

LAGEBERICHT

**CHANCEN UND RIS
PROGNOSE**



IKEN BERICHT

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

01 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

a) Überblick

Seit Gründung der SEMODU AG im Jahr 2017 werden modulares, serielles, ökologisches und gesundes Bauen deutschlandweit und beratend auch international umgesetzt. Für die Unternehmensgründer war es wesentlich, eine Lösung zu finden, die Wohnen für alle bezahlbar macht und dabei auch hohe Qualitätsansprüche erfüllt. Deshalb orientiert sich das Projektmanagement der SEMODU AG an der Serienfertigung in der Automobilindustrie.

Für die Gesellschaft steht nicht die Projektentwicklung an sich im Mittelpunkt, sondern das Produkt für den Endnutzer: ein von Grund auf digitalisiertes Modul, das CO₂-neutral produziert wird und unumgänglich, auch bei der späteren Nutzung, CO₂-neutral bleibt.

Schwerpunkte der Tätigkeit sind:

- komplexe Projektentwicklungen
- Bezahlbarkeit / schnelle Verfügbarkeit von Wohnraum
- Projektberatungen
- Ressourcenschonung
- modulares Bauen
- Serienfertigung von Gebäuden
- Digitalisierung von Gebäuden
- Speichertechnologie für Strom in Gebäuden
- Bionik
- umweltfreundliche Gebäudekonzepte

Die SEMODU AG betrachtet Projektentwicklungen stets ganzheitlich. Wir sind uns sicher, dass wir mit unserer Philosophie und unseren disruptiven Ansätzen einen wesentlichen Mehrwert bieten können, wenn es um die Schaffung und schnelle Verfügbarkeit von Wohnraum und zukunftsweisende Projektentwicklungen geht. Wir denken nicht nur an den einzelnen Standort, sondern auch daran, wie man über eine Reihe von Grundstücken hinweg die Kosten der Projekte reduziert und die Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht.

b) Geschäftsmodell

Die SEMODU AG mit Sitz in München (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften initiiert und begleitet aktuell vornehmlich Projektentwicklungen auf dem deutschen Immobilien-

markt mit Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien. Wo notwendig und zweckmäßig werden auch Gewerbeflächen wie Kindertagesstätten, Büros und Serviceflächen entwickelt.

Die von der Gesellschaft als Management- und Finanzholding erzielten Erlöse stammen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen der mit den Tochtergesellschaften bestehenden Geschäftsbesorgungsverträgen. Zudem erzielt die Gesellschaft Zinserträge aus mit den Tochtergesellschaften bestehenden Rahmendarlehensverträgen. Die Gewinne, die mit den von den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erworbenen Immobilien erwirtschaftet werden, fließen der Gesellschaft nach Realisierung als Gewinnausschüttung der Tochter an die Mutter zu.

Auch Aufträge, bei denen die Gesellschaft das Service-Development für Projektentwicklungen Dritter durchführen soll, werden von eigens hierfür gegründeten Tochtergesellschaften erfüllt. Die allgemeinen Kosten wie u. a. Personalkosten, Raumkosten etc. werden durch die Gesellschaft getragen und aufgrund der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge auf die Tochtergesellschaften umgelegt.

Die Grundstücke werden ausschließlich über Tochtergesellschaften erworben. Dabei handelt es sich um bebaute, aber auch um unbebaute Grundstücke. Diese werden entwickelt und mit entsprechender Bauleistung an Eigennutzer oder Kapitalanleger im Teileigentum oder im Ganzen veräußert. Steht ein Endinvestor bereits vor Baubeginn fest und will er die Tochtergesellschaft im Share Deal erwerben, wird das Grundstück im Sachanlagevermögen ausgewiesen; die Bau- und Baunebenkosten samt Bauzeitzinsen erhöhen die Herstellungskosten.

SEMODU wählt die Immobilien nach einheitlichen Investitionskriterien aus. Hierbei konzentriert sich das Unternehmen auf urbane Lagen und prosperierende Metropolregionen. Aufgrund der jahrelangen Expertise der Verantwortlichen der SEMODU Gruppe im Bereich der architektonischen Entwicklung von Wohnimmobilien besteht eine hohe Kompe-

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

tenz, Objekte zu akquirieren, die vom Markt zunächst nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Ausschlaggebend ist die Lage der Immobilie im Verhältnis zum Einkaufspreis und den Entwicklungsmöglichkeiten.

Vor dem Erwerb einer Immobilie bzw. eines Grundstücks führt SEMODU eine detaillierte Prüfung der rechtlichen, geografischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Verhältnisse des zum Erwerb stehenden Objektes durch. Das Verkaufsvolumen je Projekt soll in der Größenordnung von 10 Mio. EUR bis 50 Mio. EUR liegen. Größere Projekte über 50 Mio. EUR wird die Gesellschaft i. d. R. mit Projektpartnern realisieren. Im Einzelfall können auch kleinere Projekte unter 10 Mio. EUR zur Realisierung kommen, wenn dadurch eine interessante Referenz für die Gesellschaft abgebildet werden kann.

Die Finanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend individuell durch die jeweilige Tochtergesellschaft, wobei der Rückgriff der Gläubiger in der Regel vertraglich auf das Vermögen der jeweiligen Projektgesellschaft beschränkt ist. In Ausnahmefällen kann ein Rückgriff auf die Muttergesellschaft möglich sein. In Einzelfällen hat die Gesellschaft zusätzliche Sicherheiten zu stellen.

Die Immobilienobjekte werden aus Finanzierungs-, Transparenz- und steueroptimierenden Gründen über Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften erworben und entwickelt. Dies verringert sowohl die Auswirkungen von Projektrisiken innerhalb des Konzerns als auch die Kreditrisiken des Konzerns, da bei der Besicherung der Fremdfinanzierung i. d. R. auf das Objekt abgestellt wird.

Das operative Geschäft wird im Konzern von operativen Tochtergesellschaften wahrgenommen. Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere die Standortevaluation, Projektsteuerung und Vermarktungskoordination. Arbeitsbereiche, die nicht zu den eigenen Kernkompetenzen gehören, lagert die Gesellschaft an externe Dienstleister aus. Hierzu zählen unter anderem Architekten- und Ingenieurleistungen, Agenturaufgaben und Vertriebstätigkeiten. Dadurch sind schlanke Strukturen und eine hohe Flexibilität sowie Effizienz im Konzern gewährleistet.

Bereits vor Objektankauf wird das Objekt zur Sicherstellung des Baurechts einer genauen Prüfung auf Basis kompetenter Architektur-

studien unterzogen. Für die Genehmigungsverfahren wird ausreichend Zeit eingeplant. Alle Leistungen werden extern vergeben und nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) an Architekten und Ingenieure beauftragt. Intern werden die Projekte von Projektteams gesteuert.

Die Leitung der Projektteams obliegt den Projektmanagern, die sowohl architektonisch als auch betriebswirtschaftlich ausgebildet sind. Die Entscheidungsprozesse unterliegen somit im Unternehmen dem 4-Augen-Prinzip (Geschäftsführung und Projektmanager). Die Zeit- und Kostenkontrolle wird doppelt geführt, extern durch das entsprechende Architektur- bzw. Ingenieurbüro, intern durch das Projektteam.

c) Forschung und Entwicklung / Weiterer Ausbau der Geschäftsfelder

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die im vorangegangenen Jahr 2021 in eigenen Gesellschaften ausgegründeten Geschäftsfelder Sustainable (CERO2 GmbH) und Digital (WANDWALL PLC) weiter ausgebaut. Zusätzlich wurden mit Gründung der SEMODU Austria GmbH die internationalen Aktivitäten ausgebaut und die Ausgründung des Geschäftsfelds MODULAR vorbereitet.

CERO2 GmbH, an der die GETEC mit 51 % beteiligt ist, entwickelt neue und wegweisende Energiekonzepte und liegt damit voll im Megatrend „ESG“ und „Sustainability“. Das Erfolgskonzept: grüne, regenerative Energielösungen auf Basis standardisierter Raummodule für ein langfristig nachhaltiges und ressourcenschonendes Leben und Arbeiten. Die Gesellschaft hat vor allem innovative Technologien für die Energieversorgung von Gebäuden im Fokus.

Dabei umfasst das Geschäftsportfolio:

- Energieversorgungslösungen in der Projektentwicklung
- Forschung, Entwicklung und Vertrieb von modularen Technikräumen
- zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

WANDWALL PLC entwickelt innovative Konzepte für die Integration von künstlicher Intelligenz in ein digitalisiertes Modul. Kern der Arbeit ist die Entwicklung einer digitalen Wand auf Basis von intelligenter Software, Künstlicher Intelligenz und Blockchain-Technologie. Ziel ist es, sämtliche elektronische und digitale Funktionen unter einer Software zu vereinen, sodass einzelne Geräte, Apps und Anwendungen im Alltag überflüssig werden und nur noch durch ein einheitliches System zu steuern sind. Zusätzlich zu den in 2021 erworbenen 360 Mio. Aktien hat SEMODU AG in 2022 an einer Kapitalerhöhung der WANDWALL PLC teilgenommen; seitens SEMODU AG wurden in 2022 140 Mio. Aktien gezeichnet. Insgesamt hält SEMODU AG damit einen Anteil von 47,8 % an WANDWALL PLC.

Mit der notariellen Beurkundung der SEMODU Austria GmbH am 30.06.2022 wurde der nächste Meilenstein auf dem Weg zum führenden Methodengeber für nachhaltige und zukunftsfähige Projektentwicklung gesetzt. Die Gesellschaft, die die Umsetzung nachhaltiger, zukunftsweisender Projektentwicklungen in modularer Bauweise zum Ziel hat, wurde gemeinsam mit lokalen Branchenexperten gegründet. Neben der SEMODU AG als Mehrheitsanteilseigner (mit einem Anteil von 51 %) sind die Carso Invest und Consulting GmbH, vertreten durch Christoph Schäffer, sowie die Spiegelfeld International GmbH, vertreten durch Herrn Georg Spiegelfeld, und Herr Roland Egger, als natürliche Person, Mitgesellschafter und bei den Geschäftstätigkeiten auf dem österreichischen Markt aktiv involviert.

Im **Geschäftsbereich MODULAR** wurde die Beschreibung mathematischer Methoden für die spätere modulare Projektumsetzung von beliebigen Immobilienprojekten weiter vorangetrieben und eine entsprechende Bibliothek/Datenbank aufgebaut. Dahinter steht das Konzept, die vielen Dimensionen eines Projekts, ähnlich wie bei der Entwicklung einer Bodengruppe für ein Fahrzeug, in eine einheitliche, vielverwendungsfähige Logik zu überführen. Projekte werden dadurch schneller, kostengünstiger, in der Qualität besser und wir tragen auch hier zur Schonung von Ressourcen bei.

d) Unternehmensstruktur

Die Gesellschaft fungiert als Immobilien- und Beteiligungsholding; Immobilien werden in Beteiligungs- bzw. Objektgesellschaften gehalten. Zum 31.12.2022 bestehen keine Ergebnisabführungsverträge mit den Tochtergesellschaften. Die SEMODU AG, München ist Organträgerin im Sinne der Umsatzsteuer für alle Tochtergesellschaften, an denen sie unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der Anteile hält.

Muttergesellschaft des Konzerns ist die SEMODU AG. Aus steuerlichen, finanzstrategischen und risikopolitischen Gründen hält die SEMODU AG selbst keine zur Entwicklung vorgesehenen Immobilien. Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilienobjekten erfolgen in der Regel über Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (GmbHs). Aufgabe der Muttergesellschaft ist die Entwicklung, Verwaltung und Administration der Projekte im Rahmen von Dienstleistungsverträgen.

Neben den bereits bearbeiteten Projekten in Leverkusen, Wernau, Heilbronn und Steinheim sind im Berichtsjahr 2022 Projekte in Marbach-Rielingshausen (Qumodus Rielingshausen Wohnen GmbH), Berlin-Köpenick (Qumodus Projektgesellschaft Köpenick mbH) und Schwerin (Qumodus Entwicklungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH / Qumodus Projektgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH) angebunden. Die neuen Projektgesellschaften wurden sämtlich unter der SEMODU Steinheim Entwicklungsgesellschaft mbH aufgehängt. In dieser Gesellschaft wird zukünftig das Projektentwicklungsgeschäft der SEMODU AG gebündelt; im Jahr 2023 wird diese Gesellschaft in Qumodus GmbH umfirmiert.

Die weiteren Geschäftsfelder werden ebenfalls in eigenen Tochtergesellschaften gebündelt. Neben dem operativen Geschäft halten diese Gesellschaften auch die Intellectual Property (Lizenz- und Markenrechte), die im Rahmen der Forschung und Entwicklung aufgebaut wird.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Folgende Beteiligungsgesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag am 31.12.2022:

Objektgesellschaft	Sitz	Projektstandort	Anteil (%)
SEMODU Projekt Europaallee Leverkusen GmbH	Grünwald	Leverkusen	100
DKS Europa-Allee GmbH & Co. KG	Grünwald	Leverkusen	50
DKS Europa-Allee Projekt Verwaltung GmbH	Grünwald	Leverkusen	50
SEMODU Olympisches Dorf Entwicklungsgesellschaft E1 mbH	Grünwald	Berlin	100
SEMWB101 GmbH (Share Deal übrige 50 % in 2022)	Grünwald	Heilbronn	100
SEMODU Mehrwert Wernau Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	Wernau	51
Adlerstraße Wernau Wohnen GmbH	Grünwald	Wernau	51
SEMODU Steinheim Entwicklungsgesellschaft mbH	Grünwald	n/a	100
Friedrichstraße Steinheim Wohnen GmbH	Grünwald	Steinheim	100
Qumodus Entwicklungsgesellschaft Ahrensfelde mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Berlin	100
Qumodus Rielingshausen Wohnen GmbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Marbach	100
Qumodus Projektgesellschaft Köpenick mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Berlin	100
Qumodus Entwicklungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Schwerin	100
Qumodus Projektgesellschaft Berlin-Brandenburg Wohnen mbH (Gründung 2022)	Großbottwar	Schwerin	100
Entwicklungsgesellschaft KW mbH	Grünwald	Wernsdorf	50
Entwicklungsgesellschaft Stadtquartier Wernsdorf mbH (Gründung 2022)	Grünwald	Wernsdorf	50
SEMODU Austria GmbH (Gründung 2022)	Wien	n/a	51
CERO2 GmbH (vormals: SEMODU Engery GmbH)	Großbottwar	n/a	49
WANDWALL PLC	Dublin	n/a	48

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

e) Börsengang

Die Gesellschaft hat in der ersten Jahreshälfte 2022 die formalen Voraussetzungen erfüllt, um die SEMODU AG ab August 2022 im Freiverkehr der Börse München zu listen¹⁾. Am 27.07.2022 fand die finale Präsentation im Rahmen des Freiverkehrsausschusses mit der Börse München und die Zulassung zur Börse in München statt.

f) Personalentwicklung

Im Durchschnitt waren im Geschäftsjahr 2022 in der Gesellschaft 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlicher akademischer Ausbildung beschäftigt, zzgl. des Vorstands.

Es wird darauf geachtet, im Team eine ausgeglichene Mischung der Altersstruktur, Nationalität und des Verhältnisses von Frauen und Männern aufzuweisen. Auf Basis der jetzt bestehenden Projekte und des weiter geplanten starken Wachstums werden derzeit und in den kommenden Jahren die weiteren Geschäftsbereiche personell weiterentwickelt und der Mitarbeiterstamm erweitert.

g) Standorte

Firmensitz und Zentrale der SEMODU AG ist seit der Gründung München, Maximilianstraße 2, wo auch Mitglieder des Aufsichts- und Teile des Beirats ansässig sind. München ist der Ort der Geschäftsleitung, an welchem die wichtigen Entscheidungen und Gespräche der Geschäftsleitung und Besprechungen mit dem Aufsichtsrat stattfinden.

Seit Juli 2019 bildet der Bürostandort Großbottwar/Stuttgart die organisatorische Zentrale sowie den zentralen Posteingang. Der Bürostandort in der Landeshauptstadt Berlin folgte wenige Monate später, im Oktober desselben Jahres. Im April 2020 folgte der Bürostandort Mühlheim/Frankfurt am Main. Im Jahr 2022 wurde ein weiterer Standort in Mannheim eröffnet.

Die Bürostandorte stellen keine selbstständigen Zweigniederlassungen der SEMODU AG dar.

Zentrale

Maximilianstraße 2, 80539 München

Hauptstadatelier

Am Spreebord 9e, 10589 Berlin

Standort Süd-West

Benzenmühlstraße 9, 71723 Großbottwar

Standort Rhein-Main

Lämmerspieler Straße 12,
63165 Mühlheim am Main

Standort Rhein-Neckar

Hafenstraße 25–27, 65189 Mannheim

Die bisherigen Standorte spiegeln die Strategie der SEMODU Gruppe wider. Mittelfristig möchte man in den bedeutenden Metropolregionen Deutschlands vertreten sein. Ebenso im Fokus sind die Nachbarländer Österreich und Schweiz. Langfristig wird auch ein Wachstum in weitere europäische Staaten angestrebt.

02 WIRTSCHAFTSBERICHT

a) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2022

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2022 wurde von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Dazu zählen die Auswirkungen der Ukraine-Krise und die daraus resultierenden Lieferkettenstörungen sowie die Abkehr der EZB von der Niedrigzinspolitik der vergangenen Jahre.

Die politischen Spannungen und der Konflikt in der Ukraine hatten auch Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022. Insbesondere der Handel mit Russland und anderen osteuropäischen Ländern wurde beeinträchtigt. Deutschland ist ein wichtiger Handelspartner für diese Regionen und Lieferunterbrechungen sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit Sanktionen und geopolitischen Risiken wirkten sich auf verschiedene Branchen aus.

Deutschland war ebenfalls von den globalen Lieferkettenstörungen betroffen, die durch die COVID-19-Pandemie verursacht wurden. Engpässe bei Rohstoffen, Halbleitern und anderen wichtigen Gütern beeinträchtigten die Produktion in verschiedenen Branchen. Auch diese Situation wurde durch die Ukraine-Krise verstärkt, da dies die Preise für Energie weiter in die Höhe trieb.

Mit der durch diese Faktoren bedingt steigenden Inflation (die im Jahresverlauf 2022 von 4,2% im Januar bis zum Peak von 8,8% im November angestiegen ist²⁾) hat die EZB im Juli 2022 erstmals seit 2011 den Hauptrefinanzierungssatz wieder angehoben (um 50 Basispunkte von 0% auf 0,5%³⁾). Diesem ersten Zinsschritt, der die Abkehr von der Niedrigzinspolitik der vergangenen Dekade markiert, folgten weitere Anpassungen im September, Oktober und Dezember 2022 (auf insgesamt 2,5% zum Berichtszeitpunkt⁴⁾).

Trotz dieser Entwicklungen verzeichnete das BIP Deutschlands im Jahr 2022 ein moderates Wachstum von 1,8%⁵⁾. Diese Entwicklung ist jedoch mit Vorsicht zu werten, da sich die negativen Einflüsse im Jahr 2023 weiter verschärft haben.

Entwicklung der deutschen Immobilienbranche im Jahr 2022

Der Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2022 wurde von verschiedenen Faktoren beeinflusst, darunter insbesondere die steigende Inflation und die dadurch bedingt steigenden Baukosten, die Anpassung der Zinssätze sowie der weiterhin hohe Bedarf an Wohnungen.

Während in der ersten Jahreshälfte am deutschen Immobilienmarkt (Wohnen) trotz stark gestiegener Baukosten noch eine leicht positive Entwicklung zu verzeichnen war, hat sich die Situation in der zweiten Jahreshälfte 2022 sehr schnell ins Negative gedreht. Insbesondere die steigenden Zinssätze hatten einen doppelt negativen Einfluss sowohl auf die Finanzierungskosten der Projektentwickler als auch auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien (nicht zu verwechseln mit dem Bedarf, der weiterhin insbesondere in den Ballungsräumen hoch ist).

Diese Entwicklung hat zu einer großen Unsicherheit in der gesamten Branche und insbesondere bei Investoren und Banken geführt, sodass im November 2022 Finanzierungstätigkeiten fast zum Erliegen kamen. Die Situation hat sich seitdem leicht verbessert, allerdings sind aufgrund der gestiegenen EZB-Zinsen die Konditionen deutlich schlechter als in den vergangenen Jahren; des Weiteren sind die Anforderungen der Banken an die Dokumentation deutlich gestiegen und die Dauer des Kreditvergabeprozesses deutlich erhöht.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Nachhaltigkeit als Megatrend der Immobilienbranche

Im Jahr 2022 gewannen Nachhaltigkeitsaspekte im Immobiliensektor zunehmend an Bedeutung. Die verstärkte Fokussierung auf Umweltschutz und Energieeffizienz hatte verschiedene Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland.

Es gab eine steigende Nachfrage nach energieeffizienten Wohnimmobilien. Die gesetzlichen Anforderungen an den energetischen Standard von Neubauten wurden verschärft, was zu höheren Baukosten führte. Gleichzeitig waren energieeffiziente Immobilien attraktiver für Käufer und Mieter, da sie niedrigere Energiekosten und eine bessere ökologische Bilanz aufwiesen. Die Integration erneuerbarer Energien in Wohnimmobilien wurde verstärkt gefördert. Der Einsatz von Solarenergie, Wärmepumpen und anderen nachhaltigen Energiequellen wurde sowohl durch staatliche Anreize als auch durch das gestiegene Umweltbewusstsein der Käufer und Mieter begünstigt.

Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikaten wie zum Beispiel dem DGNB- oder LEED-Label waren im Jahr 2022 gefragt⁶⁾. Diese Zertifizierungen belegen die Erfüllung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien und vermitteln den Käufern und Mietern eine höhere Qualität und Werthaltigkeit der Immobilie. Nachhaltige Immobilien konnten im Jahr 2022 eine höhere Wertsteigerung verzeichnen. Durch die steigende Nachfrage nach umweltfreundlichen Wohnungen und Häusern stiegen die Preise für diese Objekte überdurchschnittlich.

b) Geschäftsverlauf

Nachfolgend werden die wesentlichen Angaben zur Lage der SEMODU AG, München (Gesellschaft) dargelegt. Es wird auch auf die Ausführungen der Gesellschaft im Anhang zum Jahresabschluss für den 31. Dezember 2022 verwiesen.

Entgegen den Annahmen aus dem letztjährigen Prognosebericht hatte das gesamtwirtschaftliche Umfeld einen nachhaltigen negativen Einfluss auf die deutsche Immobilienbranche; dies zeigte sich insbesondere in den letzten Monaten des Geschäftsjahres 2022.

Trotz des widrigen Umfelds konnte die SEMODU AG den profitablen Wachstumskurs fortsetzen und das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich beenden.

Die Gesamtleistung i. H. v. 4.171 TEUR (vs. 3.195 TEUR in 2021) wurde insbesondere für den Geschäftsbereich PRODUCTIVE im Rahmen von Service-Development-Verträgen mit den vertraglich angebotenen Projekten in Steinheim, Heilbronn, Marbach-Rielingshausen, Berlin-Köpenick und Schwerin sowie durch die Unterstützung der WANDWALL PLC und des Geschäftsbereichs MODULAR bei der Forschung und Entwicklung erbracht.

Gemäß dem Geschäftsmodell der SEMODU AG wurden die zusätzlichen Einnahmen durch die höhere Gesamtleistung für die weitere Finanzierung des Wachstums eingesetzt.

c) Vermögenslage

Die bilanzielle Eigenkapitalquote von 24 % gewährt der SEMODU AG auch in Zukunft genügend Flexibilität, um ihren Wachstumskurs weiter voranzutreiben. Um die Eigenkapitalquote und damit die Finanzkraft weiter zu stärken, wurde im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat der SEMODU AG eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 108.000 Aktien zum Kurs von 10 EUR beschlossen; diese wurde im 1. Quartal 2023 umgesetzt. Daraus resultiert im Geschäftsjahr 2023 eine Zuführung von Eigenkapital i. H. v. 1.080 TEUR, die im Jahresabschluss 2022 nicht berücksichtigt ist.

Es kam zu keiner Aufnahme von langfristigem Fremdkapital. Die zusätzlich aufgenommenen kurz- und mittelfristigen Finanzierungen dienen der Finanzierung des Wachstums. Neben der Kapitalausstattung von neuen Projektgesellschaften ist dies die Forschung und Entwicklung in den Geschäftsfeldern MODULAR, SUSTAINABLE und DIGITAL.

d) Ertragslage

Dem Anstieg der Gesamtleistung von 3.195 TEUR per 31.12.2021 um 976 TEUR auf 4.171 TEUR (+31%) steht – bedingt durch die Umsetzung der Wachstumsstrategie – ein Anstieg des Personalaufwands um 839 TEUR / 56 % (von 1.491 TEUR auf 2.330 TEUR) sowie ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 351 TEUR / 34 % (von 1.034 TEUR auf 1.385 TEUR) gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die SEMODU AG ein positives Ergebnis i. H. v. 232,3 TEUR (entspricht 6 % der Gesamtleistung).

e) Finanzlage

Entsprechend der Wachstumsstrategie weist die Gesellschaft analog dem vorangegangenen Geschäftsjahr im Berichtsjahr 2022 einen negativen Cashflow aus dem laufenden Geschäft sowie aus der Investitionstätigkeit aus.

Der Bedarf an liquiden Mitteln wird aus der frei verfügbaren Liquidität zum Beginn der Periode (1.688 TEUR zum 31.12.2021) sowie aus Finanzierungstätigkeit gedeckt (Zufluss von 1.949 TEUR). Der Finanzmittelfonds verringert sich zum 31.12.2022 um 1.415 TEUR auf 273 TEUR; im 1. Quartal des Geschäftsjahres 2023 erfolgte ein Zufluss von 1.080 TEUR aus der im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat genehmigten Kapitalerhöhung.

Die Liquidität war stets gesichert. Sicherungsgeschäfte waren im Rahmen der Finanzierungen und der Projektentwicklungen nicht nötig.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Veränderungen der Vermögens- und Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr:

Berichtsjahr	2022 in TEUR	2021 in TEUR	Veränderung in %
Vermögen			
Langfristig gebundenes Vermögen	1.195,16	435,83	174
Kurz- bis mittelfristig gebundenes Vermögen	7.799,07	5.984,99	30
	8.994,22	6.420,82	40
Kapital			
Eigenkapital	2.157,18	1.924,84	12
Langfristige Finanzierung	550,00	450,00	22
Langfristiges Fremdkapital	0,00	0,00	
Kurz- und mittelfristige Finanzierung	6.287,05	4.045,98	55
	8.994,22	6.420,82	40

Die detaillierte Entwicklung der Ertragslage ist in nachfolgender Darstellung ersichtlich:

	2022		2021		Änderung ggü. Vorjahr	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.241,17		3.263,17		-22,00	
+/- Bestandveränderung	929,77		-68,33		998,10	
+ Gesamtleistung	4.170,94	100	3.194,84	100	976,10	31
- Sonstige betriebliche Erträge	83,51		36,97		46,54	126
- Materialaufwand	59,50		72,53		-13,03	-18
- Personalaufwand	2.329,85		1.490,98		838,87	56
+ Abschreibungen	31,75		61,34		-29,59	-48
- Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.384,57		1.033,97		350,60	34
- Finanzerträge	330,73		58,90		271,83	462
Finanzaufwand	433,89		186,64		247,25	132
EE- Steuern	112,22		142,55		-30,33	-21
Ergebnis nach Steuern	233,40	6	302,68	9	-69,28	-23
Sonstige Steuern	1,07		0,82		0,25	30
Jahresergebnis	232,33	6	301,86	9	-69,53	-23

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 in EUR	2021 in EUR
Periodenergebnis	232.333,03	301.861,40
+ Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	31.751,61	61.341,31
+ Zunahme der Rückstellungen	34.064,09	13.842,87
– sonstige zahlungsunwirksame Erträge	18.000,00	6.000,00
– Zunahme der Vorräte	929.770,00	92.230,00
+ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.295,14	316.986,73
– Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.394.293,91	1.909.817,72
+ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	70.101,14	21.679,00
+ Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	174.562,64	107.037,00
– Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–	6.375,00
+ Zinsaufwendungen	14.809,80	9.707,73
– Ertragsteuerertrag	633,02	–
+ Ertragsteueraufwand	112.854,34	142.548,67
Ertragsteueraufwand/–ertrag	–112.221,32	–142.548,67
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	108.582,00	44.745,50
+/- Ertragsteuerzahlungen	–3.639,32	–97.803,17
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–2.573.564,46	–1.137.221,18
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–9.118,00	27.496,66
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	30.050,61	30.262,65
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	–	25.000,00
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	770.150,00	247.426,34
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–791.082,61	–280.185,65
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung oder Auszahlungen an Unternehmenseigner (JVZ)	–	3.576,44
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	3.616,44	–
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	690.164,91	1.851.678,99
Auszahlung aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–1.259.938,82	–825.001,74
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	18.000,00	6.000,00
– Gezahlte Zinsen	14.809,80	9.707,73
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.949.677,49	2.676.549,44
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	–1.414.969,58	1.259.142,61
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.687.517,81	428.375,20
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	272.548,23	1.687.517,81

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

03 PROGNOSEBERICHT

f) Gesamtaussage zum Berichtsjahr

Die Gesellschaft war in der Lage, in einem sich im Vergleich zu den Erwartungen negativ entwickelndem Marktumfeld die profitable Wachstumsstrategie weiter aufrechtzuerhalten und auch den seit geraumer Zeit geplanten Börsengang umzusetzen.

Im Berichtsjahr 2022 konnte die Gesellschaft ihre Gesamtleistung auf 4.171 TEUR steigern, was einem Wachstum von 31 % im Vergleich zum Jahr 2021 entspricht. Das Geschäftsjahr 2022 endete für die Gesellschaft mit einem Jahresergebnis von 232 TEUR (Vorjahr: 302 TEUR).

Die hohen Investitionen im Geschäftsjahr 2022 in neue Projekte sowie in die neuen Geschäftsbereiche, aus denen ein hoher Abfluss an liquiden Mitteln resultiert, bilden die Grundlage für die zukünftige Ertragskraft der Gesellschaft.

Mit der Genehmigung der Kapitalerhöhung im Dezember 2022, welche im 1. Quartal 2023 umgesetzt wurde, wurden im Geschäftsjahr 2022 Maßnahmen angestoßen, um die Finanzkraft der Gesellschaft kurzfristig zu verbessern und die Eigenkapitalquote weiter zu stärken. Auch durch den Börsengang im August 2022 konnte der Zugang zum Kapitalmarkt weiter verbessert werden; dies ermöglicht weitere Chancen für die Gesellschaft, das profitable Wachstum fortzusetzen.

Die Aussichten für das Jahr 2023 sind folgendermaßen zu betrachten:

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass negative weltwirtschaftliche und währungspolitische Einflüsse auch im Jahr 2023 weiterhin die Immobilienmärkte in Deutschland belasten. Es ist zudem davon auszugehen, dass die EZB aufgrund der weiterhin über dem Zielkorridor liegenden Inflation nicht kurzfristig zu einer Niedrigzinspolitik zurückkehren wird.

Trotz dieser widrigen externen Einflüsse ist die Geschäftsleitung davon überzeugt, dass SEMODU AG im Jahr 2023 weiterhin profitabel wachsen wird.

In der aktuellen Marktsituation kann die modulare Methode klare Kostenvorteile gegenüber der konventionellen Bauweise ausspielen. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach profitablen Projekten auf Seiten der Investoren. Dies führt dazu, dass die von SEMODU AG vertraglich angebotenen Projekte sowie neue Projekte weiter durch externe Partner finanziert werden, da diese aufgrund der geringeren Baukosten noch immer profitabel umgesetzt werden können.

Für den Geschäftsbereich MODULAR führt die aktuelle Marktsituation zu zahlreichen Anfragen insbesondere von Projektentwicklern nach Beratungsleistungen (Service-Developments), sodass sich die Investitionen in die modulare Methodik und die zugehörige Datenbank bereits kurzfristig auszahlen werden. Im Jahr 2023 erfolgt die Ausgründung des Geschäftsbereichs in eine eigene Gesellschaft.

Auch die Leistungen des Geschäftsbereichs SUSTAINABLE werden aufgrund der gestiegenen ESG-Anforderungen in der Immobilienbranche sowohl für die eigenen Projektentwicklungen benötigt als auch am Markt nachgefragt.

WANDWALL PLC wird im Jahr 2023 den operativen Break-Even erreichen und einen ersten Prototypen (Software und Hardware) fertigstellen.

Die Geschäftsleitung geht davon aus, dass SEMODU AG im Jahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfelds bei leicht steigender Gesamtleistung (auf rund 4.500 TEUR im Vergleich zu 4.171 TEUR im Geschäftsjahr 2022) ein positives operatives Ergebnis auf Höhe des diesjährigen Jahresüberschusses erwirtschaften wird (rund 250 TEUR).

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

04 CHANCEN UND RISIKEN

a) Risikomanagement / Internes Kontrollsystem / Risikoberichterstattung

Risikomanagement

Die Gesellschaft hat gemäß den Vorschriften des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikofrüherkennungssystem installiert, durch das frühzeitig alle Entwicklungen erkannt werden sollen, die zu gravierenden Verlusten führen oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können. Aus Sicht der Unternehmensführung sind auf der Basis einer durchgeführten Analyse und Bewertung aller Risiken keine bestandsgefährdenden Risiken für das Unternehmen erkennbar.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel des internen Kontrollsystems (IKS) für den Rechnungslegungsprozess der Gesellschaft ist die Sicherstellung eines regelungskonformen Abschlusses mittels der Implementierung von Kontrollen. Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen werden durch ein entsprechend stringentes internes Kontrollsystem gewährleistet.

Wesentliche Regelungen und Instrumentarien sind:

- interne Bilanzierungs und Bewertungsanordnungen sowie Kontierungsanweisungen
- konzerninterne Vorgaben zur Abstimmung konzerninterner Liefer- und Leistungsbeziehungen
- klar definierte Aufgabenteilung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten Personen
- Durchführung von Kontrollprozessen unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips, Einbeziehung externer Sachverständiger
- Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme und Anwendung von Berechtigungskonzepten zur Sicherstellung aufgabengerechter Befugnisse unter Beachtung von Funktionstrennungsprinzipien

- Berücksichtigung von im Risikomanagementsystem erfassten und bewerteten Risiken in den Jahresabschlüssen, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist

Die beschriebenen Strukturen und Prozesse unterliegen der Überprüfung durch die Geschäftsführung.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft umfasst auch die Risikosteuerung in Bezug auf Finanzinstrumente. Ziel des Risikomanagements in Bezug auf Finanzinstrumente ist es, diesbezügliche Risiken soweit wirtschaftlich sinnvoll zu beseitigen, wobei der Geschäftsführung bewusst ist, dass bestimmte Risiken nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu vermeiden sind. Dabei wird durch die fortlaufende Risikoidentifikation, -bewertung und -bewältigung insbesondere hinsichtlich der Forderungen und Verbindlichkeiten das Ziel verfolgt, Risiken bei den Finanzinstrumenten zu minimieren. Deswegen werden bei Bedarf Zinssicherungsinstrumente (z. B. CAPs) eingesetzt.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

b) Risiken

Operative Risiken

Die Errichtung der Projekte durch die SEMODU AG könnte komplexer sein als erwartet. Abgesichert wird dies durch die Kooperationspartnerschaften in der Planung und Ausführung mit renommiertesten Architekturbüros.

Entwicklungskosten

Die Entwicklungskosten sind in der Phase des Objektankaufs nicht genau zu bestimmen. Daher werden nur Projekte angekauft, die über ein für die Branche weit überdurchschnittliches Entwicklungs- und Margenpotenzial verfügen.

Investitionsrisiken

Zur Bewertung von potenziellen Projekten werden bereits vor Ankauf entsprechende Untersuchungen veranlasst. Umfassende technische, juristische und wirtschaftliche Prüfungen werden durchgeführt. Somit besteht für die angekauften Projekte eine umfangreiche Expertise, sodass die Investitionsrisiken limitiert sind.

Ertragssituation

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Risiken im Vorfeld erkannt werden bzw. nicht in ausreichender Höhe eingepreist sind. Hier ist neben der jahrelangen Erfahrung der Schlüsselpersonen die Beratungskompetenz externer Dienstleister zur Risikoeinschätzung vorhanden.

Liquiditätssituation

Die Gesellschaft verfügt über eine detaillierte Liquiditätsplanung. Der laufende Geschäftsbetrieb wird im Wesentlichen aus freien liquiden Mitteln gewährleistet. Die Planung der Projektabschlüsse und der Zufluss neuer liquider Mittel sind in entsprechenden Liquiditätsplänen berücksichtigt. Die Zeitabläufe der Projekte sowie die Ertragssituationen sind jedoch Planzahlen, die sich ggf. verändern können. Eine entsprechend hohe Liquiditätsreserve wird daher im Unternehmen laufend vorgehalten.

Baudurchführung

Beeinträchtigungen der Arbeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen. Vor diesem Hintergrund werden Sicherheitsreserven eingestellt und vertragliche Terminvereinbarungen mit Kunden getroffen, die für die Baudurchführung zum Teil erhebliche Zeitpuffer innehaben.

Einwendungen Dritter

Einwendungen von Nachbarn, Bürgerinitiativen etc. können zu zeitlichen Verzögerungen bzw. Einschränkungen für die Durchführung des Projekts führen. Eine Risikovorsorge wird diesbezüglich durch entsprechende Rechtsgutachten betrieben. Zeitliche Verzögerungen werden in den Projektplänen entsprechend berücksichtigt. Risiken werden darüber hinaus abgewendet, indem Ankaufsverträge teilweise unter aufschiebende Bedingungen gestellt werden.

Marktsituation

Die Marktnachfrage nach den von SEMODU AG entwickelten Produkten kann nicht genau vorherbestimmt werden. Die Markenpositionierung des Unternehmens hebt die Produkte vom Wettbewerb ab und lässt jedes Objekt gleichzeitig zum Unikat werden. Hier besteht gegenüber dem Wettbewerb ein Vermarktungsvorteil, der selbst bei schwierigen Marktbedingungen hilfreich ist. Darüber hinaus minimiert die Konzentration auf die Standorte in Metropolregionen das Risiko.

Verfügbarkeit von Objekten

Die Immobilienmärkte in den Metropolregionen befinden sich grundsätzlich in einer angespannten Lage. Insbesondere einfach zu entwickelnde Baugrundstücke sind nur wenige am Markt. Die Vertragsabschlüsse, die getätigt werden, haben zum Teil sehr hohe Ankaufskosten. SEMODU AG hat sich auf Projekte spezialisiert, die aufgrund ihrer Komplexität vom Markt nicht erkannt werden bzw. unterbewertet sind. Die Erschließung weiterer Märkte zur Diversifikation wird entsprechend verfolgt und umgesetzt.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Technische Risiken

SEMODU AG oder die von ihr einbezogenen Dienstleister könnten die Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung der im Rahmen ihrer Projekte zu entwickelnden Immobilien nicht erfüllen bzw. es könnten Fehler auftreten oder höhere Kosten entstehen. Die entsprechenden Leistungen sind jedoch in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure geregelt und werden vollumfänglich extern beauftragt. Somit besteht eine Haftung der entsprechenden Dienstleister samt Versicherungsschutz.

Mitwirkung Dritter

Die mit involvierten Unternehmen und Personen könnten den Projekten der SEMODU AG erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich, durch Fahrlässigkeit oder durch Misswirtschaft, Unfall etc. geschehen. SEMODU AG verfügt über ein umfangreiches Netzwerk mit erfahrenen Dienstleistungsunternehmen.

Schlechtleistungen von Vertragspartnern

Bei der Ausführung der Verträge mit Bau- und Subunternehmern kann es zu Schlechtleistungen kommen. Diese könnten insbesondere darin bestehen, dass SEMODU AG von Dritten für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen wird, Regressansprüche gegen Bau- und Subunternehmer nicht durchsetzbar sind und/oder daneben ein etwaiger Anspruch aus einer Gewährleistungsbürgschaft nicht bestehen kann, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Zudem könnten Gutachterkosten über das Vorliegen und Verschulden von Mängeln verursacht werden. Bei Insolvenz von Vertragspartnern könnte die Beauftragung eines weiteren Unternehmens erforderlich werden, um eine fehlende oder verspätete Fertigstellung der Projekte zu vermeiden, was aufgrund mangelnder Regressmöglichkeit wegen Insolvenz zu Mehrkosten führen könnte. Zudem könnte sich die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen oder Rücktrittsrechten durch Käufer wegen verspäteter oder fehlender Fertigstellung auswirken.

Ein Leistungs- und Zahlungscontrolling zu den jeweiligen Vertragspartnern stellt sicher, dass nur für die ordnungsgemäße Leistung die vertragliche Vergütung erfolgt. Durch Einzelvergabe der jeweiligen Gewerke sind Vertragspartner leichter zu ersetzen und ein Ausfall ist daher weniger schwerwiegend. Rücktrittsrechte von Käufern werden im Rahmen des gesetzlich Zulässigen ausgeschlossen.

Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Beschränkungen

Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Bauantragsverfahren werden deshalb von spezialisierten Baurechtskanzleien begleitet, die das Verfahren in enger Abstimmung mit den Architekten und Behörden durchführen. Der Zugang von SEMODU AG zu Architekten und Juristen von außergewöhnlichem Renommee ist für den Genehmigungsprozess förderlich.

Regulatorische Veränderungen

Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Die frühe Einbeziehung von spezialisierten Baurechtskanzleien sowie von Architekten und Fachplanern lässt Änderungen bereits absehen, bevor diese in Kraft treten. Entsprechend kann Vorsorge getroffen werden.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

Vertragsverletzung oder Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen

Die Nichteinhaltung rechtlicher Bestimmungen, entweder durch SEMODU AG oder durch deren Vertragspartner, könnte sich z. B. aufgrund daraus resultierender Gerichtsprozesse und erheblicher Strafen auswirken. Die langjährige Kompetenz und Seriosität der agierenden Personen lässt hier lediglich geringe Risiken erkennen.

Gewährleistungen

SEMODU AG beabsichtigt ihre Projekte zu verkaufen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf könnten sich bei Nichtbestehen oder Nichtdurchsetzbarkeit von Regressansprüchen auswirken. Aufgrund der gegenüber dem Wettbewerb überdurchschnittlichen Margenpolitik bestehen ausreichende Reserven in den jeweiligen Projektkalkulationen.

Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Die Einbindung von spezialisierten Versicherungsunternehmen sowie Juristen seitens SEMODU AG leistet hier Vorsorge. Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse sind nicht versicherbare höhere Gewalt. Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Projekte erst später und/oder zu höheren Kosten fertiggestellt werden können; es kann sogar zur Insolvenz führen.

Umweltrisiken und Altlasten

Altlasten und andere Umweltrisiken auf Grundstücken können im Vorfeld zum Teil nicht erkannt bzw. auch falsch eingeschätzt werden. Zum Teil bestehen Rückgriffsansprüche. Bislang sind jedoch keine relevanten Fälle aufgetreten bzw. bei in der Entwicklung befindlichen Projekten bekannt.

Qualifizierte Fachkräfte und Berater

Der wirtschaftliche Erfolg hängt auch von qualifizierten Mitarbeitern sowie externen Beratern ab. Das Unternehmen hat intern für den Ausfall einzelner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechende Vertretungsregelungen. Externe Berater in hoher Qualität stehen für die verschiedenen Bereiche mehrfach zur Verfügung. Der mögliche Ausfall von Personen in Schlüsselpositionen kann für SEMODU AG ein Risiko darstellen.

Zins- und Finanzierungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko ist für SEMODU AG von Bedeutung. Ein geringer Teil der Bankverbindlichkeiten ist festverzinslich, während der überwiegende Teil zu einem variablen Zinssatz – z. B. auf Basis des 3-Monats-EURIBOR – verzinst wird. Weiterhin besteht das Risiko, für zukünftige Projekte geeignete Finanzierungen zu erhalten. Dieses Risiko wird von SEMODU AG laufend beobachtet.

Pandemien

Das Pandemierisiko stellt ein Risiko für das weltweite Geschäftsleben dar und somit auch für SEMODU AG.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

c) Chancen

Hohe Wohnungsnachfrage in urbanen Zentren

Urbanität ist ein Megatrend, der in Zukunft weiter anhalten wird. In München und anderen Ballungsräumen übersteigt die Wohnraumnachfrage bei Weitem das Angebot. Die Neubauproduktionen bleiben weit hinter dem Bedarf zurück. Somit können sich, neben der Wertschöpfung aufgrund der Projektentwicklung, allgemeine Markttendenzen positiv auf die Ergebnisse auswirken.

Attraktive Ankaufgelegenheiten

Die besondere Expertise, aufgrund der Architekturkompetenz und des Architektennetzwerks Objektqualitäten zu erkennen, die vom Markt nicht gesehen werden, ist ein Alleinstellungsmerkmal. Durch die erhebliche Verknappung von einfach zu bebauenden Neubaugrundstücken sind am Markt insbesondere komplexere Objekte verfügbar, die für das Unternehmen besonders profitabel sind. Hierbei handelt es sich z. B. um Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf, Nachverdichtungsflächen sowie anspruchsvolle Neubaugrundstücke.

Trend zur Individualität

In den entwickelten Industrienationen ist ein klarer Trend zur Individualität erkennbar. Den Menschen geht es hierbei um eine Abgrenzung mit der Wahl ihrer Produkte bei gleichzeitiger Zugehörigkeit durch Markenbindung. Die Projekte von SEMODU werden vielfach von unterschiedlichen Architekten geplant, um die Fülle des kreativen Potenzials des Unternehmens zu nutzen. Es entstehen Unikate, die unmittelbar mit dem Ort verknüpft sind. Die Projekte von SEMODU sind somit nicht austauschbar. Hierdurch ergibt sich ein Wettbewerbsvorteil, der auch bei schwierigen Marktbedingungen entscheidend für den Abverkauf ist.

Marketingkompetenz

Starke Marken dominieren zunehmend die B2C-Märkte. Bei Markenprodukten kommt den jeweiligen Designern eine wichtige Rolle zu. Die Architekten sind die Designer der Immobilienbranche. SEMODU AG besetzt hier den Markenwert „Architekturkultur“. Die Marktentwicklung im Immobilienbereich ist gegenüber anderen Branchen ein langfristiger Prozess, da die Zeiträume von Produktentwicklung bis zur Sichtbarkeit am Markt 3 bis 6 Jahre einnehmen. Insofern wird SEMODU AG in den nächsten Jahren besonders von ihrer Markenstrategie profitieren.

Die modulare Methodik - der USP der SEMODU AG

Die Expertise rund um die modulare Bauweise von Gebäuden in Verbindung mit innovativen digitalen Technologien sowie nachhaltigen Energiekonzepten ist in der Immobilienbranche ein Alleinstellungsmerkmal. Diesen Vorsprung will SEMODU AG in den nächsten Jahren weiter ausbauen und bei der Gewinnung von Marktanteilen ausnutzen.

Unternehmensstruktur

Die schlanke Aufstellung der SEMODU AG ermöglicht ein äußerst schnelles Handeln, das sich vor allem in schwierigen Zeiten wie in der COVID-19-Pandemie, als erfolgreich bewiesen hat.

Netzwerk der SEMODU AG

SEMODU AG hat eine strategische und gut durchdachte Besetzung des Aufsichtsrats und der Mitglieder des Beirats vorgenommen. Zudem kommt der Großteil der Aktionäre aus dem Umfeld der Immobilienbranche bzw. aus den Bereichen der Energiewirtschaft oder auch der Entwicklung digitaler Technologien. Das ermöglicht einen direkten Zugriff auf benötigtes Know-how oder auch die Vermittlung wichtiger Expertise und gegebenenfalls auch Kapazitäten, um die Weiterentwicklung der Gesellschaften zügig voranzutreiben.

LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2022

d) Einschätzung der Gesamtrisikosituation

Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation der SEMODU AG setzt auf einer Gesamtbeurteilung der geschilderten Risiken und Chancen auf. Während des Geschäftsjahres wurden mittels des Risikofrüherkennungssystems und des internen Kontrollsystems grundsätzlich Risikoauswertungen durchgeführt und über die damit verbundenen Projekte wurden dem Vorstand entsprechende Risikoberichte vorgelegt. Es wurden dabei keine wesentlichen Risiken, insbesondere im Hinblick auf die Ertrags- und Finanzlage, festgestellt.

Durch das Geschäftsmodell in Verbindung mit den unterschiedlichen Finanzierungsinstrumenten ist die Gesellschaft im Wesentlichen von etwaigen Konjunkturschwankungen unabhängig. Auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorliegenden Informationen sind für die zukünftige Entwicklung keine Risiken identifiziert worden, die die Existenz der SEMODU AG grundsätzlich bedrohen könnten. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftige, für uns heute nicht bekannte oder von uns derzeit als unwesentlich eingeschätzte Einflussfaktoren auf den Fortbestand der Gesellschaft und ihrer Beteiligungsgesellschaften auswirken können.

Zusammenfassend ist jedoch festzuhalten, dass die vorgenannten Risiken nach Auffassung der Geschäftsführung weder einzeln noch insgesamt als entwicklungsbeeinträchtigend oder bestandsgefährdend eingeschätzt werden.

München, den 30. Juni 2023



Frank Talmon l'Armée
Vorstand

- 1) SEMODU AG - A2GS6H - Aktiendetails | Börse München (boerse-muenchen.de) (abgerufen am 30.06.2023)
- 2) Inflation in Deutschland bis Juni 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 3) Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 4) Leitzins der EZB - Entwicklung bis 2023 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 5) Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 1950-2022 | Statista (abgerufen am 30.06.2023)
- 6) Statistiken zu Green Buildings | Statista (abgerufen am 30.06.2023)

