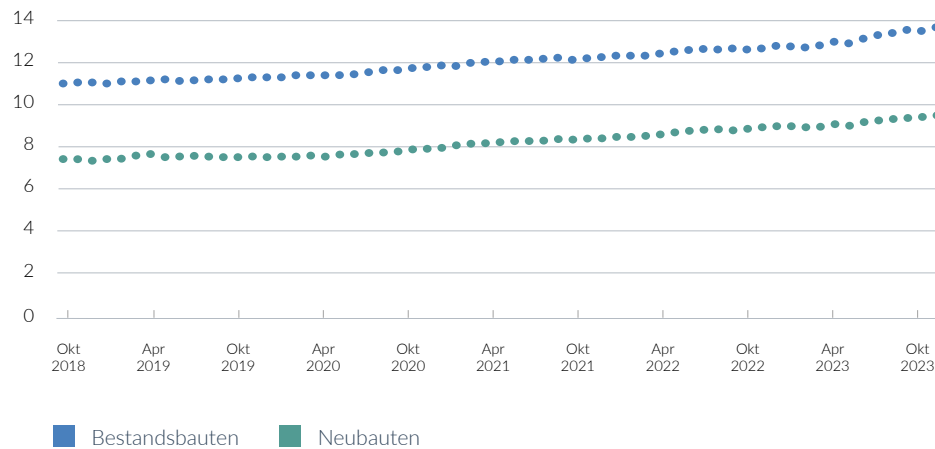
Am Mietwohnungsmarkt wurden laut Savills kräftige Mietsteigerungen verzeichnet (siehe Abbildung). Angesichts rückläufiger Baugenehmigungszahlen und extrem hoher Stornierungsquoten bei Wohnbauprojekten auf der einen sowie einer weiter steigenden Zahl der Haushalte auf der anderen Seite deutet nach Angaben von Savills derzeit nichts auf eine Trendumkehr am Mietmarkt hin.¹⁴

⁹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/02/PD24_059_13321.html, Februar 2024
¹⁰⁻¹² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html, Januar 2024
¹³⁻¹⁴ https://www.savills.de/research_articles/260049/349219-0



Durchschnittliche Angebotsmieten

EUR / m²



Quelle: Savills

Im vergangenen Jahr wurde laut Marktbericht von Savills die stärkste Preiskorrektur der jüngeren Geschichte beim Wohnungshandel verzeichnet. Dieser Rückgang ist nach Ansicht der Immobilienberatung auf die Zinsen zurückzuführen.¹⁵ Dem Zinseffekt wirke entgegen, dass sich die Angebotsknappheit kurzfristig weiter verschärfen werde. Dies könne laut Savills dazu führen, dass der aktuelle Abschwung am Wohnungsmarkt kürzer ausfällt als in vergangenen Perioden mit fallenden Preisen.¹⁶

¹⁵⁻¹⁶ https://www.savills.de/research_articles/260049/349219-0

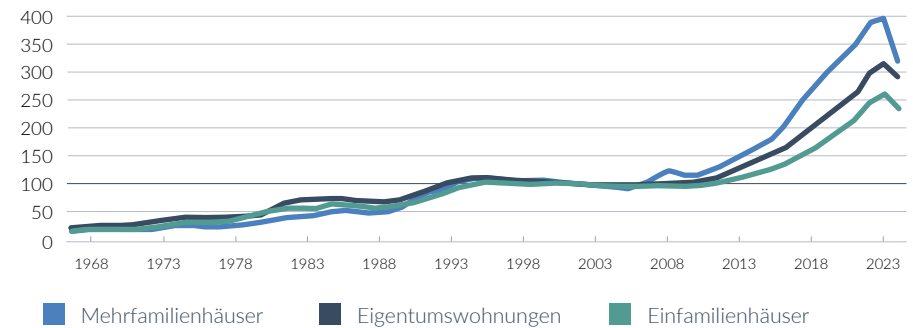
¹⁷ <https://www.ifw-kiel.de/de/publikationen/aktuelles/greix-immobilienpreise-sind-2023-in-historisch-einmaligem-ausmass-gefallen/>

¹⁸ https://www.savills.de/research_articles/260049/349219-0

Auch laut dem Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel) sind die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2023 in einem historischen Ausmaß gefallen. So verbilligten sich Eigentumswohnungen um 8,9 %, Einfamilienhäuser um 11,3 % und Mehrfamilienhäuser um 20,1 %.¹⁷

Preisentwicklung Marktsegmente

Greix; Index 2000 = 100



Der Greix ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse, von ECONtribute und dem IfW Kiel und umfasst die Preisentwicklung von zurzeit 19 deutschen Städten.

Im Bereich Neubauten bewegten sich laut Savills die Spitzenrenditen im vierten Quartal seitwärts und lagen bei 3,6 %. Vor Beginn der Zinswende erzielten neuwertige Wohnobjekte in gefragten Wohnstandorten Verkaufsfaktoren von zum Teil dem 35-fachen der Jahresnettomiete und mehr. Mittlerweile bewegen sich die Faktoren für solche Objekte typischerweise zwischen dem 23- und 25-fachen.¹⁸



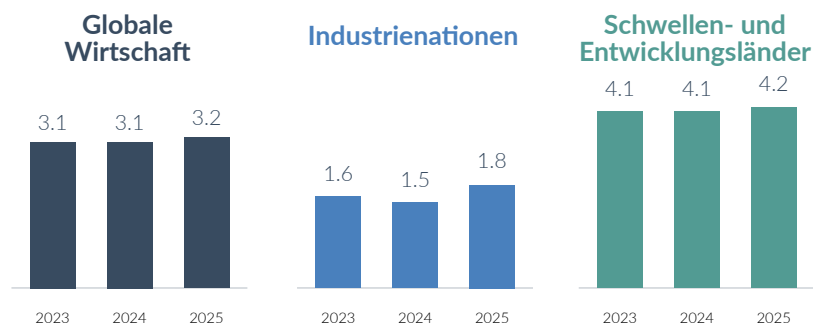
PROGNOSE 2024

Konjunkturausblick weltweit

Der IWF prognostiziert, dass sich das globale Wachstum im Jahr 2023 bei zunächst noch 3,1 % halten und im Jahr 2025 schließlich marginal auf 3,2 % steigen wird. Es wird erwartet, dass die globale Inflation in den meisten Regionen weltweit schneller zurückgeht als erwartet, da sich die Probleme auf der Angebotsseite lösen und die Geldpolitik restriktiv ist. Die globale Gesamtinflation wird voraussichtlich auf 5,8 % im Jahr 2024 und 4,4 % im Jahr 2025 fallen, wobei die Prognose für 2025 nach unten korrigiert wurde.¹⁹

Wachstumsprognosen

Aktualisierter Ausblick der Weltwirtschaft, Januar 2024



Quelle: International Monetary Fund

Konjunkturausblick Deutschland

Laut dem ifo Institut deuten die aktuell vorliegenden Frühindikatoren für den Jahresbeginn 2024 auf keine konjunkturelle Trendwende in Deutschland hin.²⁰ Aktuell sei das konjunkturelle Umfeld durch eine Verschlechterung der Auftragslage in allen Wirtschaftsbereichen, einem geringen Auftragsbestand, einem hohen Krankenstand und andauernden Streiks geprägt. Zu einer spürbaren gesamtwirtschaftlichen Erholung dürfte es in Deutschland laut ifo Institut erst in der zweiten Jahreshälfte 2024 kommen. Insgesamt wird das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zunehmen. Im kommenden Jahr wird die Wirtschaftsleistung dann voraussichtlich um 1,5 % steigen.²¹

Ausblick Immobilienbranche 2024

Für das Jahr 2024 rechnet das Immobilienberatungsunternehmen JLL mit einer sukzessiven Belegung des Wohnimmobilienmarktes bei insgesamt verbesserten Rahmenbedingungen für Wohninvestments. Sinkende Zinsen und vor allem sinkende Kapitalkosten verbessern laut JLL die Konditionen der Kreditnehmer, so dass grundsätzlich mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage zu rechnen ist – wenn auch mit gebremster Dynamik. Für das Gesamtjahr 2024 rechnet JLL insgesamt mit einem moderateren Anstieg des Transaktionsvolumens im Wohninvestmentmarkt.²³

Savills geht in seiner Analyse davon aus, dass die Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren noch zunehmen wird und die meisten Eigentümer von weiter steigenden Mieten ausgehen können. Weil die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten immer größer wird, sind Umzüge für Mieter in vielen Fällen mit immer größeren Kostensprüngen verbunden, so dass die Fluktuationsrate am Wohnungsmarkt weiter sinken dürfte und Wohnraum in Deutschland noch ineffizienter verteilt wird.²⁴

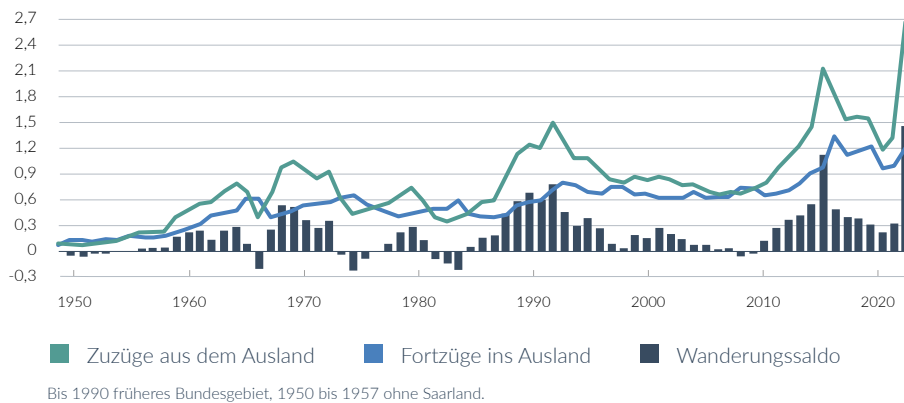
¹⁹ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>
²⁰⁻²¹ <https://www.ifo.de/fakten/2024-03-06/ifo-konjunkturprognose-fruehjahr-2024-deutsche-wirtschaft-wie-gelaehmt>, Stand: März 2024
²²⁻²³ <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/jll-de-womamonitor-Q12024.pdf>
²⁴ https://www.savills.de/research_articles/260049/349219-0



Nach Berechnungen von BNP Paribas Real Estate werden für 2024 nur noch gut 200.000 fertiggestellte Wohnungen und für die Jahre danach deutlich unter 200.000 fertiggestellte Wohnungen im Neubau erwartet. Die Neubaulücke dürfte sich in den kommenden Jahren dadurch deutlich ausweiten.²⁵

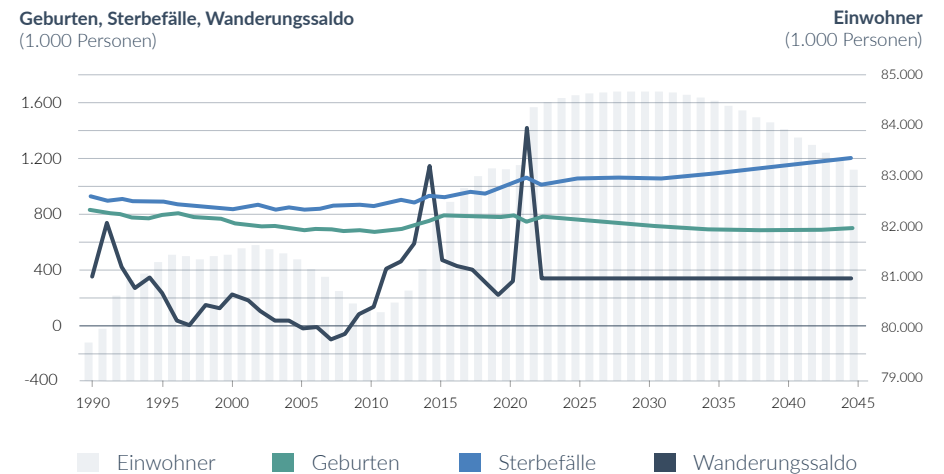
Vom Statistischen Bundesamt wurden im Jahr 2022 (offiziell) rund 1.462.000 mehr Zuzüge nach Deutschland als Fortzüge aus Deutschland erfasst. Damit fiel der Wanderungsüberschuss viermal so hoch aus wie im Vorjahr mit 329.000 mehr Zuzügen als Fortzügen. Dies ist die höchste bisher registrierte Nettozuwanderung innerhalb eines Berichtsjahres seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.²⁶

Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland in Millionen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Unter weiterer Berücksichtigung der rückläufigen Geburten und der ansteigenden Sterbefälle wird die nachstehende Bevölkerungsentwicklung für Deutschland bis 2045 prognostiziert:



Quelle: ARGE, Bauforschungsbericht Nr. 86, 20.04.2023, S. 12

Zusätzlich zu dem steigenden Wohnungsbedarf privater Haushalte gibt es Ersatzbedarf an Wohnungen, um die wirtschaftlich oder auch technisch nicht sanierungsfähigen Wohnungen zu ersetzen. In den kommenden Jahren müssen die zusätzlich aufgelaufenen Wohnungsdefizite abgebaut werden. Es wird aktuell eine Neubaunachfrage im Wohnungsbau von jährlich ca. 306.000 bis ca. 334.000 Wohnungen erwartet.

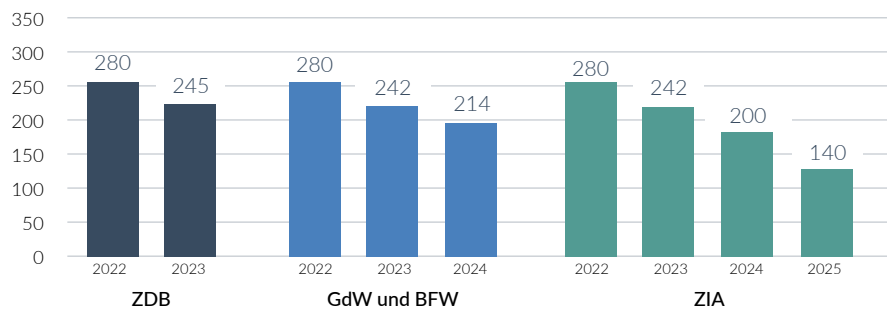
25 <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-report-institutionelle-investoren>
 26 Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 249 vom 27.06.2023



Der Bauüberhang hat Ende 2022 einen neuen Rekordwert erreicht, aufgrund der stark veränderten Rahmenbedingungen wird ein deutlicher Einbruch bei den Wohnungsfertigstellungen erwartet.

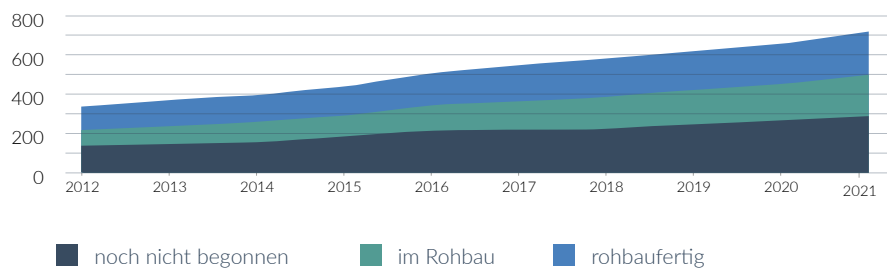
Wohnungsfertigstellungen 2022-2024: Prognosen der Verbände

in 1.000 Wohnungen



Bauüberhang nach Baufortschritt zum Jahresende

in 1.000 Wohnungen, neue Gebäude



Quelle: ARGE, Bauforschungsbericht Nr. 86, 28.04.2023, S. 16

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Beteiligungsgeschäft

Trotz des herausfordernden Marktumfeldes konnten sich die CR Energy und ihre Beteiligungen weiterhin stabil am Markt behaupten.

Dies resultiert aus dem begünstigten Marktumfeld, in welchem die Beteiligungen der CR Energy tätig sind. Der Markt für Erneuerbare Energien gilt nach wie vor als einer der größten Wachstumsmärkte. Die deutliche Wohnungsknappheit insbesondere im Bereich bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum wirkt sich zusätzlich positiv auf die Beteiligungen aus. Weiterhin führt die Sorge vieler Menschen um eine inflationsgeschützte und renditestarke Altersvorsorge zu einer nachhaltig großen Nachfrage nach den Finanzprodukten der CR Opportunities.

Die Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft beliefen sich 2023 auf 68,8 Mio. EUR (Vorjahr 77,9 Mio. EUR). Im Verlauf des Geschäftsjahres flossen der CR Energy 29,8 Mio. EUR aus ihren Beteiligungen zu. Alle Beteiligungen konnten ihr operatives Geschäft ausbauen.

Vermögenslage

Aufgrund der stabilen positiven Entwicklungen erhöhte sich das Gesamtvermögen im Vergleich zum Vorjahr um 83 Mio. EUR auf 404,1 Mio. EUR.

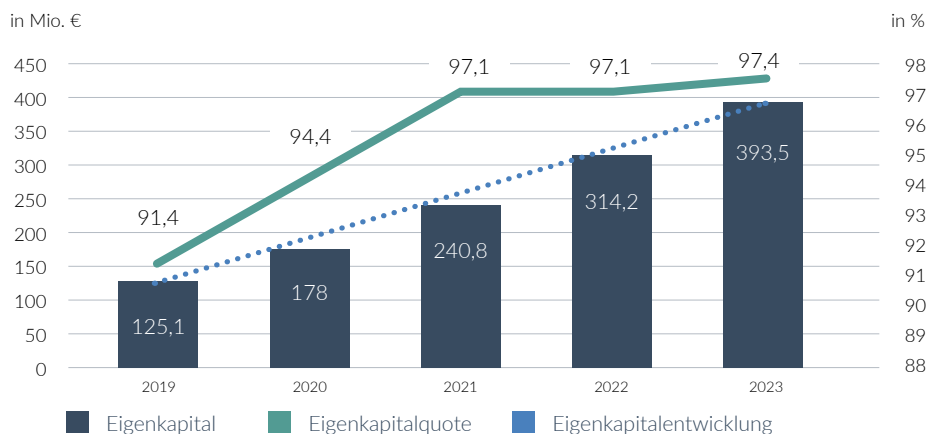
Die Entwicklung des kurzfristigen Vermögens ist insbesondere durch die Erhöhung der flüssigen Mittel in Höhe von 19 Mio. EUR geprägt. Die flüssigen Mittel



stammen vornehmlich aus den Erträgen aus dem Beteiligungsgeschäft in Form von Gewinnausschüttungen bzw. aus den Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen.

Das Eigenkapital betrug zum Jahresende 393,5 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote liegt somit weiterhin stabil bei über 97 %.

Entwicklung des Eigenkapitals und der Eigenkapitalquote



Ertragslage

Der Konzern erzielte Erträge in Höhe von 68,6 Mio. EUR und liegt damit leicht unter dem Vorjahresniveau.

Die Betriebsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 553 TEUR auf 1.614 TEUR gesunken.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) belief sich auf 66,4 Mio. EUR.

Nach Steuern und Abschreibungen ergab sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 65,8 Mio. EUR (Vorjahr 75,3 Mio. EUR).

Gesamtergebnisrechnung zum 31.12.2023

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Betriebserträge	68.644	79.407
Betriebsaufwendungen	-2.214	-3.105
EBITDA	66.429	76.302
EBIT	66.389	76.262
EBT	66.308	76.131
Jahresüberschuss	65.782	75.305
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	65.782	75.305

Finanzlage

Das Finanzmanagement von CR Energy basiert auf der Sicherstellung einer entsprechenden Liquidität zur Finanzierung der unternehmerischen Ziele sowie der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit betrug in 2023 23,5 Mio. EUR (Vorjahr 16,5 Mio EUR). Die Steigerung im Verhältnis zum Vorjahr liegt insbesondere in den zahlungswirksamen Zuflüssen der Beteiligungsgesellschaften begründet.

Die Nettosteigerung der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente betrug 3,5 Mio. EUR. Der Zahlungsmittelbestand zum Jahresende belief sich auf 19,5 Mio. EUR und bestand ausschließlich aus Bankguthaben.



Kapitalflussrechnung zum 31.12.2023	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.496	16.490
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-17.494	-215
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.537	-1.729
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	19.497	16.032

Prognosebericht

CR Energy und ihre Beteiligungen fokussieren sich auf Marktsegmente mit hoher Nachfrage und vielfältigen Zielgruppen. Zu diesen gehören regenerative und dezentrale Energieversorgung, erschwinglicher Wohnraum, emissionsarme Baumaterialien sowie transparente und nachhaltige Anlageprodukte für die private Altersvorsorge – allesamt essenzielle Bedürfnisse unserer Zeit.

Die Beteiligungsgesellschaft begrüßt die ambitionierten Ziele der aktuellen Bundesregierung für die laufende Legislaturperiode. Diese beinhalten eine deutliche Förderung und Beschleunigung des Ausbaus erneuerbarer Energien mit dem Ziel, bis 2030 mindestens 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs durch erneuerbare Quellen zu decken. Zusätzlich plant die Bundesregierung den Bau von jährlich etwa 400.000 neuen Wohnungen. Diese Ziele werden die Nachfrage nach dezentralen und umweltfreundlichen Energieerzeugungs- und Speichertechnologien sowie nach entsprechend ausgestatteten Wohnungen erhöhen.

Trotz der Herausforderungen und Chancen in diesem Umfeld ist CR Energy überzeugt, dass ihr Geschäftsmodell auch im Jahr 2024 robust und zukunftsweisend bleiben wird. Alle bekannten Chancen und Risiken wurden sorgfältig bewertet, und positive wie negative Szenarien wurden bestmöglich antizipiert. Basierend auf aktuellen Planungen, dem verbesserten Zugang zu attraktiven Liegenschaften aufgrund der konjunkturellen Lage und der starken Nachfrage nach Objekten der Portfoliogesellschaften erwartet CR Energy für das Jahr 2024 trotz der wirtschaftlichen Volatilität eine weiterhin positive Ertrags- und Ergebnisentwicklung.

RISIKO- UND CHANCENMANAGEMENT

Risikomanagement

Durch langjährige Erfahrung in ihrem Geschäftsfeld hat CR Energy ein solides und umfassendes Risikomanagementsystem etabliert. Das unternehmensweite Risikomanagement gewährleistet eine systematische Identifizierung, Erfassung, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Chancen und Risiken sowohl intern als auch extern.

Die Rahmenbedingungen, Prozesse und Strukturen dieses Risikomanagementsystems sind in einem entsprechenden Handbuch festgehalten. Dieses Handbuch dient als Leitfaden für die Geschäftsleitung und legt neben seiner informativen Funktion die Verpflichtung zur kontinuierlichen Umsetzung des Risikomanagements fest. Es ist somit ein integraler 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 Energy 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 Energy 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 Energy hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG ein strukturiertes Risikomanagement- und Frühwarnsystem implementiert. Die Leistung des Unternehmens wird maßgeblich von den direkt und indirekt gehaltenen Beteiligungsgesellschaften beeinflusst. Folglich unterliegt die Geschäftsentwicklung von CR Energy im Wesentlichen denselben Risiken und Chancen wie die Portfoliounternehmen der Gruppe. Die vorstehend genannten Risiken gelten daher gleichermaßen für CR Energy und ihre Portfoliounternehmen.

Alle Risiken werden regelmäßig quartalsweise oder ereignisbezogen erfasst und analysiert. Das Risikomanagement von CR Energy zielt darauf ab, die mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken weitgehend zu identifizieren, zu eliminieren oder auf ein vertretbares Minimum zu reduzieren. Dadurch sollen potenziell schädliche oder existenzbedrohende Situationen in erheblichem Maße vermieden werden.

Das Risikomanagement von CR Energy ist integraler Bestandteil des Unternehmensmanagements und wird daher in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert. In diesem Zusammenhang gewährleistet das Risikomanagement von CR Energy auch die Sicherstellung des aktuellen und zukünftigen Erfolgspotenzials sowie die kontinuierliche Verbesserung der Qualität in Bezug auf planerische und operative Prozesse im Unternehmen.

Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement

Die Nachhaltigkeitsrisiken, einschließlich Klimarisiken, sind im Risikomanagementsystem (RMS) von CR Energy identifiziert und vollständig in das unternehmensweite Risikomanagementsystem integriert. Diese Risiken sind in die Bereiche Strategie/Organisation, Umwelt, Soziales und Governance unterteilt.

Die Risikoidentifikation umfasst die kontinuierliche und umfassende Erfassung aller relevanten Risiken der Unternehmensaktivitäten, einschließlich klimabezogener Risiken, und ihrer Auswirkungen. Sowohl aktuelle als auch Prognosedaten werden zur Erfüllung der Frühwarnfunktion des Risikomanagements herangezogen. Die ermittelten Risiken dienen als Informationsgrundlage für die folgenden Prozessphasen.

Alle wesentlichen risikobehafteten Vorgänge, Gefahrenquellen, Schadensursachen und Störpotenziale des Unternehmens werden möglichst vollständig und kontinuierlich erfasst und in eine „ESG-Risiko-Landkarte“ übertragen. Die identifizierten Risiken werden nach Kategorien, Bereich, Verantwortung, Auswirkung und Korrelation systematisiert. Die Risikobewertung erfolgt vierteljährlich und wird bei Bedarf durch die Identifikation neuer Risiken ergänzt.

CR Energy bewertet das monetäre Risiko für das Unternehmen anhand des potenziellen Schadens und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Dies erfolgt durch eine Gewichtung des möglichen Schadenspotenzials mit der Eintrittswahrscheinlichkeit, um die Risiken als „hoch“, „mittel“ oder „gering“ einzustufen.



Das Ziel des Risikomanagements von CR Energy ist das frühzeitige Erkennen aller wesentlichen und bestandsgefährdenden Entwicklungen in den verschiedenen Tätigkeiten und die Einleitung geeigneter Maßnahmen, um den Risiken und Chancen angemessen zu begegnen und die Umsetzung der Konzernstrategie sicherzustellen. Der Vorstand von CR Energy sieht derzeit keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens ernsthaft gefährden könnten.

Chancenmanagement

Das Chancenmanagement von CR Energy zielt darauf ab, frühzeitig potenzielle Geschäftsmöglichkeiten zu identifizieren, zu bewerten und Maßnahmen zur Nutzung dieser Chancen zu ergreifen. Aktuell ergeben sich Umsatz- und Gewinnchancen insbesondere aus der kontinuierlichen Optimierung der Geschäftsprozesse und der Kostenstruktur. Darüber hinaus bieten sich Chancen auf dem Käufermarkt für nachhaltige Wohnimmobilien sowie im expandierenden Markt für den Ausbau von Photovoltaikanlagen.

Kleinmachnow, den 02.05.2024



Stefan Demske
Vorstand

Die Portfoliounternehmen von CR Energy sind oft besser positioniert als der Markt, um das Ertragspotenzial von nachhaltigen Immobilienprojekten im B2B-Segment einzuschätzen. CR Energy investiert ausschließlich in Beteiligungsunternehmen und Vermögenswerte, wenn das Investitionsvolumen in angemessenem Verhältnis zu den Aussichten auf nachhaltige Kapitalflüsse oder Wertzuwächse steht.

Trotz des volatilen Umfelds bieten die Märkte, in denen CR Energy aktiv ist, aufgrund des starken Nachfrageüberhangs nach bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum sowie des politischen und gesellschaftlichen Engagements für den Ausbau erneuerbarer Energien nachhaltige Chancen.

KONZERN- ABSCHLUSS

DER CR ENERGY AG ZUM
31. DEZEMBER 2023

40

Konzernabschluss

Bilanz	41
Gesamtergebnisrechnung	42
Kapitalflussrechnung	43
Eigenkapitalveränderungsrechnung	44

45

Anhang

Geschäftstätigkeit der Gesellschaft	45
Grundlagen des Konzernabschlusses	45
Änderungen von Rechnungslegungsmethoden aufgrund geänderter Vorschriften	46
Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	46
Angaben zur Konsolidierung und zu Anteilen an Unternehmen	47
Wesentliche Rechnungslegungsmethoden	48
Erläuterungen zur Bilanz	50
Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	55
Risiko- und Kapitalmanagement	57
Andere Angaben	57

59

Bestätigungsvermerk

Inhaltsverzeichnis — 

Nächste Seite — 

Vorherige Seite — 

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2023

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA		
Langfristiges Vermögen	383.364	305.289
Immaterielle Vermögensgegenstände	52	70
Sachanlagen	41	62
Finanzanlagen	383.271	305.158
Kurzfristiges Vermögen	20.711	16.553
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.213	521
Flüssige Mittel	19.498	16.032
Rechnungsabgrenzungsposten	56	50
Bilanzsumme	404.132	321.892

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
PASSIVA		
Eigenkapital	393.472	314.227
Gezeichnetes Kapital	5.630	4.526
Kapitalrücklage	48.810	27.306
Gewinnrücklagen	1.146	1.146
Gewinnvortrag	269.933	205.944
Periodenüberschuss	65.782	75.305
Kapital aus neuen Aktien	2.171	
Rückstellungen	134	174
Verbindlichkeiten	6.855	4.343
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106	76
Sonstige Verbindlichkeiten	6.749	4.267
Passive latente Steuern	3.670	3.148
Bilanzsumme	404.132	321.892



GESAMTERGEBNISRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

in TEUR

	31.12.2023	31.12.2022
Betriebserträge	68.644	79.407
Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft	68.565	77.914
Sonstige betriebliche Erträge	79	1.493
Betriebsaufwendungen	-2.214	-3.105
Personalaufwendungen	-601	-938
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.614	-2.167
EBITDA	66.429	76.302
Abschreibungen auf Sachanlagen	-40	-40
Abschreibungen auf immaterielle Wirtschaftsgüter	0	0
EBIT	66.389	76.262
Zinserträge	0	0
Zinsaufwendungen	-82	-131
EBT	66.308	76.131
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-525	-826
Jahresüberschuss	65.782	75.305
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	65.782	75.305



KAPITALFLUSSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

in TEUR

	31.12.2023	31.12.2022
Betriebliche Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	65.782	75.305
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	40	40
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	29.807	16.703
Erfolgswirksame Erträge aus Beteiligungen	-38.635	-61.031
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-30.499	-14.954
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.999	427
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	23.496	16.490
Investitionstätigkeit		
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15	-18
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-17.930	-65
Kapitalveränderung	451	-132
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-17.494	-215
Finanzierungstätigkeit		
Dividendenzahlung	-4.708	-1.729
Ausschüttungsüberschuss	2.171	0
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-2.537	-1.729
Liquide Mittel		
Zahlungsmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	16.032	1.486
Veränderung des Zahlungsmittelbestandes	3.465	14.546
Zahlungsmittelbestand am 31.12.2023	19.497	16.032



EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gewinnvortrag	Jahresüberschuss	Eigenkapital
Stand 01.01.2023	4.526	27.306	1.146	205.944	75.305	314.227
Zuführung Gewinnvortrag	0	21.504	0	75.305	-75.305	21.504
Bardividende/Aktiendividende	0	0	0	-11.316	0	-11.316
Gesamtergebnis	0	0	0	0	65.782	65.782
Erhöhung/Verringerung	1.104	0	0	0	0	1.104
Stand 31.12.2023	5.630	48.810	1.146	269.933	65.782	391.301



ANHANG

Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

CR Energy 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.

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. Lediglich CR Opportunities und Solartec führen 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.

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 2022 anzuwenden, wobei sich für die Gesellschaft keine wesentlichen oder gar keine Auswirkungen ergaben:

- Änderungen an IAS 16 – Erträge vor der geplanten Nutzung
- Änderungen an IAS 37 – Kosten der Vertragserfüllung
- Änderungen an IFRS 3 – Verweise auf das Rahmenkonzept
- Jährliche Verbesserungen 2018 - 2020

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:

- Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement – Angabe der Rechnungslegung (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023)

a) EU Endorsement erfolgt

- 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) IFRS 17 – Versicherungsverträge inkl. Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023), sowie
- Änderungen an IFRS 17 – Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – vergleichende Informationen.

b) EU Endorsement noch ausstehend

- Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz oder langfristig (erstmalige Anwendung 1. Januar 2023),
- 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) sowie
- Änderungen an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Lease-back Vereinbarung.



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 2023 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 2023 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
Green Energy GmbH	Kleinmachnow	100,00	10.03.2023
CR Capital Real Estate Development GmbH	Berlin	100,00	28.06.2012
CR Opportunities GmbH	Schönefeld	50,00	10.12.2018
Quartier 17 GmbH (vormals 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	100,00	29.12.2021
Greentec GmbH	Kleinmachnow	80,00	29.12.2021



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. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie die Angabe über sonstige am Abschlussstichtag wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich werden kann, betreffen 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.



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.

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 zu dem Zeitpunkt, zu 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.

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.

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.



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.

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.

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.

Erläuterungen zur Bilanz

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögenswerte i.H.v. 52 TEUR (Vorjahr 70 TEUR) resultieren aus Maßnahmen zum Ausbau und zur Optimierung der IT-Infrastruktur sowie der Digitalisierung von Unternehmensprozessen. Die Sachanlagen i.H.v. 41 TEUR (Vorjahr 62 TEUR) umfassen insbesondere die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Finanzanlagen

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

Die Finanzanlagen werden ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage der Erträge der Beteiligungen bewertet. Insbesondere die positive Ertragsentwicklung der Beteiligungsunternehmen führte zu einer Erhöhung der Finanzanlagen um 78.113 TEUR auf 383.271 TEUR (Vorjahr 305.158 TEUR).

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft verfügte zum 31. Dezember 2023 über keine offenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Während des Geschäftsjahres entstandene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden stets kurzfristig beglichen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich leicht erhöht. Den größten Teil bilden hier Umsatzsteuerforderungen. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen i.H.v. 626 TEUR handelt es sich im Wesentlichen um kurzfristige Darlehen zur Optimierung der Geschäftstätigkeit der Beteiligungen.



Die folgende Tabelle stellt die kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte dar.

Posten	Kategorie	31.12.2023		31.12.2022	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
in TEUR					
Liquide Mittel	Barmittel	19.498	19.498	16.032	16.032
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2	626	626	0	
Sonstige Vermögensgegenstände	2	587	587	521	521
Finanzanlagen	1	383.271	383.271	305.158	305.158
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 1		4	4	3	3
davon bewertet auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3		383.267	383.267	305.155	305.155

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.



Die folgende Übersicht stellt die Bewertungstechniken sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren für die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 dar.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlage den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Unternehmenswert (equity value).	Bandbreiten der Unternehmenswerte (equity values): 115 Mio. EUR - 180 Mio. EUR	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Unternehmenswerte steigen (sinken). Eine Erhöhung (Reduzierung) des Diskontierungszinssatzes führt zu einer Reduzierung (Steigerung) des Unternehmenswerts

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10 % unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 10 % führen.

Die nachstehende Tabelle stellt die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Stufe 3 dar:

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2023	2023	2022
in TEUR	Beteiligungen	Beteiligungen
Stand zum 01.01.	305.158	245.560
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	38.635	61.031
Zugänge im Geschäftsjahr	78.560	61.098
Abgänge im Geschäftsjahr	451	1.500
Stand zum 31.12.	383.267	305.158

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.



Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel zum 31. Dezember 2023 i.H.v. 19.497 TEUR (Vorjahr 16.032 TEUR) bestehen ausschließlich aus Bankguthaben. Nach Zuflüssen aus operativer Tätigkeit i.H.v. rund 29.807 TEUR erfolgten mehrere Investitionen in Beteiligungen, insbesondere zum Ausbau des Geschäfts der Beteiligungen und zur Stärkung ihrer Kapitalbasis.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich um 6 TEUR gegenüber dem Vorjahr und umfasst vornehmlich Versicherungsbeiträge für das Folgejahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 5.647.608,00 EUR (Vorjahr 4.543.943,00 EUR) und ist eingeteilt in 5.647.608 (Vorjahr 4.543.943) auf den Inhaber lautende Stückaktien gleicher Gattung. Jede Aktie gewährt ein Stimmrecht.

Nachdem für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende nach Wahl der Aktionäre in bar (Bardividende) oder in Form von Aktien der Gesellschaft (Aktiendividende) beschlossen wurde, erhöhte sich das Grundkapital von 4.543.943,00 EUR auf 4.984.544,00 EUR.

Die hohe Annahmquote der Aktiendividende von ca. 83 % zeigte ein besonderes Vertrauen der Aktionäre in die Gesellschaft und ihre strategische Ausrichtung. Aus dem genehmigten Kapital 2022/II erfolgte im laufenden Geschäftsjahr durch Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrats eine weitere Kapitalerhöhung um 663.064,00 EUR auf 5.647.608,00 EUR. In diesem Zusammenhang erhöhte

sich die Kapitalrücklage der Gesellschaft von 27.306 TEUR auf 48.810 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 97,4 %.

Das Eigenkapital erhöhte sich vornehmlich aufgrund des positiven Jahresüberschusses der Gesellschaft i.H.v. 65.782 TEUR auf 393.472 TEUR (Vorjahr 314.227 TEUR).

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2022 ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2027 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von insgesamt bis zu 2.032.297 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch um höchstens 2.032.297,00 EUR zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2022/II).

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.

Rückstellungen

Der Betrag i.H.v. 134 TEUR (Vorjahr 174 TEUR) beinhaltet im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten i.H.v. 83 TEUR, Aufsichtsratsvergütungen und Gewährleistungen.



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten valutierten zum 31.12.2023 auf 6.855 TEUR. Sie sind zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert und bestanden zum 31. Dezember 2023 im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr angefallenen Zinsen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Posten	Kategorie	31.12.2023		31.12.2022	
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
in TEUR					
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3	106	106	76	76
Sonstige kurzfristige finanzielle Finanzverbindlichkeiten	3	6.749	6.749	4.267	4.267
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.

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 2023 betragen die gebildeten passiven latenten Steuern 3.670 TEUR (Vorjahr 3.148 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.

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft

Die Erträge aus dem Beteiligungsgeschäft der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 68.565 TEUR (Vorjahr 77.914 TEUR) und wurden im Wesentlichen von der positiven Ertragsentwicklung aller Beteiligungen getragen. Die Terrabau, die Solartec sowie die CR Opportunities konnten ihren Umsatz und Jahresüberschuss aus operativer Tätigkeit deutlich steigern.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen vornehmlich Erträge aus der Finanzmittelbereitstellung i.H.v. 79 TEUR.

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2023 auf 601 TEUR (Vorjahr 938 TEUR), davon entfallen auf die Rentenversicherung der Arbeitnehmer und sonstige Lohnnebenkosten 67 TEUR (Vorjahr 67 TEUR). Der Anteil der Gesamtbezüge des Vorstands belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 120 TEUR (Vorjahr 360 TEUR). Die deutliche Verringerung gegenüber dem Vorjahr liegt begründet in der Anzahl der Vorstände. Zum 31.12.2022 schied ein weiteres Vorstandsmitglied aus. Forderungen gegen den Vorstand bestehen nicht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen i.H.v. 1.613 TEUR (Vorjahr 2.167 TEUR) verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelpositionen.

Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Wirtschaftsgüter

Die Abschreibungen auf Sachanlagen belaufen sich auf 40 TEUR (Vorjahr 40 TEUR). Auch in diesem Geschäftsjahr gibt es keine Sondereffekte.

Zinserträge und Zinsaufwendungen

Für die kurzfristige Nutzung von Finanzmittellinien entstanden Zinsaufwendungen i.H.v. 82 TEUR (Vorjahr 131 TEUR).



Das Finanzergebnis gliedert sich wie folgt:

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 in %	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
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 %).

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.

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.

Posten	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (in TEUR)	23.496	16.490
Cashflow je Aktie (in EUR)	4,16	3,63

Ein- und Auszahlungen aus Zinsen werden als Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit dargestellt. Im Berichtsjahr sind erhaltene Zinsen in Höhe 0 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie gezahlte Zinsen in Höhe von 82 TEUR (Vorjahr 131 TEUR) berücksichtigt. Weiterhin beinhaltet dieser Posten Ausschüttungen der Beteiligungen i.H.v. ca. 29.807 TEUR (Vorjahr 16.703 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 23.496 TEUR (Vorjahr 16.490 TEUR), dies entspricht einem operativen Cashflow je Aktie von 4,16 EUR (Vorjahr 3,63 EUR).



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.

Andere Angaben

Anzahl der Mitarbeiter gem. § 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB (Angabe ohne Geschäftsführer/Vorstände)

Von der Gesellschaft wurden während des Geschäftsjahres 2023 durchschnittlich 5 Arbeitnehmer (Vorjahr 7 Arbeitnehmer) beschäftigt.

Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane im Geschäftsjahr 2023

Vorstand

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Demske	Stefan	Vorstand	Diplom-Kaufmann

Forderungen gegen den Vorstand bestehen nicht.

Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	Funktion	Beruf
Krach	Stefan	Vorsitzender	Rechtsanwalt
Peitz ¹	Peter	Stellvertretender Vorsitzender	Architekt
Richter ¹	Rolf	Mitglied	Kaufmann
Von Schierstaedt ²	Constantin	Stellvertretender Vorsitzender	Kaufmann
Brenske ³	Leonie	Mitglied	Kauffrau

¹ ausgeschieden am 14. Juli 2023

² berufen und Stellvertretender Vorsitzender ab 14. Juli 2023

³ berufen am 14. Juli 2023

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 auf Seite 47 (Konsolidierung), bzw. auf den vorstehenden Abschnitt (bzgl. Vorstand und Aufsichtsrat). Diese nahestehenden



Unternehmen und Personen waren an keinen in ihrer Art oder Beschaffenheit unüblichen Transaktionen mit Gesellschaften der CR Energy beteiligt. Alle Transaktionen zwischen den nahestehenden Unternehmen sind zu marktüblichen Bedingungen, wie unter fremden Dritten, abgeschlossen worden.

Honorar des Konzernabschlussprüfers

in TEUR	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
Abschlussprüfungsleistungen	47	36
Steuerberatungsleistungen	50	40

Kleinmachnow, den 02.05.2024



Stefan Demske
Vorstand

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2023 wurde eine Bezugsrechtskapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital 2022/II beschlossen. Das Grundkapital hat sich damit auf EUR 5.880.218,00 erhöht. Die neuen Aktien werden im Januar als auf den Inhaber lautende Stückaktien jeweils mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 1,00 ausgegeben.

Genehmigung des Abschlusses

Der Abschluss wurde am 02.05.2024 vom Vorstand genehmigt und zur Veröffentlichung freigegeben.



PRÜFUNGSBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Ich habe den von der CR Energy 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 2023 – 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 § 315e HGB anzuwendenden 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 anzuwen-

denden 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 die Überprüfung der Werthaltigkeit der bilanzierten Beteiligungswerte dar. Diese 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 § 315e HGB an zuwendenden 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, 02.05.2024



Dipl.-Kfm. Bernhard Kaiser Wirtschaftsprüfer



FINANZKALENDER

13.-15. Mai 2024	Frühjahrskonferenz, Frankfurt am Main
27. Juni 2024	Ordentliche Hauptversammlung
September 2024	Halbjahresbericht 2024

IMPRESSUM

CR Energy AG

Heinrich-Hertz-Str. 1b,
14532 Kleinmachnow
+49 (0) 33203 32070
info@cr-energy.de

Text- und Inhaltskonzept

CR Energy
edicto GmbH – Agentur für Finanzkommunikation und Investor Relations | www.edicto.de

Gestaltung, Umsetzung und Illustrationen

abeler bollmann werbeagentur GmbH | www.abelerbollmann.de

Fotos

S. 25 NASA (unsplash.com), iStockphoto.com, CR Energy

CR ENERGY AG

Heinrich-Hertz-Str. 1b
14532 Kleinmachnow
+49 (0) 33203 32070

info@cr-energy.de