

---

# *Klerikalseminarstiftung Knabenseminarstiftung*

---

Erzbischöfliche  
Klerikalseminarstiftung Freising

---

Erzbischöfliche  
Knabenseminarstiftung Freising



ERZDIOZESE MÜNCHEN  
UND FREISING



# *Vorwort*

---

Die Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising und die Erzbischöfliche Knabenseminarstiftung Freising wurden im Jahr 1826 errichtet, sind kirchliche Stiftungen des öffentlichen Rechts gemäß Art. 21 ff. Bayerisches Stiftungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2008 und verfolgen ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige sowie kirchliche Zwecke. Seit 2016 legen beide Stiftungen einen Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches vor.

Die Klerikalseminarstiftung verfolgt den satzungsmäßigen Zweck des Unterhalts und Betriebs des Priesterseminars der Erzdiözese München und Freising. Das Erzbischöfliche Priesterseminar St. Johannes der Täufer in München dient der Ausbildung der künftigen Priester der Erzdiözese München und Freising.

Satzungsmäßiger Zweck der Knabenseminarstiftung ist es, nach Möglichkeit ein Studienseminar in Freising zu unterhalten und andere Studienseminare der Erzdiözese München und Freising sowie die Domsingknaben am Liebfrauendom in München zu fördern. Seit der Schließung des Studienseminars auf dem Domberg in Freising ist die Stiftung ausschließlich fördernd tätig.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Jahresabschlüsse der Klerikalseminarstiftung und der Knabenseminarstiftung mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht der Stiftungen.



# *Inhalt*

---

|                                  |        |       |                                               |
|----------------------------------|--------|-------|-----------------------------------------------|
| <i>Klerikalseminarstiftung</i>   | 10     | —     | Bilanz zum 31.12.2021                         |
|                                  | 12     | —     | Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 |
|                                  | 15     | —     | Anhang für das Jahr 2021                      |
|                                  | 27     | —     | Lagebericht für das Jahr 2021                 |
|                                  | 34     | —     | Testat des Wirtschaftsprüfers                 |
| <br><i>Knabenseminarstiftung</i> | <br>44 | <br>— | <br>Bilanz zum 31.12.2021                     |
|                                  | 46     | —     | Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 |
|                                  | 49     | —     | Anhang für das Jahr 2021                      |
|                                  | 59     | —     | Lagebericht für das Jahr 2021                 |
|                                  | 66     | —     | Testat des Wirtschaftsprüfers                 |



# *Klerikal- seminar- stiftung*



# *Jahres- abschluss*

## Bilanz zum 31.12.2021

| <b>AKTIVA</b>                                                                                                    | <b>31.12.2021</b>     | <b>31.12.2020</b>     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                  | <b>EUR</b>            | <b>EUR</b>            |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                                                                         |                       |                       |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                                                                            |                       |                       |
| 1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                                                           | 25.357.417,49         | 25.357.417,49         |
| 2. Bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 36.915.323,84         | 37.360.280,84         |
| 3. Kunstgegenstände, Bücher                                                                                      | 1.836.599,47          | 1.836.599,47          |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                            | 55.789,55             | 46.745,96             |
| 5. Geleistete Anzahlungen für Sachanlagen                                                                        | 0,00                  | 3.500,00              |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                                                         | <b>64.165.130,35</b>  | <b>64.604.543,76</b>  |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                                                                         |                       |                       |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                               | 3.475.612,98          | 3.475.612,98          |
| 2. Sonstige Ausleihungen                                                                                         | 2.304.986,78          | 2.321.219,84          |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                                                       | <b>5.780.599,76</b>   | <b>5.796.832,82</b>   |
| <b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>                                                                                | <b>69.945.730,11</b>  | <b>70.401.376,58</b>  |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                                                                         |                       |                       |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                |                       |                       |
| Unfertige Leistungen                                                                                             | 261.220,59            | 170.354,50            |
| <b>Summe Unfertige Leistungen</b>                                                                                | <b>261.220,59</b>     | <b>170.354,50</b>     |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                         |                       |                       |
| 1. Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising                                                         | 320.762,63            | 163.857,09            |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                                 | 231.727,78            | 166.796,57            |
| <b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                       | <b>552.490,41</b>     | <b>330.653,66</b>     |
| <b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>                         | <b>39.619.210,30</b>  | <b>38.881.071,46</b>  |
| <b>Gesamtsumme Umlaufvermögen</b>                                                                                | <b>40.432.921,30</b>  | <b>39.382.079,62</b>  |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                                                             | <b>393,24</b>         | <b>178,72</b>         |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                                                               | <b>110.379.044,65</b> | <b>109.783.634,92</b> |

| <b>PASSIVA</b>                                            | <b>31.12.2021</b>     | <b>31.12.2020</b>     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                    | <b>EUR</b>            | <b>EUR</b>            |
| <b>I. Stiftungskapital</b>                                |                       |                       |
| 1. Errichtungskapital                                     | 24.980.150,30         | 24.980.150,30         |
| 2. Zustiftungskapital                                     | 1.319.137,82          | 1.319.137,82          |
| <b>Summe Stiftungskapital</b>                             | <b>26.299.288,12</b>  | <b>26.299.288,12</b>  |
| <b>II. Rücklagen</b>                                      |                       |                       |
| 1. Kapitalrücklage                                        | 59.264.958,40         | 59.264.958,40         |
| 2. Ergebnissrücklage                                      |                       |                       |
| a) Zweckgebundene Rücklagen                               | 14.526.922,58         | 14.526.922,58         |
| b) Kapitalerhaltungsrücklagen                             | 5.730.895,48          | 4.859.002,41          |
| <b>Summe Rücklagen</b>                                    | <b>79.522.776,46</b>  | <b>78.650.883,39</b>  |
| <b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>                           | <b>105.822.064,58</b> | <b>104.950.171,51</b> |
| <b>B. SONDERPOSTEN AUS ZUWENDUNGEN</b>                    | <b>2.577.242,00</b>   | <b>2.687.797,00</b>   |
| <b>C. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>                         | <b>242.639,97</b>     | <b>220.394,20</b>     |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>                               |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen       | 91.354,03             | 13.466,59             |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber kirchlichen Körperschaften | 455.812,30            | 818.784,44            |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                             | 297.793,21            | 114.382,69            |
| <b>Gesamtsumme Verbindlichkeiten</b>                      | <b>844.959,54</b>     | <b>946.633,72</b>     |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                      | <b>892.138,56</b>     | <b>978.638,49</b>     |
| <b>BILANZSUMME</b>                                        | <b>110.379.044,65</b> | <b>109.783.634,92</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| <b>FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021</b>                                                                 | <b>2021</b>                | <b>2020</b>                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | <b>EUR</b>                 | <b>EUR</b>                 |
| <b>1. Erträge</b>                                                                                                                |                            |                            |
| a) Vermietung und Verpachtung                                                                                                    | 1.622.185,88               | 1.572.026,68               |
| b) Sonstige Erträge                                                                                                              | 1.578.224,91               | 1.344.237,59               |
| <b>Summe Erträge</b>                                                                                                             | <b>3.200.410,79</b>        | <b>2.916.264,27</b>        |
| <b>2. Aufwendungen</b>                                                                                                           |                            |                            |
| a) Personalaufwendungen:<br>Löhne und Gehälter<br>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>und für Unterstützung | -526.579,38<br>-167.602,09 | -584.095,86<br>-183.504,76 |
| b) Abschreibungen auf Sachanlagen                                                                                                | -458.983,00                | -460.942,08                |
| c) Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                            | -1.191.847,11              | -1.152.453,86              |
| <b>Summe Aufwendungen</b>                                                                                                        | <b>-2.345.011,58</b>       | <b>-2.380.996,56</b>       |
| <b>3. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen<br/>des Finanzanlagevermögens</b>                                        | 144.736,79                 | 145.509,79                 |
| <b>4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                                                                                   | -88.900,48                 | 105,53                     |
| <b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>                                                                                       | -30.999,44                 | -35.161,48                 |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                                                            | <b>24.836,87</b>           | <b>110.453,84</b>          |
| <b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>                                                                                                      | <b>880.236,08</b>          | <b>645.721,55</b>          |
| <b>6. Sonstige Steuern</b>                                                                                                       | <b>-8.343,01</b>           | <b>-15.882,05</b>          |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                                                          | <b>871.893,07</b>          | <b>629.839,50</b>          |
| <b>7. Einstellungen in die Rücklagen</b>                                                                                         |                            |                            |
| Einstellungen in die Kapitalerhaltungsrücklage                                                                                   | -871.893,07                | -629.839,50                |
| <b>Summe Einstellungen in die Rücklagen</b>                                                                                      | <b>-871.893,07</b>         | <b>-629.839,50</b>         |
| <b>BILANZERGEBNIS</b>                                                                                                            | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                |





# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Erzbischöflichen Klerikalseminarstiftung Freising (im Nachfolgenden: Stiftung) zum 31. Dezember 2021 ist freiwillig in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung einschlägiger kirchenrechtlicher Vorschriften aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Für ein besseres Verständnis des Jahresabschlusses wurden in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 265 Abs. 5 HGB zusätzlich Posten und Zwischensummen hinzugefügt sowie Bezeichnungen angepasst.

Neben dem Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – wurde nach § 289 HGB ein Lagebericht erstellt (§ 264 Abs. 1 HGB).

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unbebaute und bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie Bauten auf fremdem Grund und Boden wurden infolge fehlender Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1. Januar 2016 vollumfänglich zum Zeitwert bewertet und werden, soweit abnutzbar, über ihre Restnutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung ausgegangen wird. Zuschreibungen werden unter Beachtung des Wertaufholungsgebots bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen, sofern der Grund für die außerplanmäßige Wertminderung entfallen ist.

Die bilanzierten Kunstgegenstände sind unter Heranziehung von Vergleichswerten durch die Hauptabteilung Kunst des Erzbischöflichen Ordinariats München zum geschätzten Zeitwert auf den 1. Januar 2016 bewertet worden. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt aufgrund der Eingruppierung „Kunstgegenstände“ nicht, da diese nicht als abnutzbar gelten. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Wertpapiere mit einer begrenzten Laufzeit werden bei voraussichtlich nicht dauerhaften Kursschwankungen nicht wertberichtigt. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei dauerhafter Wertminderung von 20 % über 6 Monate oder von 10 % über 12 Monate. Für die Beurteilung einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung werden die Erkenntnisse bis zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz berücksichtigt.

Die unfertigen Leistungen betreffen von der Stiftung geleistete, jedoch noch nicht auf die Mieterinnen und Mieter umgelegte Betriebs- und Heizkosten. Diese werden zu Anschaffungskosten bzw. mit den niedrigeren Wiederbeschaffungs- oder Marktpreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen werden zum Nennbetrag, sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennbetrag ausgewiesen.

Für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand oder Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Zuwendungen Dritter, welche zur Anschaffung oder Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet werden, werden als Sonderposten aus Zuwendungen auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. Der Sonderposten wird über die Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst.

Die Beihilferückstellung wird seit dem Berichtsjahr 2017 unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen und mit dem siebenjährigen Durchschnittszinssatz entsprechend den Bewertungsvorschriften von sonstigen Rückstellungen, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, abgezinst. Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie sind so bemessen, dass sie allen erkennbaren Risiken Rechnung tragen.

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz

#### 3.1. ANLAGEVERMÖGEN

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Die unbebauten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte beinhalten überwiegend forst- und landwirtschaftliche Flächen. Bei den bebauten Grundstücken und Bauten auf fremden Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um das Priesterseminar der Erzdiözese München und Freising sowie um wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Objekte. Die Objekte und Flächen sind unter Berücksichtigung sozialer Aspekte vermietet bzw. verpachtet und dienen der Erzielung von Erträgen zum Unterhalt der Objekte und zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung.

Die Stiftung ist rechtliche Eigentümerin von fünf Flurstücken inkl. der aufstehenden Gebäude auf dem Domberg in Freising. Diese Immobilien wurden mit Nutzungsvertrag vom 8. Dezember 2015 und 10. September 2018 der Erzdiözese München und Freising unentgeltlich zur Nutzung überlassen. Der Nutzungsvertrag sieht eine feste Grundlaufzeit von 20 Jahren, beginnend mit dem 1. Januar 2016, vor. Im Rahmen der Weiterentwicklung und Neugestaltung des Dombergs ist eine umfassende Sanierung der Gebäude (insbesondere des Kardinal-Döpfner-Hauses) vorgesehen. Die Investitionskosten und alle notwendig werdenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Reparaturen werden von der Erzdiözese getragen, womit die Erzdiözese München und Freising auch das wirtschaftliche Eigentum an den Gebäuden erlangt. Mit Ende der Vertragsdauer hat die Stiftung der Erzdiözese eine angemessene Entschädigung als Ausgleich für die vorgenommenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu entrichten, soweit eine Vertragsverlängerung nicht erfolgt.

Die unter den Wertpapieren des Anlagevermögens ausgewiesenen Vermögensgegenstände betreffen ein Immobilien-Publikums-Sondervermögen, das von externen Fondsmanagern verwaltet wird.

| WERTPAPIERE DES ANLAGEVERMÖGENS | Buchwerte    |              | Kurswerte    |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | 31.12.2021   | 31.12.2020   | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|                                 | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR         |
| Aachener Grund-Fonds Nr. 1      | 3.476        | 3.476        | 3.661        | 3.696        |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>3.476</b> | <b>3.476</b> | <b>3.661</b> | <b>3.696</b> |

Anlageziele sind der Werterhalt des Vermögens unter Berücksichtigung von Sicherheit, Liquidität und Rentabilität sowie Erträge für die Erfüllung des Stiftungszwecks zu generieren. Für die Finanzanlagen gilt ein strenges Nachhaltigkeitskonzept, das allgemeine ökologische, soziale und ethische Aspekte berücksichtigt, die mit der katholischen Glaubenslehre vereinbar sind. Dieses steht im Einklang mit der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz und des Zentralkomitees der deutschen Katholiken.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse\\_downloads/presse\\_2015/2015-07-03\\_dbk\\_zdk\\_broschuere\\_nachhaltig\\_investieren.pdf](http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse_downloads/presse_2015/2015-07-03_dbk_zdk_broschuere_nachhaltig_investieren.pdf)

Wertpapiere des Anlagevermögens unterliegen Zinsänderungsrisiken, Preisrisiken, Bonitätsrisiken sowie Währungs- und allgemeinen Marktrisiken. Dies führt dazu, dass die Kurswerte der einzelnen Wertpapiere im Zeitablauf schwanken. Zum 31. Dezember 2021 sind im Posten „Wertpapiere des Anlagevermögens“ stille Reserven (Kurswert abzgl. Buchwert) in Höhe von TEUR 185 enthalten.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen eine verrentete Ablöseverpflichtung für den aufstehenden Gebäudebestand eines im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks.

### **3.2. UNFERTIGE LEISTUNGEN**

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um geleistete Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen an Versorgungsdienstleister, die die Stiftung in ihrer Rolle als Vermieterin geleistet hat und im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen auf die jeweiligen Mieterinnen und Mieter im Folgejahr umlegen wird.

### **3.3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Die Forderungen gegen kirchliche Körperschaften betreffen ausschließlich Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising im Zusammenhang mit Mietverhältnissen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **3.4. GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN**

Die Guthaben bei Kreditinstituten betreffen Guthaben auf Kontokorrentkonten sowie Tagesgeldeinlagen.

### **3.5. EIGENKAPITAL**

Das Eigenkapital der Stiftung untergliedert sich in Stiftungskapital und Rücklagen.

Das Stiftungskapital besteht aus dem Errichtungskapital (TEUR 24.980) und dem Zustiftungskapital (TEUR 1.319). Das Zustiftungskapital resultiert aus zwei Zustiftungen der Erzdiözese im Jahr 2008 zur Verwirklichung des Stiftungszwecks.

Die Kapitalrücklage enthält den Unterschiedsbetrag, der sich im Rahmen der Eröffnungsbilanz durch die vorgenommene Neubewertung des Vermögens, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten zum 1. Januar 2016 im Rahmen der Umstellung der Doppik auf die handelsrechtliche Rechnungslegung ergeben hat.

Die zweckgebundenen Rücklagen beinhalten im Wesentlichen eine Rücklage für die Substanzerhaltung der auf der Aktivseite ausgewiesenen Immobilien.

Die Kapitalerhaltungsrücklage dient der Stärkung der Kapitalbasis der Stiftung.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 872 wurde der Kapitalerhaltungsrücklage zugeführt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zum Nachweis der Kapitalerhaltung auf den Abschlussstichtag ist dem zu erhaltenden Kapital das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Eigenkapital gegenüberzustellen. Im Falle der realen Kapitalerhaltung ist zur Ermittlung des zu erhaltenden Kapitals das Stiftungskapital zu indexieren. Die Indexierung erfolgte erstmalig zum Zeitpunkt der Neubewertung des Immobilienvermögens zum Stichtag 1. Januar 2016. Im Rahmen der Indexierung wird durch die Stiftung der harmonisierte Verbraucherpreisindex verwendet.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2021 entspricht der Summe aus Stiftungskapital, Kapitalrücklage sowie Kapitalerhaltungsrücklage zzgl. stiller Reserven.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 91.480 und übersteigt das indexierte Stiftungskapital zum 31. Dezember 2021 (TEUR 28.719) mit TEUR 62.762 deutlich.

### **3.6. SONDERPOSTEN**

Der Sonderposten betrifft im Wesentlichen einen Zuschuss der Erzdiözese München und Freising für den Neubau einer zentralen Heizungsanlage des Gebäudekomplexes in Neumarkt-St. Veit (TEUR 2.550, im Vorjahr: TEUR 2.660).

### **3.7. RÜCKSTELLUNGEN**

In den sonstigen Rückstellungen (TEUR 243, im Vorjahr: TEUR 220) sind Personalarückstellungen (TEUR 69, im Vorjahr: TEUR 82) und eine Rückstellung für Prüfungsaufwendungen des Jahresabschlusses 2021 (TEUR 26, im Vorjahr: TEUR 20) enthalten.

### **3.8. VERBINDLICHKEITEN**

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Verpflichtungen aus Liefer- und Dienstleistungsverträgen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber kirchlichen Körperschaften betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen gegenüber der Erzdiözese München und Freising aus Personalkostenerstattungen (TEUR 451, im Vorjahr: TEUR 450). Im Vorjahr war in diesem Posten eine Verbindlichkeit aus noch nicht verbrauchten Investitionszuschüssen gegenüber der Erzdiözese in Höhe von TEUR 354 enthalten gewesen, die im Jahr 2021 ertragswirksam aufgelöst wurde.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten aus von der Stiftung vermieteten Objekten (TEUR 168, im Vorjahr: TEUR 98) sowie um erhaltene Mietkautionen (TEUR 78, im Vorjahr: TEUR 16).

Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr grundsätzlich eine Restlaufzeit von einem Jahr. Für in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltene Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (TEUR 78) ist die Restlaufzeit offen. In der Regel beträgt die Restlaufzeit solcher Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren.

### **3.9. PASSIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

Unter diesem Posten sind Mietvorauszahlungen in Höhe von TEUR 892 (im Vorjahr: TEUR 979) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt ratierlich entsprechend dem Mietvertrag.

### **3.10. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN**

Sonstige Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

## **4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **4.1. ERTRÄGE**

Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung resultieren mit TEUR 1.043 (im Vorjahr: TEUR 1.068) aus der Vermietung von Gebäuden, mit TEUR 388 (im Vorjahr: TEUR 386) aus Erbpachtverträgen und mit TEUR 191 (im Vorjahr: TEUR 118) aus der Verpachtung forst- und landwirtschaftlicher Flächen sowie aus der Weiterbelastung von Heiz- und Betriebskosten.

Unter dem Posten „Sonstige Erträge“ sind im Wesentlichen Erträge aus erhaltenen Zuschüssen der Erzdiözese München und Freising (TEUR 825, im Vorjahr: TEUR 883), Personalkostenerstattungen des Freistaats Bayern (TEUR 117, im Vorjahr: TEUR 191) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 111, im Vorjahr: TEUR 111) enthalten. Periodenfremde Erträge verbesserten das Ergebnis um TEUR 375. Dies ist im Wesentlichen auf die Auflösung der Verbindlichkeit aus nicht verbrauchten Investitionszuschüssen gegenüber der Erzdiözese in Höhe von TEUR 354 zurückzuführen.

### **4.2. AUFWENDUNGEN**

Die Personalaufwendungen liegen im Berichtsjahr bei TEUR 694 (im Vorjahr: TEUR 768). Das in der Stiftung tätige pastorale Personal, insbesondere Regens, Subregens und Spiritual, wird direkt durch die Erzdiözese vergütet, anschließend werden die Kosten der Stiftung weiterbelastet. Im Jahresabschluss der Stiftung erfolgt der Ausweis des Gehaltskostenersatzes innerhalb der Personalaufwendungen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung (TEUR 906, im Vorjahr: TEUR 722), Aufwendungen für Verwaltungsleistungen – insbesondere des Priesterseminars (TEUR 119, im Vorjahr: TEUR 155) – sowie für Prüfungs- und Beratungsleistungen (TEUR 26, im Vorjahr: TEUR 20).

Die sonstigen Steuern betreffen Aufwendungen aus Grundsteuern.

#### **4.3. FINANZERGEBNIS**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen resultieren mit TEUR 116 (im Vorjahr: TEUR 117) aus Ausleihungen und mit TEUR 29 (im Vorjahr: TEUR 29) aus Immobilien-Publikums-Sondervermögen. Zinserträge für festverzinsliche Wertpapiere fielen im Berichtsjahr nicht an.

Verwarentgelte auf Sichteinlagen schmälern das Ergebnis um TEUR 89 (im Vorjahr: 0 EUR).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren aus dem Zinsaufwand, aus der Verzinsung von Mietvorauszahlungen (TEUR 28, im Vorjahr: TEUR 31), im Übrigen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

#### **4.4. JAHRESERGEBNIS UND RÜCKLAGENENTWICKLUNG**

Das Jahresergebnis wurde durch periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 375 (im Vorjahr: TEUR 2) positiv und durch periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 4 (im Vorjahr: TEUR 32) negativ beeinflusst.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 872 wurde in die Kapitalerhaltungsrücklage eingestellt. Das Bilanzergebnis ist ausgeglichen.

### **5. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Berichtsjahres, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nicht eingetreten.

### **6. Sonstige Angaben**

Das Honorar des Abschlussprüfers für das Berichtsjahr 2021 beträgt TEUR 21 (Nettowert ohne Nebenkosten inklusive Prüfungsergänzungen) und resultiert ausschließlich aus Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Stiftung überlässt der Erzdiözese München und Freising Immobilien und Grundstücke. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Die Erzdiözese ist zur Übernahme aller mit Unterhalt und Betrieb der genutzten Immobilien in Zusammenhang stehender Kosten verpflichtet.

Die laufende Verwaltung der Stiftung erfolgt unentgeltlich durch die Finanzkammer der Erzdiözese München und Freising. Der Erzbischöfliche Finanzdirektor vertritt die Stiftung nach innen und außen.

Die Stiftung beschäftigte im Jahr 2021 durchschnittlich 13 Mitarbeitende. Davon waren acht Personen in Vollzeit und fünf Personen in Teilzeit beschäftigt.

## **ORGANE**

### **a) Regens des Erzbischöflichen Priesterseminars**

Dr. theol. Wolfgang Lehner

### **b) Erzbischöflicher Finanzdirektor**

Markus Reif

### **c) Vermögensrat**

Dr. Stephanie Herrmann, *Amtschefin, Vorsitzende*

Klaus Loschek, *Steuerberater, Wirtschaftsprüfer*

Dr. Hermann Langenmayr, *Steuerberater, Wirtschaftsprüfer*

Gerhard Bosl, *Finanz- und Unternehmensberater*

Sr. M. Gabriele Lober, *Provinzökonomin SSND*

Florian Müller, *Wirtschaftsprüfer*

München, den 31. Mai 2022

Markus Reif

*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

## Anlage zum Anhang

| ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS                                                                                  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                  |                  | Stand<br>31.12.2021<br>EUR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
|                                                                                                                  | Stand<br>01.01.2021                  | Zugänge          | Abgänge          |                            |
|                                                                                                                  | EUR                                  | EUR              | EUR              |                            |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                                                                            |                                      |                  |                  |                            |
| 1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                                                           | 25.357.417,49                        | 0,00             | 0,00             | 25.357.417,49              |
| 2. Bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 52.366.475,29                        | 0,00             | 0,00             | 52.366.475,29              |
| 3. Kunstgegenstände, Bücher                                                                                      | 1.836.599,47                         | 0,00             | 0,00             | 1.836.599,47               |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                            | 131.559,24                           | 23.069,59        | 0,00             | 154.628,83                 |
| 5. Geleistete Anzahlungen für Sachanlagen                                                                        | 3.500,00                             | 0,00             | 3.500,00         | 0,00                       |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                                                         | <b>79.695.551,49</b>                 | <b>23.069,59</b> | <b>3.500,00</b>  | <b>79.715.121,08</b>       |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                                                                         |                                      |                  |                  |                            |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                               | 3.475.612,98                         | 0,00             | 0,00             | 3.475.612,98               |
| 2. Sonstige Ausleihungen                                                                                         | 2.321.219,84                         | 0,00             | 16.233,06        | 2.304.986,78               |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                                                       | <b>5.796.832,82</b>                  | <b>0,00</b>      | <b>16.233,06</b> | <b>5.780.599,76</b>        |
| <b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>                                                                                | <b>85.492.384,31</b>                 | <b>23.069,59</b> | <b>19.733,06</b> | <b>85.495.720,84</b>       |

| Abschreibungen       |                   |             |                      | Buchwerte            |                      |
|----------------------|-------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Stand<br>01.01.2021  | Zugänge           | Abgänge     | Stand<br>31.12.2021  | Stand<br>31.12.2021  | Stand<br>31.12.2020  |
| EUR                  | EUR               | EUR         | EUR                  | EUR                  | EUR                  |
| 0,00                 | 0,00              | 0,00        | 0,00                 | 25.357.417,49        | 25.357.417,49        |
| 15.006.194,45        | 444.957,00        | 0,00        | 15.451.151,45        | 36.915.323,84        | 37.360.280,84        |
| 0,00                 | 0,00              | 0,00        | 0,00                 | 1.836.599,47         | 1.836.599,47         |
| 84.813,28            | 14.026,00         | 0,00        | 98.839,28            | 55.789,55            | 46.745,96            |
| 0,00                 | 0,00              | 0,00        | 0,00                 | 0,00                 | 3.500,00             |
| <b>15.091.007,73</b> | <b>458.983,00</b> | <b>0,00</b> | <b>15.549.990,73</b> | <b>64.165.130,35</b> | <b>64.604.543,76</b> |
| 0,00                 | 0,00              | 0,00        | 0,00                 | 3.475.612,98         | 3.475.612,98         |
| 0,00                 | 0,00              | 0,00        | 0,00                 | 2.304.986,78         | 2.321.219,84         |
| <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>5.780.599,76</b>  | <b>5.796.832,82</b>  |
| <b>15.091.007,73</b> | <b>458.983,00</b> | <b>0,00</b> | <b>15.549.990,73</b> | <b>69.945.730,11</b> | <b>70.401.376,58</b> |



# *Lagebericht*

## A. Grundlagen der Stiftung

Die im Jahr 1826 errichtete Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising, im Folgenden kurz „Stiftung“, ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts gem. Art. 21 ff. Bayerisches Stiftungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2008, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 279 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl 2019 S. 98 ff.). Es gilt die Stiftungssatzung in der Fassung vom 5. Oktober 1982.

Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar den gemeinnützigen und kirchlichen Zweck des Unterhalts und Betriebs des Priesterseminars der Erzdiözese München und Freising.

Organe der Stiftung sind der Regens des Erzbischöflichen Priesterseminars, der die laufenden Geschäfte des Priesterseminars im Rahmen eines gesonderten Haushalts führt, der Erzbischöfliche Finanzdirektor, der das Vermögen der Stiftung verwaltet, sich dazu der Unterstützung Dritter bedienen kann und die Stiftung gerichtlich und außergerichtlich vertritt, sowie der Vermögensrat.

Zur Erfüllung ihres Zweckes ist die Stiftung mit Grund und Boden, mit Vermögen (Geld und Gegenständen) sowie mit der Gewährleistung der nachhaltigen Verwirklichung des Stiftungszwecks durch die Erzdiözese München und Freising ausgestattet. Die Stiftung wird durch Betriebsmittelzuschüsse der Erzdiözese München und Freising unterstützt.

Das Erzbischöfliche Priesterseminar St. Johannes der Täufer in München dient der Ausbildung der künftigen Priester der Erzdiözese München und Freising. Hier leben Priesteramtskandidaten, soweit sie in München studieren, und Seminaristen, die sich im Pastorkurs unmittelbar auf den Empfang der Diakonen- und Priesterweihe vorbereiten. Derzeit studieren 20 Seminaristen im Priesterseminar, welche die verschiedenen Stationen der mehrjährigen Ausbildung mit dem Ziel der Priesterweihe durchlaufen.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2021 um 2,9 % gestiegen (im Vorjahreszeitraum: Rückgang um 4,6 %).<sup>1</sup> Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 lag das Bruttoinlandsprodukt 2021 noch um 2 % niedriger. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland (mit Arbeitsort in Deutschland) lag mit rund 44,9 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt 2021 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Im Jahr 2020 hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit beendet und zu einem Rückgang um 370.000 Personen (0,8 %) geführt.<sup>2</sup> Die sozialabgabenpflichtigen Beschäftigungsverhältnisse lagen im Dezember 2021 mit 34,3 Millionen

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen1925-pdf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen1925-pdf.pdf?__blob=publicationFile), Stand 01.04.2022

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbsstaetigkeit/Tabellen/inlaender-inlandskonzept.html>, Stand 01.04.2022

Arbeitnehmenden um 1,1 % über dem Vorjahresmonat.<sup>3</sup> Die von der Bundesanstalt für Arbeit registrierte Arbeitslosenzahl betrug 2,4 Millionen Personen, 14 % bzw. 397.000 weniger als im Vorjahresmonat.<sup>4</sup> Die Veränderungsrate der Arbeitslosen zum Vorjahresmonat belief sich im Dezember 2021 auf –14,0 % (Dezember 2020: + 21,6 %).<sup>5</sup> Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen 2021 um 3,1 % (im Vorjahreszeitraum: 0,5 %).<sup>6</sup> Die Lage an den Kapitalmärkten war auch im Jahr 2021 von negativen Zinsen geprägt, mit leicht positiver Tendenz. So hat sich die Umlaufrendite öffentlicher Anleihen im Jahresdurchschnitt von –0,19 % im Jahr 2020 auf –0,13 % im Jahr 2021 erhöht.<sup>7</sup> Die Umlaufrendite inländischer Bankschuldverschreibungen ist im Jahresdurchschnitt allerdings von –0,04 % im Jahr 2020 auf –0,05 % im Jahr 2021 leicht gesunken.<sup>8</sup> Der Effektivzins für täglich fällige Einlagen betrug im Dezember 2021 –0,14 %<sup>9</sup> und spiegelt damit die seit Langem anhaltende Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wider.

In Bayern lag die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2021 gegenüber 2020 mit + 3,0 % (im Vorjahr: –4,3 %) um 0,1 Prozentpunkte über der gesamtdeutschen Entwicklung.<sup>10</sup> Die Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern ist im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr erneut leicht gesunken, um 5.700 Personen bzw. 0,1 %. Mit 7,67 Millionen Erwerbstätigen wurde in Bayern jedoch der dritthöchste Beschäftigungsstand überhaupt erreicht, nach 7,73 Millionen (2019) und 7,68 Millionen (2020).<sup>11</sup> Bayern hatte mit einer Arbeitslosenquote von 2,9 % auch im Dezember 2021 (Vorjahresmonat: 3,6 %) die niedrigste Quote bundesweit (5,1 % Bundesdurchschnitt). Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2021 bei 223.000; gegenüber Dezember 2020 nahm die Zahl um 52.000 bzw. um 19 % ab.<sup>12</sup> Der Verbraucherpreisindex in Bayern stieg im Dezember 2021 gegenüber Dezember 2020 um 5,38 % (Vorjahreszeitraum: Rückgang um 0,3 %).<sup>13</sup>

## 2. JAHRESVERLAUF UND LAGE DER STIFTUNG

Der Stiftungszweck – der Betrieb des Priesterseminars der Erzdiözese – konnte erfüllt werden; allerdings übersteigen die vorhandenen Kapazitäten den tatsächlichen Bedarf an Plätzen für Priesteramtskandidaten.

Darüber hinaus sind im Jahresverlauf keine Sondersachverhalte aufgetreten.

<sup>3</sup> Vgl. [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=627730&topic\\_f=lage-arbeitsmarkt](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=627730&topic_f=lage-arbeitsmarkt), Bericht zu März 2022, Seite 50, Stand 01.04.2022

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/karb820.html>, Stand 01.04.2022

<sup>5</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/_inhalt.html), Tabelle Arbeitslosenquote Dtl., Stand 01.04.2022

<sup>6</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.pdf?__blob=publicationFile), Stand 02.05.2022

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452?tsId=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A&listId=www\\_skms\\_it01&dateSelect=2021](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452?tsId=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A&listId=www_skms_it01&dateSelect=2021), Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A.\_Z.\_Z.A, Stand 01.04.2022

<sup>8</sup> Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www\\_skms\\_it01](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_skms_it01), Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.S122.B.A.A.R.A.A.\_Z.\_Z.A, Stand 01.04.2022

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.bundesbank.de/action/de/747632/bbkstatisticsearch?query=BBK01.SUD107>, Zeitreihe BBK01.SUD107, Stand 01.04.2022

<sup>10</sup> Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/093/index.html>, Stand 01.04.2022

<sup>11</sup> Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm020/index.html>, Stand 02.05.2022

<sup>12</sup> Vgl. <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Konjunktur/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarktdaten.jsp>, Stand 01.04.2022

<sup>13</sup> Vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/m1301c\\_202112.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/m1301c_202112.pdf), Tabelle M1301C, Stand 01.04.2022

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Stiftung hat sich zum 31. Dezember 2021 um TEUR 595 auf TEUR 110.379 erhöht (im Vorjahr: TEUR 109.784).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 63,4 % (im Vorjahr: 64,1 %). Das Anlagevermögen setzt sich dabei zu 91,7 % (im Vorjahr: 91,8 %) aus Sachanlagen und zu 8,3 % (im Vorjahr: 8,2 %) aus Finanzanlagen zusammen.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch den Bestand an liquiden Mitteln (Anteil von 98,0 %).

Das Vermögen der Stiftung ist fast ausschließlich durch Eigenkapital finanziert (TEUR 105.822, im Vorjahr: TEUR 104.950). Das Stiftungskapital hat daran einen Anteil von 24,9 %. Die Rücklagen betreffen die Kapitalrücklage (56,0 %) und die Ergebnissrücklagen (18,3 %). Das Eigenkapital wurde im Wesentlichen durch das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 872 positiv beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Berichtsjahres beträgt 95,9 % (im Vorjahr: 95,6 %).

Das Fremdkapital ist maßgeblich durch die Verbindlichkeiten gegenüber der Erzdiözese sowie durch den passiven Rechnungsabgrenzungsposten für Mietvorauszahlungen geprägt. Wird unterstellt, dass der Sonderposten eigenkapitalähnlichen Charakter besitzt, ergibt sich eine Fremdkapitalquote von 1,7 %. Das Fremdkapital ist damit von untergeordneter Bedeutung. Die Verpflichtungen sind vollständig bilanziert.

### Finanzlage

| <b>CASHFLOW</b>                           | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b> |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 702         | 760         |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit        | 36          | 34          |
| <b>Cashflow gesamt</b>                    | <b>738</b>  | <b>794</b>  |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich geprägt von den Erträgen aus Vermietung und Verpachtung, denen laufende Aufwendungen insbesondere für den Betrieb des Priesterseminars gegenüberstehen. Darüber hinaus sind erhaltene Zuschüsse zur Erfüllung des Stiftungszwecks in Höhe von TEUR 825 von der Erzdiözese München und Freising und Personalkostenerstattungen in Höhe von TEUR 117 vom Freistaat Bayern enthalten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde positiv durch Zinszahlungen und Dividenden beeinflusst (TEUR 56). Gegenläufig wirkten Investitionen in das Sachanlagevermögen (TEUR 20).

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 39.619 (im Vorjahr: TEUR 38.881), wodurch sich zum 31. Dezember 2021 eine Liquidität ersten Grades von weit über 100 % ergibt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können durch ausreichend zur Verfügung stehende liquide Mittel bedient werden. Die Stiftung war im Jahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### Ertragslage

Das Jahresergebnis 2021 ist mit TEUR 872 positiv.

| ERTRAGSLAGE                                  | 2021       | 2020       | Veränderung |
|----------------------------------------------|------------|------------|-------------|
|                                              | TEUR       | TEUR       | TEUR        |
| Erträge                                      | 3.110      | 2.916      | 194         |
| Aufwendungen                                 | -2.255     | -2.380     | 125         |
| Finanzergebnis                               | 25         | 110        | -85         |
| <b>Ergebnis der gewöhnlichen Aktivitäten</b> | <b>880</b> | <b>646</b> | <b>234</b>  |
| Sonstige Steuern                             | -8         | -16        | 8           |
| <b>Jahresergebnis</b>                        | <b>872</b> | <b>630</b> | <b>242</b>  |

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung bilden mit TEUR 1.622 die wesentlichste Ertragsposition, gefolgt von den erhaltenen Zuschüssen (TEUR 825).

Die Aufwendungen setzen sich aus Personalaufwendungen (TEUR 694, im Vorjahr: TEUR 768), Abschreibungen (TEUR 459, im Vorjahr: TEUR 461) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 1.102, im Vorjahr: TEUR 1.152) zusammen. Die Personalaufwandsquote beträgt 30,8 %. Das in der Stiftung tätige pastorale Personal, insbesondere Regens, Subregens und Spiritual, wird direkt durch die Erzdiözese vergütet, die Aufwendungen werden anschließend der Stiftung weiterbelastet. Von den sonstigen Aufwendungen entfallen 82,2 % (TEUR 910, im Vorjahr: 62,7 %, TEUR 722) auf Aufwendungen für Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung, 10,8 % (TEUR 119, im Vorjahr: 13,5 %, TEUR 155) auf sonstige Verwaltungsaufwendungen und 2,3 % (TEUR 26, im Vorjahr: 1,7 %, TEUR 20) auf Prüfungs- und Beratungskosten.

Die Abschreibungen betreffen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch Erträge aus Ausleihungen (TEUR 116, im Vorjahr: TEUR 117) und Erträge aus Ausschüttungen (TEUR 29, im Vorjahr: TEUR 29). Gegenläufig wirkten sich Verwarentgelte aus (TEUR 89, im Vorjahr: 0 EUR). Die Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen den Zinsanteil für die Aufzinsung einer als Baukostenzuschuss erhaltenen Mietvorauszahlung (TEUR 28, im Vorjahr: TEUR 31).

### Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war im Jahr 2021 geordnet. Die Gesamtentwicklung entspricht insgesamt den Erwartungen.

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2022 wird von konstanten Erträgen im Bereich der Immobilien und leicht reduzierten Zuschüssen der Erzdiözese ausgegangen.

Im Bereich der Finanzanlagen plant die Stiftung im Jahr 2022, aufgrund der hohen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten eine hohe Liquiditätsquote für Opportunitäten am Kapitalmarkt zurückzuhalten. Steigende Marktzinsen werden für den Einstieg in verzinsliche Anlagen genutzt. Finanzanlagen für die Stiftung erfolgen grundsätzlich gemäß den für die Erzdiözese weiterentwickelten Regelungen und Strukturen.<sup>14</sup>

Die Stiftung ist Eigentümerin von einzelnen zentralen Gebäuden auf dem Domberg in Freising, darunter die ehemalige Fürstbischöfliche Residenz. Diese ist der denkmalgeschützte Gebäudeteil des derzeit geschlossenen Kardinal-Döpfner-Hauses, das im Rahmen der Neugestaltung des gesamten Dombergareals umfassend saniert werden soll. Mit Vertrag zum 1. Januar 2016 wurde der Erzdiözese die unentgeltliche Nutzung des Gebäudes übertragen. Im Gegenzug trägt die Erzdiözese sämtliche Bau-, Sanierungs- und Unterhaltskosten. Nachdem ursprüngliche Planungen für das Kardinal-Döpfner-Haus aus Kostengründen nicht weiterverfolgt werden konnten, hat die Erzdiözese die Planungen für die Sanierung des historischen Teils des Kardinal-Döpfner-Hauses (ehem. Fürstbischöfliche Residenz) und für den Neubau des Anbaus fortentwickelt. Die Umsetzung der aktuellen Planungen zur Neugestaltung des Dombergs hat mit den Abbrucharbeiten am Anbau des Kardinal-Döpfner-Hauses Anfang 2022 begonnen.

Im Jahr 2022 sind im Bereich der Immobilien umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen geplant, die Kosten von ca. 2,2 Mio. EUR verursachen werden. Dies betrifft neben laufenden Instandhaltungen v. a. Brandschutzmaßnahmen im Areal Neumarkt-St. Veit sowie im Gebäude des Priesterseminars in München.

Für die kommenden Jahre könnten sich im Zuge der durch die Deutsche Bischofskonferenz angestoßenen Neuordnung der Priesterausbildung erhebliche strukturelle Veränderungen im Priesterseminar ergeben. Intensive Beratungen haben bislang jedoch noch zu keiner Entscheidung bezüglich eines Regionalseminars geführt; mehrere Zukunftsmodelle sind denkbar. Bis auf Weiteres bleibt die Priesterausbildung im Priesterseminar St. Johannes der Täufer als Dreiphasenhaus (Propädeutikum, Studienphase, Pastoralkurs) nach den derzeit gültigen Ordnungen bestehen.

Es ist zu erwarten, dass der Personalaufwand infolge von Tarifierhöhungen steigen wird.

Insgesamt ist bei leicht steigenden Erträgen aus Vermietung und Verpachtung und instandhaltungsbedingt stark steigenden Aufwendungen von einem voraussichtlich negativen Jahresergebnis auszugehen.

<sup>14</sup> Diözesangesetz betreffend die Grundsätze der Verwaltung der Finanzanlagen der Erzdiözese München und Freising

Die Stiftung ist zur nachhaltigen Erfüllung ihres Stiftungszwecks – bei gleichzeitigem Erhalt des Grundstockvermögens – auf Zuschüsse der Erzdiözese München und Freising angewiesen.

## 2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Chancen und Risiken der Stiftung werden in den Bereichen Immobilien und Finanzanlagen gesehen.

Die vermieteten Immobilien befinden sich zum Teil in Lagen mit hoher Nachfrage. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten in einem strukturierten Auswahlprozess. Die verpachteten Immobilien sind in langfristigen Pachtverträgen gebunden. Das Risiko verminderter Erträge aus Mietausfällen und Leerstand wird daher als gering eingeschätzt. Für künftige Instandhaltungsaufwendungen ist durch entsprechende Rücklagen Vorsorge getroffen, hier sind jedoch weiterhin erhebliche Kostensteigerungen zu erwarten.

Die Wertentwicklung der Finanzanlagen der Stiftung ist vor allem von allgemeinen Marktentwicklungen abhängig. Diesbezügliche Risiken stellen Emittenten-, Bonitäts-, Zinsänderungs- und Marktrisiken dar. Unter den Anlageformen befinden sich ein Immobilien-Publikums-Sondervermögen sowie festverzinsliche Wertpapiere hoher und sehr hoher Bonität.

Bestrebungen der Zentralbanken, das Zinsniveau infolge der aktuellen Inflationsentwicklung anzuheben, sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine haben sich weltweit auch auf die Kapitalmärkte ausgewirkt und deren Volatilität deutlich erhöht. Die Auswirkungen auf das Immobilien-Publikums-Sondervermögen sind derzeit noch nicht abschließend zu beurteilen.

Anlageentscheidungen erfolgen unter Beachtung von Aspekten der katholischen Glaubenslehre sowie allgemeiner ethischer, sozialer und ökologischer Kriterien. Dieses steht im Einklang mit der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz und des Zentralkomitees der deutschen Katholiken.<sup>15</sup> Anlageziel ist die reale Kapitalerhaltung im langfristigen Sinne bei unterdurchschnittlichen Risiken und die Erwirtschaftung einer durchschnittlichen Rendite zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung. Die Entwicklung von Finanzanlagen wird grundsätzlich fortlaufend durch die Erzbischöfliche Finanzkammer überwacht. Folglich wird das Risiko aus Finanzanlagen trotz vorherrschender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten noch als mäßig eingeschätzt.

Über die genannten Risiken hinaus sind keine solchen erkennbar, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung haben könnten. Bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

München, den 31. Mai 2022

Markus Reif  
Finanzdirektor (Organ der Stiftung)

<sup>15</sup> [http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse\\_downloads/presse\\_2015/2015-07-03\\_dbk\\_zdk\\_broschuere\\_nachhaltig\\_investieren.pdf](http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse_downloads/presse_2015/2015-07-03_dbk_zdk_broschuere_nachhaltig_investieren.pdf)

## Bestätigungsvermerk

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, München

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – der Erzbischöflichen Klerikalseminarstiftung Freising und München, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, München geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erzbischöflichen Klerikalseminarstiftung Freising, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Stiftung zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Stiftungstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Stiftungstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Stiftungstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Stiftungstätigkeit 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 Stiftung zur Fortführung der Stiftungstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Stiftungstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Stiftung.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Vermerk über die Erweiterung der Jahresabschlussprüfung analog Art. 16 Abs. 3 des Bayerischen Stiftungsgesetzes i.V.m. Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Stiftungsgesetzes

Wir haben die Erhaltung des Grundstockvermögens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und den Verbrauch bestimmter Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 satzungsgemäß verwendet.

Wir haben unsere Prüfung analog Art. 16 Abs. 3 BayStG i.V.m. Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Stiftungsgesetzes (AVBayStG) unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) durchgeführt. Danach wenden wir als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüfungspraxis (IDW QS 1) an. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend weitergehend beschrieben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile hierzu zu dienen.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob in allen wesentlichen Belangen das Grundstockvermögen erhalten und seine Erträge und zum Verbrauch bestimmte Zuwendungen bestimmungsgemäß verwendet wurden, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile in Bezug auf die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen beinhaltet. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

München, den 31. Mai 2022

**INTARIA partners GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Roller  
*Wirtschaftsprüfer*

Gut  
*Wirtschaftsprüfer*





*Knaben-*  
*seminar-*  
*stiftung*



# *Jahres- abschluss*

## Bilanz zum 31.12.2021

| <b>AKTIVA</b>                                                                                                    | <b>31.12.2021</b>    | <b>31.12.2020</b>    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                                                                         | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                                                                            |                      |                      |
| 1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                                                           | 1.710.425,37         | 1.710.425,37         |
| 2. Bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 6.294.266,38         | 6.382.014,38         |
| 3. Kunstgegenstände, Bücher                                                                                      | 152.212,00           | 152.212,00           |
| 4. Anlagen im Bau                                                                                                | 79.095,30            | 72.005,76            |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                                                         | <b>8.235.999,05</b>  | <b>8.316.657,51</b>  |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                                                                         |                      |                      |
| Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                                  | 5.002.085,30         | 5.002.085,30         |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                                                       | <b>5.002.085,30</b>  | <b>5.002.085,30</b>  |
| <b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>                                                                                | <b>13.238.084,35</b> | <b>13.318.742,81</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                                                                         |                      |                      |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                |                      |                      |
| Unfertige Leistungen                                                                                             | 57.737,98            | 44.764,96            |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                         |                      |                      |
| Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising                                                            | 68.474,26            | 85.626,84            |
| <b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>                         | <b>2.864.629,02</b>  | <b>2.741.095,30</b>  |
| <b>Gesamtsumme Umlaufvermögen</b>                                                                                | <b>2.990.841,26</b>  | <b>2.871.487,10</b>  |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                                                               | <b>16.228.925,61</b> | <b>16.190.229,91</b> |

| <b>PASSIVA</b>                                                     | <b>31.12.2021</b>    | <b>31.12.2020</b>    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>                                             | <b>EUR</b>           | <b>EUR</b>           |
| <b>I. Stiftungskapital</b>                                         | 2.673.901,16         | 2.673.901,16         |
| <b>II. Rücklagen</b>                                               |                      |                      |
| 1. Kapitalrücklage                                                 | 8.174.576,37         | 8.174.576,37         |
| 2. Ergebnismrücklagen                                              |                      |                      |
| a) Zweckgebundene Rücklagen                                        | 2.539.885,28         | 2.511.774,14         |
| b) Kapitalerhaltungsrücklagen                                      | 2.703.928,93         | 2.703.928,93         |
| <b>Summe Rücklagen</b>                                             | <b>13.418.390,58</b> | <b>13.390.279,44</b> |
| <b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>                                    | <b>16.092.291,74</b> | <b>16.064.180,60</b> |
| <b>B. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>                                  | <b>16.500,00</b>     | <b>12.300,00</b>     |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>                                        |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                | 11.863,57            | 3.263,09             |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber der Erzdiözese München und Freising | 2.336,23             | 72.005,76            |
| 2. Sonstige Verbindlichkeiten                                      | 105.934,07           | 38.480,46            |
| <b>Gesamtsumme Verbindlichkeiten</b>                               | <b>120.133,87</b>    | <b>113.749,31</b>    |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                 | <b>16.228.925,61</b> | <b>16.190.229,91</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

| <b>FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021</b> | <b>2021</b>        | <b>2020</b>        |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                  | <b>EUR</b>         | <b>EUR</b>         |
| <b>1. Erträge</b>                                                |                    |                    |
| a) Vermietung und Verpachtung                                    | 259.140,83         | 273.274,54         |
| b) Sonstige Erträge                                              | 19,79              | 1.876,41           |
| <b>Summe Erträge</b>                                             | <b>259.160,62</b>  | <b>275.150,95</b>  |
| <b>2. Aufwendungen</b>                                           |                    |                    |
| a) Abschreibungen auf Sachanlagen                                | -87.748,00         | -87.748,00         |
| b) Sonstige betriebliche Aufwendungen                            | -255.750,94        | -445.287,74        |
| <b>Summe Aufwendungen</b>                                        | <b>-343.498,94</b> | <b>-533.035,74</b> |
| <b>3. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>                       | 124.825,20         | 108.306,60         |
| <b>4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>                   | -8.421,58          | 0,00               |
| <b>Finanzergebnis</b>                                            | <b>116.403,62</b>  | <b>0,00</b>        |
| <b>ERGEBNIS VOR STEUERN</b>                                      | <b>32.065,30</b>   | <b>-149.578,19</b> |
| <b>5. Sonstige Steuern</b>                                       | <b>-3.953,96</b>   | <b>-4.857,89</b>   |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS (VJ. JAHRESFEHLBETRAG)</b>                   | <b>28.111,34</b>   | <b>-154.436,08</b> |
| <b>6. Entnahmen aus den Rücklagen</b>                            |                    |                    |
| Entnahmen aus den zweckgebundenen Rücklagen                      | 0,00               | 154.436,08         |
| <b>Summe Entnahmen aus den Rücklagen</b>                         | <b>0,00</b>        | <b>154.436,08</b>  |
| <b>7. Einstellungen in die Rücklagen</b>                         |                    |                    |
| Einstellungen in die zweckgebundenen Rücklagen                   | -28.111,34         | 0,00               |
| <b>Summe Einstellungen in die Rücklagen</b>                      | <b>-28.111,34</b>  | <b>0,00</b>        |
| <b>BILANZERGEBNIS</b>                                            | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>        |





# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Erzbischöflichen Knabenseminarstiftung Freising (im Nachfolgenden: Stiftung) zum 31. Dezember 2021 ist freiwillig in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für große Kapitalgesellschaften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung einschlägiger kirchenrechtlicher Vorschriften aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Für ein besseres Verständnis des Jahresabschlusses wurden in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 265 Abs. 5 HGB zusätzlich Posten und Zwischensummen hinzugefügt sowie Bezeichnungen angepasst.

Neben dem Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang – wurde nach § 289 HGB ein Lagebericht erstellt (§ 264 Abs. 1 HGB).

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unbebaute und bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie Bauten auf fremdem Grund und Boden wurden infolge fehlender Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1. Januar 2016 vollumfänglich zum Zeitwert bewertet und werden, soweit abnutzbar, über ihre Restnutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn von einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung ausgegangen wird. Zuschreibungen werden unter Beachtung des Wertaufholungsgebots bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen, sofern der Grund für die außerplanmäßige Wertminderung entfallen ist.

Die bilanzierten Kunstgegenstände sind unter Heranziehung von Vergleichswerten durch die Hauptabteilung Kunst des Erzbischöflichen Ordinariats München zum geschätzten Zeitwert auf den 1. Januar 2016 bewertet worden. Eine planmäßige Abschreibung erfolgt aufgrund der Eingruppierung „Kunstgegenstände“ nicht, da diese nicht als abnutzbar gelten. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert angesetzt. Wertpapiere mit einer begrenzten Laufzeit werden bei voraussichtlich nicht dauerhaften Kursschwankungen nicht wertberichtigt. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei dauerhafter Wertminderung von 20 % über 6 Monate oder von 10 % über 12 Monate. Für die Beurteilung einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung werden die Erkenntnisse bis zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bilanz berücksichtigt.

Die unfertigen Leistungen betreffen von der Stiftung geleistete, jedoch noch nicht auf die Mietpersonen umgelegte Betriebs- und Heizkosten. Diese werden

zu Anschaffungskosten bzw. mit den niedrigeren Wiederbeschaffungs- oder Marktpreisen unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen werden zum Nennbetrag, sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nennbetrag ausgewiesen.

Für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand oder Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie sind so bemessen, dass sie allen erkennbaren Risiken Rechnung tragen.

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag angesetzt.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

### **3. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **3.1. ANLAGEVERMÖGEN**

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Die unbebauten Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte beinhalten forst- und landwirtschaftliche Flächen. Bei den bebauten Grundstücken und Bauten auf fremden Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Objekte. Die Objekte und Flächen sind unter Berücksichtigung sozialer Aspekte vermietet bzw. verpachtet und dienen der Erzielung von Erträgen zum Unterhalt der Objekte und zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung.

Die Stiftung ist rechtliche Eigentümerin von sechs Flurstücken inkl. der aufstehenden Gebäude auf dem Domberg in Freising. Diese Immobilien wurden mit Nutzungsvertrag vom 17. Dezember 2015 der Erzdiözese München und Freising unentgeltlich zur Nutzung überlassen.<sup>1</sup> Der Vertrag sieht vor, dass die Investitionskosten und alle notwendig werdenden Instandhaltungs- und

<sup>1</sup> Der Nutzungsvertrag sieht eine feste Grundlaufzeit von 20 Jahren, beginnend mit dem 01.01.2016, vor. Im Rahmen der Weiterentwicklung und Neugestaltung des Dombergs ist eine umfassende Sanierung der Gebäude (insbesondere des Diözesanmuseums) vorgesehen.

Instandsetzungsmaßnahmen sowie Reparaturen von der Erzdiözese getragen werden, womit die Erzdiözese München und Freising auch das wirtschaftliche Eigentum an den neuen Gebäuden erlangt hat. Mit Ende der Vertragsdauer hat die Stiftung der Erzdiözese eine angemessene Entschädigung als Ausgleich für die vorgenommenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen zu entrichten, soweit eine Vertragsverlängerung nicht erfolgt.

Die unter den Wertpapieren des Anlagevermögens ausgewiesenen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Anteile an einem Immobilien-Publikums-Sondervermögen, das von externen Fondsmanagern verwaltet wird.

| WERTPAPIERE DES ANLAGEVERMÖGENS | Buchwerte    |              | Kurswerte    |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | 31.12.2021   | 31.12.2020   | 31.12.2021   | 31.12.2020   |
|                                 | TEUR         | TEUR         | TEUR         | TEUR         |
| Immwert Inhaberanteile VB       | 5.000        | 5.000        | 5.245        | 5.259        |
| Aachener Grund-Fonds Nr. 1      | 2            | 2            | 2            | 2            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>5.002</b> | <b>5.002</b> | <b>5.247</b> | <b>5.261</b> |

Anlageentscheidungen erfolgen unter Beachtung von Aspekten der katholischen Glaubenslehre sowie allgemeiner ethischer, sozialer und ökologischer Kriterien. Dieses steht im Einklang mit der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz und des Zentralkomitees der deutschen Katholiken.<sup>2</sup> Anlageziele sind die reale Kapitalerhaltung bei unterdurchschnittlichen Risiken und die Erwirtschaftung einer durchschnittlichen Rendite zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung.

Wertpapiere des Anlagevermögens unterliegen Zinsänderungsrisiken, Preisrisiken, Bonitätsrisiken sowie Währungs- und allgemeinen Marktrisiken. Dies führt dazu, dass die Kurswerte der einzelnen Wertpapiere im Zeitablauf schwanken. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2021 im Posten „Wertpapiere des Anlagevermögens“ stille Reserven (Kurswert abzgl. Buchwert) in Höhe von TEUR 245 enthalten.

### 3.2. UNFERTIGE LEISTUNGEN

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um geleistete Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen an Versorgungsdienstleister, die die Stiftung in ihrer Rolle als Vermieterin geleistet hat und im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen auf die jeweiligen Mietpersonen im Folgejahr umlegen wird.

### 3.3. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Mietverhältnissen.

<sup>2</sup> [http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse\\_downloads/presse\\_2015/2015-07-03\\_dbk\\_zdk\\_broschuere\\_nachhaltig\\_investieren.pdf](http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse_downloads/presse_2015/2015-07-03_dbk_zdk_broschuere_nachhaltig_investieren.pdf)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **3.4. KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN**

Die Guthaben bei Kreditinstituten betreffen Guthaben auf Kontokorrentkonten sowie Tagesgeldeinlagen.

### **3.5. EIGENKAPITAL**

Das Eigenkapital der Stiftung untergliedert sich in Stiftungskapital und Rücklagen.

Die Kapitalrücklage enthält im Wesentlichen den Unterschiedsbetrag, der sich im Rahmen der Eröffnungsbilanz durch die vorgenommene Neubewertung des Vermögens, der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten ergab.

Die zweckgebundenen Rücklagen beinhalten im Wesentlichen eine Rücklage für die Substanzerhaltung der auf der Aktivseite bestehenden Immobilien.

Die Kapitalerhaltungsrücklage dient der Stärkung der Kapitalbasis der Stiftung.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 28 wurde der zweckgebundenen Rücklage zugeführt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 wurde damit unter Berücksichtigung der Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zum Nachweis der Kapitalerhaltung auf den Abschlussstichtag ist dem zu erhaltenden Kapital das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Eigenkapital gegenüberzustellen. Im Falle der realen Kapitalerhaltung ist zur Ermittlung des zu erhaltenden Kapitals das Stiftungskapital zu indexieren. Die Indexierung erfolgte erstmalig zum Zeitpunkt der Neubewertung des Vermögens der Stiftung zum Stichtag 1. Januar 2016. Im Rahmen der Indexierung wird durch die Stiftung der harmonisierte Verbraucherpreisindex verwendet.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2021 entspricht der Summe aus Stiftungskapital, Kapitalrücklage sowie Kapitalerhaltungsrücklage zzgl. stiller Reserven.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 13.499 und übersteigt das indexierte Stiftungskapital zum 31. Dezember 2021 (TEUR 2.920) mit TEUR 10.579 deutlich. Bei der Ermittlung des der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehenden Kapitals zum 31. Dezember 2021 (TEUR 13.499) wurden stille Reserven aus den Wertpapieren des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 245 berücksichtigt.

### **3.6. RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen resultieren aus einer Rückstellung für Prüfungsaufwendungen des Jahresabschlusses 2021 (TEUR 17, im Vorjahr: TEUR 12).

### **3.7. VERBINDLICHKEITEN**

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber kirchlichen Körperschaften in Höhe von TEUR 2 (im Vorjahr: TEUR 72) handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber der Erzdiözese München und Freising im Zusammenhang mit der Sanierung von Immobilien.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Vermietungen (TEUR 12, im Vorjahr: TEUR 3).

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus erhaltenen Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten aus von der Stiftung vermieteten Objekten (TEUR 34, im Vorjahr: TEUR 28).

Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

### **3.8. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN**

Sonstige Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

## **4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **4.1. ERTRÄGE**

Die Erträge aus der Vermietung und Verpachtung resultieren mit TEUR 247 (im Vorjahr: TEUR 261) aus der Vermietung von Gebäuden, mit TEUR 10 (im Vorjahr: TEUR 10) aus der Verpachtung forst- und landwirtschaftlicher Flächen und mit TEUR 2 (im Vorjahr: TEUR 2) aus Erbpachtverträgen sowie aus Weiterbelastungen von Heiz- und Betriebskosten.

### **4.2. AUFWENDUNGEN**

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für gewährte Zuschüsse zur Erfüllung des Stiftungszwecks (TEUR 50, im Vorjahr: TEUR 200), für Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung (TEUR 181, im Vorjahr: TEUR 232) sowie für Prüfungs- und Beratungsleistungen (TEUR 17, im Vorjahr: TEUR 12).

Die sonstigen Steuern betreffen Aufwendungen aus Grundsteuern.

### **4.3. FINANZERGEBNIS**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren resultieren mit TEUR 125 aus Erträgen aus dem Immobilien-Publikums-Sondervermögen (im Vorjahr: TEUR 108).

Verwarentgelte auf Sichteinlagen schmälern das Ergebnis um TEUR 8 (im Vorjahr: 0 EUR).

#### **4.4. JAHRESERGEBNIS UND RÜCKLAGENENTWICKLUNG**

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 28 wurde der zweckgebundenen Rücklage (Substanzerhaltungsrücklage) zugeführt.

### **5. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Berichtsjahres, die eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nicht eingetreten.

### **6. Sonstige Angaben**

Das Honorar des Abschlussprüfers für das Berichtsjahr 2021 beträgt TEUR 13,5 (Nettowert ohne Nebenkosten inklusive Prüfungsergänzungen) und resultiert ausschließlich aus Leistungen im Rahmen der Abschlussprüfung.

Die Stiftung überlässt der Erzdiözese München und Freising Immobilien und Grundstücke. Die Nutzung erfolgt unentgeltlich. Die Erzdiözese ist zur Übernahme aller mit Unterhalt und Betrieb der genutzten Immobilien in Zusammenhang stehender Kosten verpflichtet.

Die laufende Verwaltung der Stiftung erfolgt durch die Finanzkammer der Erzdiözese München und Freising. Der Erzbischöfliche Finanzdirektor vertritt die Stiftung nach innen und außen. Eine Vergütung hierfür wird nicht gewährt.

Die Stiftung beschäftigte im Jahr 2021 keine Mitarbeiter.

#### **ORGANE**

##### **a) Verwalter**

Markus Reif, *Finanzdirektor*

##### **b) Vermögensrat**

Dr. Stephanie Herrmann, *Amtschefin, Vorsitzende*

Klaus Loschek, *Steuerberater, Wirtschaftsprüfer*

Dr. Hermann Langenmayr, *Steuerberater, Wirtschaftsprüfer*

Gerhard Bosl, *Finanz- und Unternehmensberater*

Sr. M. Gabriele Lober, *Provinzökonomin SSND*

Florian Müller, *Wirtschaftsprüfer*

München, den 31. Mai 2022

Markus Reif

*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

## Anlage zum Anhang

| ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS                                                                                  | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                 |             |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                  | Stand<br>01.01.2021                  | Zugänge         | Abgänge     | Stand<br>31.12.2021  |
|                                                                                                                  | EUR                                  | EUR             | EUR         | EUR                  |
| <b>I. Sachanlagen</b>                                                                                            |                                      |                 |             |                      |
| 1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte                                                           | 1.710.425,37                         | 0,00            | 0,00        | 1.710.425,37         |
| 2. Bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 10.775.792,83                        | 0,00            | 0,00        | 10.775.792,83        |
| 3. Kunstgegenstände, Bücher                                                                                      | 152.212,00                           | 0,00            | 0,00        | 152.212,00           |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                                     | 72.005,76                            | 7.089,54        | 0,00        | 79.095,30            |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                                                                                         | <b>12.710.435,96</b>                 | <b>7.089,54</b> | <b>0,00</b> | <b>12.717.525,50</b> |
| <b>II. Finanzanlagen</b>                                                                                         |                                      |                 |             |                      |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                                               | 5.002.085,30                         | 0,00            | 0,00        | 5.002.085,30         |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                                                                                       | <b>5.002.085,30</b>                  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b> | <b>5.002.085,30</b>  |
| <b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>                                                                                | <b>17.712.521,26</b>                 | <b>7.089,54</b> | <b>0,00</b> | <b>17.719.610,80</b> |

| Abschreibungen      |                  |             |                     | Buchwerte            |                      |
|---------------------|------------------|-------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Stand<br>01.01.2021 | Zugänge          | Abgänge     | Stand<br>31.12.2021 | Stand<br>31.12.2021  | Stand<br>31.12.2020  |
| EUR                 | EUR              | EUR         | EUR                 | EUR                  | EUR                  |
| 0,00                | 0,00             | 0,00        | 0,00                | 1.710.425,37         | 1.710.425,37         |
| 4.393.778,45        | 87.748,00        | 0,00        | 4.481.526,45        | 6.294.266,38         | 6.382.014,38         |
| 0,00                | 0,00             | 0,00        | 0,00                | 152.212,00           | 152.212,00           |
| 0,00                | 0,00             | 0,00        | 0,00                | 79.095,30            | 72.005,76            |
| <b>4.393.778,45</b> | <b>87.748,00</b> | <b>0,00</b> | <b>4.481.526,45</b> | <b>8.235.999,05</b>  | <b>8.316.657,51</b>  |
| 0,00                | 0,00             | 0,00        | 0,00                | 5.002.085,30         | 5.002.085,30         |
| <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>         | <b>5.002.085,30</b>  | <b>5.002.085,30</b>  |
| <b>4.393.778,45</b> | <b>87.748,00</b> | <b>0,00</b> | <b>4.481.526,45</b> | <b>13.238.084,35</b> | <b>13.318.742,81</b> |



# *Lagebericht*

## A. Grundlagen der Stiftung

Die im Jahr 1826 errichtete Erzbischöfliche Knabenseminarstiftung Freising, im Folgenden kurz „Stiftung“, ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts gem. Art. 21 ff. Bayerisches Stiftungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2008, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 279 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl 2019 S. 98 ff.). Es gilt die Stiftungssatzung in der Fassung vom 18. Februar 1992.

Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und kirchliche Zwecke. Satzungsmäßiger Zweck ist nach Möglichkeit die Unterhaltung eines Studienseminars in Freising und die Förderung anderer Studienseminare der Erzdiözese München und Freising sowie der Domsingknaben am Liebfrauendom in München.

Satzungsmäßige Organe der Stiftung sind der Verwalter, der das Vermögen der Stiftung verwaltet, sich zu diesem Zweck auch der Unterstützung durch Dritte bedienen kann und die Stiftung gerichtlich und außergerichtlich vertritt, sowie der Vermögensrat.

Zur Erfüllung ihres Zwecks ist die Stiftung mit Grund und Boden, mit Vermögen (Geld und Gegenständen) sowie mit der Gewährleistung der nachhaltigen Verwirklichung des Stiftungszwecks durch die Erzdiözese München und Freising ausgestattet.

Seit der Schließung des früheren Knabenseminars auf dem Domberg in Freising ist die Stiftung ausschließlich fördernd tätig.

## B. Wirtschaftsbericht

### 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2021 um 2,9 % gestiegen (im Vorjahreszeitraum: Rückgang um 4,6 %).<sup>1</sup> Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 lag das Bruttoinlandsprodukt 2021 noch um 2 % niedriger. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland (mit Arbeitsort in Deutschland) lag mit rund 44,9 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt 2021 auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Im Jahr 2020 hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigkeit beendet und zu einem Rückgang um 370.000 Personen (0,8 %) geführt.<sup>2</sup> Die sozialabgabenpflichtigen Beschäftigungsverhältnisse lagen im Dezember 2021 mit 34,3 Millionen Arbeitnehmenden um 1,8 % über dem Vorjahresmonat.<sup>3</sup> Die von der Bundesanstalt für Arbeit registrierte Arbeitslosenzahl betrug 2,4 Millionen Personen, 14 % bzw. 397.000 weniger als im Vorjahresmonat.<sup>4</sup> Die Veränderungsrate der

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen1925-pdf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-volkseinkommen1925-pdf.pdf?__blob=publicationFile), Stand 01.04.2022

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbsstaetigkeit/Tabellen/inlaender-inlandskonzept.html>, Stand 01.04.2022

<sup>3</sup> Vgl. [https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche\\_Formular.html?nn=1479686&topic\\_f=multi-eckwerte](https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=1479686&topic_f=multi-eckwerte), Stand 01.04.2022

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Arbeitsmarkt/karb820.html>, Stand 01.04.2022

Arbeitslosen zum Vorjahresmonat belief sich im Dezember 2021 auf –14,0 % (Dezember 2020: + 21,6 %).<sup>5</sup> Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen 2021 um 3,1 % (im Vorjahreszeitraum: 0,5 %).<sup>6</sup> Die Lage an den Kapitalmärkten war auch im Jahr 2021 von negativen Zinsen geprägt, mit leicht positiver Tendenz. So hat sich die Umlaufrendite öffentlicher Anleihen im Jahresdurchschnitt von –0,19 % im Jahr 2020 auf –0,13 % im Jahr 2021 erhöht.<sup>7</sup> Die Umlaufrendite inländischer Bankschuldverschreibungen ist im Jahresdurchschnitt allerdings von –0,04 % im Jahr 2020 auf –0,05 % im Jahr 2021 leicht gesunken.<sup>8</sup> Der Effektivzins für täglich fällige Einlagen betrug im Dezember 2021 –0,14 %<sup>9</sup> und spiegelt damit die seit Langem anhaltende Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wider.

In Bayern lag die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2021 gegenüber 2020 mit + 3,0 % (im Vorjahr: –4,3 %) um 0,1 Prozentpunkte über der gesamtdeutschen Entwicklung.<sup>10</sup> Die Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern ist im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr erneut leicht gesunken, um 5.700 Personen bzw. 0,1 %. Mit 7,67 Millionen Erwerbstätigen wurde in Bayern jedoch der dritthöchste Beschäftigungsstand überhaupt erreicht, nach 7,73 Millionen (2019) und 7,68 Millionen (2020).<sup>11</sup> Bayern hatte mit einer Arbeitslosenquote von 2,9 % auch im Dezember 2021 (Vorjahresmonat: 3,6 %) die niedrigste Quote bundesweit (5,1 % Bundesdurchschnitt). Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2021 bei 223.000; gegenüber Dezember 2020 nahm die Zahl um 52.000 bzw. um 19 % ab.<sup>12</sup> Der Verbraucherpreisindex in Bayern stieg im Dezember 2021 gegenüber Dezember 2020 um 5,38 % (Vorjahreszeitraum: Rückgang um 0,3 %).<sup>13</sup>

## 2. JAHRESVERLAUF UND LAGE DER STIFTUNG

Der Stiftungszweck konnte durch die finanzielle Förderung eines Studienseminars der Erzdiözese München und Freising in Höhe von TEUR 50 erfüllt werden. Infolge der notwendigen Reduzierung der Aufwendungen der Stiftung wurde der Zuschuss von bisher TEUR 200 auf TEUR 50 gesenkt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war 2021 geordnet.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Stiftung hat sich zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 39 auf TEUR 16.229 erhöht.

5 Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/_inhalt.html), Tabelle Arbeitslosenquote Dtl., Stand 01.04.2022

6 Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103.pdf?__blob=publicationFile), Stand 02.05.2022

7 Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A&listId=www\\_skms\\_it01&dateSelect=2021, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A&listId=www_skms_it01&dateSelect=2021, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A), Stand 01.04.2022

8 Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www\\_skms\\_it01, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.S122.B.A.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_skms_it01, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.S122.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A), Stand 01.04.2022

9 Vgl. <https://www.bundesbank.de/action/de/747632/bbkstatisticsearch?query=BBK01.SUD107, Zeitreihe BBK01.SUD107>, Stand 01.04.2022

10 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/093/index.html>, Stand 01.04.2022

11 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm020/index.html>, Stand 02.05.2022

12 Vgl. <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Konjunktur/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarktdaten.jsp>, Stand 01.04.2022

13 Vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/m1301c\\_202112.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/m1301c_202112.pdf), Tabelle M1301C, Stand 01.04.2022

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 81,6 % (im Vorjahr: 82,3 %). Das Anlagevermögen setzt sich dabei zu 62,2 % (im Vorjahr: 62,4 %) aus Sachanlagen und zu 37,8 % (im Vorjahr: 37,6 %) aus Finanzanlagen zusammen. Der Rückgang des Anlagevermögens ist durch planmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 88 bedingt. Zugänge bei den Anlagen im Bau um TEUR 7 wirken gegenläufig.

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch den hohen Bestand an liquiden Mitteln (Anteil von 95,8 %).

Das Vermögen der Stiftung ist fast ausschließlich durch Eigenkapital finanziert (TEUR 16.092, im Vorjahr: TEUR 16.064). Das Stiftungskapital hat daran einen Anteil von 16,6 %, die Kapitalrücklage von 50,8 % und die Ergebnisrücklagen von 32,6 %. Das Eigenkapital wurde im Wesentlichen durch das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 28 beeinflusst. Die Eigenkapitalquote ist im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr unverändert (99,2 %).

Das Fremdkapital ist von untergeordneter Bedeutung. Die Verpflichtungen sind vollständig bilanziert.

### Finanzlage

Die Analyse der Finanzlage erfolgt anhand einer aus dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 abgeleiteten, im Folgenden verkürzt dargestellten Kapitalflussrechnung.

| <b>CASHFLOW</b>                           | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | <b>TEUR</b> | <b>TEUR</b> |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 7           | –245        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit        | 116         | 108         |
| <b>Cashflow gesamt</b>                    | <b>123</b>  | <b>–137</b> |

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert maßgeblich aus den Erträgen aus der Vermietung und Verpachtung der Immobilien. Gegenläufig wirkten sich die Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sowie für die Erfüllung des Stiftungszwecks (TEUR 50) aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von Erträgen aus einem Immobilien-Publikums-Sondervermögen geprägt.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.865 (im Vorjahr: TEUR 2.741), wodurch sich zum 31. Dezember 2021 eine Liquidität ersten Grades von weit über 100 % ergibt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten können durch ausreichend zur Verfügung stehende liquide Mittel bedient werden. Die Stiftung war im Jahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis 2021 ist mit TEUR 28 positiv.

| ERTRAGSLAGE                 | 2021      | 2020        | Veränderung |
|-----------------------------|-----------|-------------|-------------|
|                             | TEUR      | TEUR        | TEUR        |
| Erträge                     | 259       | 275         | -16         |
| Aufwendungen                | -343      | -532        | 189         |
| Finanzergebnis              | 116       | 108         | 8           |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b> | <b>32</b> | <b>-149</b> | <b>181</b>  |
| Sonstige Steuern            | -4        | -5          | 1           |
| <b>Jahresergebnis</b>       | <b>28</b> | <b>-154</b> | <b>182</b>  |

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung bilden mit TEUR 259 (im Vorjahr: TEUR 275) die wichtigste Ertragsposition.

Die Aufwendungen setzen sich aus Abschreibungen (TEUR 88, im Vorjahr: TEUR 88) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 256, im Vorjahr: TEUR 444) zusammen. Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen 19,5 % (TEUR 50, im Vorjahr: 44,9 %, TEUR 200) auf gewährte Zuschüsse zur Verwirklichung des Stiftungszwecks sowie 71,0 % (TEUR 181, im Vorjahr: 52,0 %, TEUR 232) auf Aufwendungen für Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung und 6,5 % (TEUR 17, im Vorjahr: 2,8 %, TEUR 12) auf Prüfungs- und Beratungskosten.

Die Abschreibungen betreffen ausschließlich planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch Erträge aus Ausschüttungen (TEUR 125, im Vorjahr: TEUR 108).

## Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war im Jahr 2021 geordnet. Die Gesamtentwicklung entspricht insgesamt den Erwartungen.

# C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## 1. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2022 wird von einem leichten Anstieg der Erträge im Bereich der Immobilien ausgegangen.

Im Bereich der Finanzanlagen plant die Stiftung im Jahr 2022, aufgrund der hohen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten eine hohe Liquiditätsquote für Opportunitäten am Kapitalmarkt zurückzuhalten. Finanzanlagen für die Stiftung erfolgen grundsätzlich gemäß den für die Erzdiözese weiterentwickelten Regelungen und Strukturen.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Diözesangesetz betreffend die Grundsätze der Verwaltung der Finanzanlagen der Erzdiözese München und Freising

Die Entwicklung des gemischten Immobilien-Publikums-Sondervermögens, dessen Anlageschwerpunkt derzeit Büroimmobilien sind, ist von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Für das Jahr 2022 wird eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau bezogen auf die von der Erzbischöflichen Knabenseminarstiftung Freising gehaltenen Anteile erwartet.

Nachdem in den vergangenen Jahren in der Immobilie in der Amortstraße in München zunächst vier Wohnungen grundlegend saniert wurden, ist im Rahmen einer umfassenden Sanierung geplant, das Gebäude energetisch zu sanieren, den Brandschutz zu ertüchtigen, die Heizzentrale zu erneuern und Balkone neu zu errichten. Darüber hinaus sollen durch den Ausbau des Dachgeschosses drei zusätzliche Wohnungen entstehen. In den kommenden Jahren werden hierfür Ausgaben in Höhe von rund 4 Mio. EUR anfallen. Für diese Maßnahmen können rund TEUR 944 Fördermittel in Anspruch genommen werden. Zur vollständigen Finanzierung der Maßnahme beabsichtigt die Stiftung, einen Zuschuss bei der Erzdiözese München und Freising zu beantragen. Langfristig werden die Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation des Gebäudes und damit der Stiftung beitragen. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in München wird unverändert von einer sehr niedrigen Leerstandsquote ausgegangen.

Die Stiftung rechnet für 2022 mit konstanten Erträgen aus Mieten und leicht höheren Erträgen aus dem Immobilien-Publikums-Sondervermögen. Da gleichzeitig mit erhöhten Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahme Amortstraße zu rechnen ist, wird insgesamt ein negatives Jahresergebnis erwartet. Die geplanten Sanierungsaufwendungen können der Substanzerhaltungsrücklage entnommen werden, sodass von einem ausgeglichenen Bilanzergebnis ausgegangen wird.

Die Stiftung ist Eigentümerin einzelner Gebäude am Domberg in Freising, darunter das ehemalige Erzbischöfliche Knabenseminar, in dem die Erzdiözese seit 1974 das Diözesanmuseum betreibt. Das Gebäude musste 2013 aus Brandschutzgründen geschlossen werden. Mit Vertrag vom 17. Dezember 2015 wurde der Erzdiözese die unentgeltliche Nutzung an einigen Gebäuden übertragen. Im Gegenzug trägt die Erzdiözese sämtliche Bau-, Sanierungs- und Unterhaltskosten. Im Rahmen des Projekts Neugestaltung und Weiterentwicklung des Dombergs der Erzdiözese soll die Sanierungsmaßnahme am ehemaligen Knabenseminar 2022 abgeschlossen und das Diözesanmuseum im Herbst 2022 wiedereröffnet werden.

## **2. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

Die Chancen und Risiken der Stiftung für das Jahr 2022 werden in den Bereichen Immobilien und Finanzanlagen gesehen.

Die vermieteten Immobilien befinden sich zum Teil in Lagen mit hoher Nachfrage. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt unter Berücksichtigung von sozialen Aspekten in einem strukturierten Auswahlprozess. Die verpachteten Immobilien sind in langfristigen Pachtverträgen gebunden. Das Risiko verminderter Erträge aus Mietausfällen und Leerstand wird daher als gering eingeschätzt. Für künftige Instandhaltungsaufwendungen ist durch entsprechende Rücklagen Vorsorge getroffen.

Durch die Sanierungsarbeiten an der Wohnimmobilie in der Amortstraße in München wird sich die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter steigern und v. a. durch den geplanten Ausbau die Ertragssituation für die Stiftung künftig verbessert werden können. Diese aufwendige Maßnahme birgt allerdings das Risiko unvorhergesehener Aufwendungen insbesondere aufgrund der derzeitigen massiven Kostensteigerungen im Bauwesen. Das Risiko wird durch eine sorgfältige und professionelle Planung reduziert.

Die Wertentwicklung der Finanzanlagen der Stiftung ist grundsätzlich vor allem von allgemeinen Marktentwicklungen abhängig. Diesbezügliche Risiken stellen Emittenten-, Bonitäts-, Zinsänderungs- und Marktrisiken dar. Die Finanzanlagen der Stiftung bestehen derzeit im Wesentlichen aus einem Immobilien-Publikums-Sondervermögen.

Bestrebungen der Zentralbanken, das Zinsniveau infolge der aktuellen Inflationsentwicklung anzuheben, sowie das Kriegsgeschehen in der Ukraine haben sich weltweit auch auf die Kapitalmärkte ausgewirkt und deren Volatilität deutlich erhöht. Die Auswirkungen auf das Immobilien-Publikums-Sondervermögen sind derzeit noch nicht abschließend zu beurteilen.

Anlageentscheidungen erfolgen unter Beachtung von Aspekten der katholischen Glaubenslehre sowie allgemeiner ethischer, sozialer und ökologischer Kriterien. Dies steht im Einklang mit der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz und des Zentralkomitees der deutschen Katholiken.<sup>15</sup> Anlageziel ist die reale Kapitalerhaltung im langfristigen Sinne bei unterdurchschnittlichen Risiken und die Erwirtschaftung einer durchschnittlichen Rendite zur Erfüllung der Aufgaben der Stiftung. Die Entwicklung von Finanzanlagen wird grundsätzlich fortlaufend durch die Erzbischöfliche Finanzkammer überwacht. Folglich wird das Risiko aus Finanzanlagen trotz vorherrschender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten noch als mäßig eingeschätzt.

Über die genannten Risiken hinaus sind keine solchen erkennbar, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung haben könnten. Bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

München, den 31. Mai 2022

Markus Reif  
*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

<sup>15</sup> [http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse\\_downloads/presse\\_2015/2015-07-03\\_dbk\\_zdk\\_broschuere\\_nachhaltig\\_investieren.pdf](http://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/diverse_downloads/presse_2015/2015-07-03_dbk_zdk_broschuere_nachhaltig_investieren.pdf)

## Bestätigungsvermerk

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Erzbischöfliche Knabenseminarstiftung Freising, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, München

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – der Erzbischöflichen Knabenseminarstiftung Freising und München, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts, München geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erzbischöflichen Knabenseminarstiftung Freising, Kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Stiftung zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen

Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Stiftungstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Stiftungstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Stiftungstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Tätigkeit der Stiftung 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 Stiftung zur Fortführung der Tätigkeit der Stiftung aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stiftung ihre Stiftungstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Stiftung.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern 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 wir während unserer Prüfung feststellen.

#### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Vermerk über die Erweiterung der Jahresabschlussprüfung analog Art. 16 Abs. 3 des Bayerischen Stiftungsgesetzes i. V.m. Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Stiftungsgesetzes

Wir haben die Erhaltung des Grundstockvermögens zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und den Verbrauch bestimmter Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 satzungsgemäß verwendet.

Wir haben unsere Prüfung analog Art. 16 Abs. 3 BayStG i.V.m. Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Stiftungsgesetzes (AVBayStG) unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) durchgeführt. Danach wenden wir als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüfungspraxis (IDW QS 1) an. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend weitergehend beschrieben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile hierzu zu dienen.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob in allen wesentlichen Belangen das Grundstockvermögen erhalten und seine Erträge und zum Verbrauch bestimmte Zuwendungen bestimmungsgemäß verwendet wurden, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile in Bezug auf die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen beinhaltet. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

München, den 31. Mai 2022

**INTARIA partners GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Roller  
*Wirtschaftsprüfer*

Gut  
*Wirtschaftsprüfer*



---

# *Impressum*



---

Klerikalseminarstiftung  
der Erzdiözese München und Freising  
vertreten durch den Finanzdirektor Markus Reif  
Maxburgstraße 2, 80333 München

Verantwortlich:  
Erzbischöfliche Finanzkammer,  
Finanzdirektor Markus Reif

---

Knabenseminarstiftung  
der Erzdiözese München und Freising  
vertreten durch den Finanzdirektor Markus Reif  
Maxburgstraße 2, 80333 München

Verantwortlich:  
Erzbischöfliche Finanzkammer,  
Finanzdirektor Markus Reif

---

Realisierung des Produkts  
mit der Stabsstelle Kommunikation, Visuelle Kommunikation

---

Konzeption und Gestaltung: hw.design, München



Erzbischöfliches Ordinariat München  
Kapellenstraße 4  
80333 München

[www.erzbistum-muenchen.de](http://www.erzbistum-muenchen.de)