

---

# *Klerikalseminarstiftung Knabenseminarstiftung*

---

Erzbischöfliche  
Klerikalseminarstiftung Freising

---

Erzbischöfliche  
Knabenseminarstiftung 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 31.12.2022
	12	—	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022
	15	—	Anhang für das Jahr 2022
	27	—	Lagebericht für das Jahr 2022
	35	—	Testat des Wirtschaftsprüfers
<i>Knabenseminarstiftung</i>	44	—	Bilanz zum 31.12.2022
	46	—	Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022
	49	—	Anhang für das Jahr 2022
	59	—	Lagebericht für das Jahr 2022
	66	—	Testat des Wirtschaftsprüfers



*Klerikal-*  
*seminar-*  
*stiftung*





# *Jahres- abschluss*

**Bilanz zum 31.12.2022**

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Sachanlagen</b>		
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	25.357.168,90	25.357.417,49
2. Bebaute Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	36.470.366,84	36.915.323,84
3. Kunstgegenstände, Bücher	1.836.599,47	1.836.599,47
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.921,67	55.789,55
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>63.712.056,88</b>	<b>64.165.130,35</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>		
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.475.612,98	3.475.612,98
2. Sonstige Ausleihungen	12.287.942,07	2.304.986,78
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>15.763.555,05</b>	<b>5.780.599,76</b>
<b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>	<b>79.475.611,93</b>	<b>69.945.730,11</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	359.505,21	261.220,59
<b>Summe Unfertige Leistungen</b>	<b>359.505,21</b>	<b>261.220,59</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising	459.972,23	320.762,63
2. Sonstige Vermögensgegenstände	273.156,60	231.727,78
<b>Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>733.128,83</b>	<b>552.490,41</b>
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b>29.938.011,47</b>	<b>39.619.210,30</b>
<b>Gesamtsumme Umlaufvermögen</b>	<b>31.030.645,51</b>	<b>40.432.921,30</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>178,72</b>	<b>393,24</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>110.506.436,16</b>	<b>110.379.044,65</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</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. Ergebn isrücklage		
a) Zweckgebundene Rücklagen	14.526.922,58	14.526.922,58
b) Kapitalerhaltungsrücklagen	6.264.718,86	5.730.895,48
<b>Summe Rücklagen</b>	<b>80.056.599,84</b>	<b>79.522.776,46</b>
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>	<b>106.355.887,96</b>	<b>105.822.064,58</b>
<b>B. SONDERPOSTEN AUS ZUWENDUNGEN</b>	<b>2.466.687,00</b>	<b>2.577.242,00</b>
<b>C. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>231.804,83</b>	<b>242.639,97</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	81.767,77	91.354,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber kirchlichen Körperschaften	294.293,07	455.812,30
3. Sonstige Verbindlichkeiten	275.887,45	297.793,21
<b>Gesamtsumme Verbindlichkeiten</b>	<b>651.948,29</b>	<b>844.959,54</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>800.108,08</b>	<b>892.138,56</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>110.506.436,16</b>	<b>110.379.044,65</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Vermietung und Verpachtung	1.600.616,49	1.622.185,88
b) Sonstige Erträge	1.332.465,78	1.578.224,91
<b>Summe Erträge</b>	<b>2.933.082,27</b>	<b>3.200.410,79</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Personalaufwendungen: Löhne und Gehälter	-588.064,77	-526.579,38
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-93.246,16	-167.602,09
b) Abschreibungen auf Sachanlagen	-460.013,00	-458.983,00
c) Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.335.738,01	-1.191.847,11
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-2.477.061,94</b>	<b>-2.345.011,58</b>
<b>3. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>194.153,45</b>	<b>144.736,79</b>
<b>4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>-63.758,69</b>	<b>-88.900,48</b>
<b>5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-26.262,58</b>	<b>-30.999,44</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>104.132,18</b>	<b>24.836,87</b>
<b>ERGEBNIS VOR SONSTIGEN STEUERN</b>	<b>560.152,51</b>	<b>880.236,08</b>
<b>6. Sonstige Steuern</b>	<b>-26.329,13</b>	<b>-8.343,01</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>533.823,38</b>	<b>871.893,07</b>
<b>7. Einstellungen in die Rücklagen</b>		
Einstellung in die Kapitalerhaltungsrücklagen	-533.823,38	-871.893,07
<b>Summe Einstellungen in die Rücklagen</b>	<b>-533.823,38</b>	<b>-871.893,07</b>
<b>BILANZERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>





# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Erzbischöflichen Klerikalseminarstiftung Freising, im Folgenden kurz „Stiftung“, zum 31. Dezember 2022 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 als nicht „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 Kursrückgängen nicht wertberichtigt. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei dauerhafter Wertminderung von 20 % über sechs 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 an 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 und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von angemessenen 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, die unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen ist, wird 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aachener Grund-Fonds Nr. 1	3.476	3.476	3.722	3.661
<b>Gesamt</b>	<b>3.476</b>	<b>3.476</b>	<b>3.722</b>	<b>3.661</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 2022 sind im Posten Wertpapiere des Anlagevermögens stille Reserven (Kurswert abzgl. Buchwert) in Höhe von TEUR 246 enthalten.

Die sonstigen Ausleihungen betreffen eine verrentete Ablöseverpflichtung für den aufstehenden Gebäudebestand eines im Erbbaurecht vergebenen Grundstücks. Des Weiteren wurden im Jahr 2022 zwei Sparbriefe mit Nominalwerten von je TEUR 5.000 erworben, die unter diesem Posten ausgewiesen sind.

### **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 534 wurde der Kapitalerhaltungsrücklage zugeführt. Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 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 2022 entspricht der Summe aus Stiftungskapital, Kapitalrücklage sowie Kapitalerhaltungsrücklage zzgl. stiller Reserven.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 92.075 und übersteigt das indexierte Stiftungskapital zum 31. Dezember 2022 (TEUR 31.217) mit TEUR 60.858 deutlich. Bei der Ermittlung des der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehenden Kapitals zum 31. Dezember 2022 wurden stille Reserven aus den Wertpapieren des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 246 berücksichtigt.

### **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 2.440, im Vorjahr: TEUR 2.550).

### **3.7. RÜCKSTELLUNGEN**

In den sonstigen Rückstellungen (TEUR 232, im Vorjahr: TEUR 243) sind Personalarückstellungen (TEUR 54, im Vorjahr: TEUR 69) und eine Rückstellung für Prüfungsaufwendungen des Jahresabschlusses 2022 (TEUR 25, im Vorjahr: TEUR 26) 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 288, im Vorjahr: TEUR 451).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um erhaltene Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten aus von der Stiftung vermieteten Objekten (TEUR 177, im Vorjahr: TEUR 168) sowie um erhaltene Mietkautionen (TEUR 77, im Vorjahr: TEUR 78).

Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr grundsätzlich eine Restlaufzeit von einem Jahr. Für in den sonstigen Verbindlichkeiten enthaltene Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (TEUR 77) 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 800 (im Vorjahr: TEUR 892) ausgewiesen. Die Auflösung erfolgt rätierlich 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 1.092 (im Vorjahr: TEUR 1.043) aus der Vermietung von Gebäuden, mit TEUR 390 (im Vorjahr: TEUR 388) aus Erbpachtverträgen und mit TEUR 119 (im Vorjahr: TEUR 191) 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 1.026, im Vorjahr: TEUR 825), Personalkostenerstattungen des Freistaats Bayern (TEUR 116, im Vorjahr: TEUR 117) sowie Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (TEUR 111, im Vorjahr: TEUR 111) enthalten. Im Vorjahr hatten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 375 das Ergebnis positiv beeinflusst.

### **4.2. AUFWENDUNGEN**

Die Personalaufwendungen liegen im Berichtsjahr bei TEUR 681 (im Vorjahr: TEUR 694). 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 1.062, im Vorjahr: TEUR 906), Aufwendungen für Verwaltungsleistungen – insbesondere des Priesterseminars (TEUR 97, im Vorjahr: TEUR 119) – sowie für Prüfungs- und Beratungsleistungen (TEUR 25, im Vorjahr: TEUR 26).

Die sonstigen Steuern betreffen Aufwendungen aus Grundsteuern sowie Kfz-Steuern.

### **4.3. FINANZERGEBNIS**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen resultieren mit TEUR 146 (im Vorjahr: TEUR 116) aus Ausleihungen und mit TEUR 48 (im Vorjahr: TEUR 29) aus Immobilien-Publikums-Sondervermögen.

Verwahrtgelte auf Sichteinlagen schmälern das Ergebnis um TEUR 80 (im Vorjahr: 89 EUR).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren aus dem Zinsaufwand, aus der Verzinsung von Mietvorauszahlungen (TEUR 26, im Vorjahr: TEUR 28), im Übrigen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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

Das Jahresergebnis wird durch periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 32 (im Vorjahr: TEUR 4) negativ beeinflusst.

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 534 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 2022 beträgt TEUR 20 (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 2022 durchschnittlich elf Mitarbeitende. Davon waren sieben Personen in Vollzeit und vier 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 (bis Oktober 2022)*

Sr. M. Gabriele Lober, *Provinzökonomin SSND*

Florian Müller, *Wirtschaftsprüfer*

München, den 17. Mai 2023

Markus Reif

*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

## Anlage zum Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>				
1. Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	25.357.417,49	0,00	-248,59	25.357.168,90
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	154.628,83	7.188,12	-	161.816,95
5. Geleistete Anzahlungen für Sachanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>79.715.121,08</b>	<b>7.188,12</b>	<b>-248,59</b>	<b>79.722.060,61</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.475.612,98	0,00	0,00	3.475.612,98
2. Sonstige Ausleihungen	2.304.986,78	10.000.000,00	-17.044,71	12.287.942,07
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>5.780.599,76</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>-17.044,71</b>	<b>15.763.555,05</b>
<b>Gesamtsumme Anlagevermögen</b>	<b>85.495.720,84</b>	<b>10.007.188,12</b>	<b>-17.293,30</b>	<b>95.485.615,66</b>



Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	25.357.168,90	25.357.417
15.451.151,45	444.957,00	0,00	15.896.108,45	36.470.366,84	36.915.323,84
0,00	0,00	0,00	0,00	1.836.599,47	1.836.599,47
98.839,28	15.056,00	-	113.895,28	47.921,67	55.789,55
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>15.549.990,73</b>	<b>460.013,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.010.003,73</b>	<b>63.712.056,88</b>	<b>64.165.130,35</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	12.287.942,07	2.304.986,78
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.763.555,05</b>	<b>5.780.599,76</b>
<b>15.549.990,73</b>	<b>460.013,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.010.003,73</b>	<b>79.475.611,93</b>	<b>69.945.730,11</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 Pastoralkurs 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 2022 um 1,8 % (im Vorjahreszeitraum: + 2,6 %)¹ gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland (mit Arbeitsort in Deutschland) lag mit rund 45,5 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 592.000 Personen bzw. 1,3 % höher.² Die sozialabgabepflichtigen Beschäftigungsverhältnisse lagen im Dezember 2022 mit 34,7 Millionen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern um 1,3 % über dem Vorjahresmonat.³ Die Veränderungsrate der Arbeitslosen zum Vorjahresmonat belief sich im Dezember 2022 auf + 5,3 %

1 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 07.03.2023

2 Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/inlaender-inlandskonzept.html>, Stand 28.04.2023

3 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 07.03.2023, Monatsbericht zu Februar 2023, Seite 51

(Dezember 2021: –14,0 %).<sup>4</sup> Die Verbraucherpreise Deutschlands stiegen 2022 um 6,9 % (Vorjahreszeitraum: 3,1 %).<sup>5</sup> Die Lage an den Kapitalmärkten war im Jahr 2022 von leichten Zinssteigerungen geprägt. Die Umlaufrendite öffentlicher Anleihen ist im Jahresdurchschnitt von –0,13 % im Jahr 2021 auf + 1,54 % im Jahr 2022 angestiegen und betrug Ende des Jahres 2,53 %.<sup>6</sup> Die Umlaufrendite inländischer Bankschuldverschreibungen ist im Jahresdurchschnitt von –0,06 % im Jahr 2021 auf + 1,87 % im Jahr 2022 gestiegen.<sup>7</sup> Der Effektivzins für täglich fällige Einlagen betrug im Dezember 2022 + 0,11 %<sup>8</sup> und befindet sich seit Juli 2022 in einem leichten Aufwärtstrend.

In Bayern war die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 mit + 2,9 % positiv (im entsprechenden Vorjahreszeitraum: + 3,0 %) bzw. lag um 0,1 Prozentpunkte über der gesamtdeutschen Entwicklung.<sup>9</sup> Die Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern ist gegenüber dem Vorjahr um 105.000 Personen bzw. um 1,4 % gestiegen; nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik erreichte die Beschäftigung in Bayern im Jahr 2022 mit über 7,79 Millionen Erwerbstätigen ein neues Rekordniveau.<sup>10</sup> Bayern hatte im Dezember 2022 mit einer Arbeitslosenquote von 3,1 % (Vorjahresmonat: 2,9 %) auch die niedrigste Quote bundesweit (Bundesdurchschnitt 5,4 %). Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2022 bei 237.000; gegenüber Dezember 2021 nahm die Zahl um 14.000 bzw. um 6,3 % zu.<sup>11</sup> Der Verbraucherpreisindex in Bayern stieg im Dezember 2022 gegenüber Dezember 2021 um 8,5 % (Vorjahreszeitraum: 5,0 %).<sup>12</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.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Stiftung hat sich zum 31. Dezember 2022 um TEUR 127 auf TEUR 110.506 erhöht (im Vorjahr: TEUR 110.379).

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 71,9 % (im Vorjahr: 63,4 %). Das Anlagevermögen setzt sich dabei zu 80,2 % (im Vorjahr: 91,7 %) aus Sachanlagen und zu 19,8 % (im Vorjahr: 8,3 %) aus Finanzanlagen zusammen.

4 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 13.01.2023

5 Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103231025.html>, Stand 21.03.2023

6 Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsld=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A&listId=www\\_skms\\_it01&dateSelect=2021, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsld=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A._Z._Z.A&listId=www_skms_it01&dateSelect=2021, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A._Z._Z.A), Stand 13.01.2023

7 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.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.R.A.A._Z._Z.A), Stand 21.03.2023

8 Vgl. <https://www.bundesbank.de/action/de/747632/bbkstatisticsearch?query=BBK01.SUD107, Zeitreihe BBK01.SUD107>, Stand 21.03.2023

9 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm284/index.html> bzw. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/093/index.html>, Stand 07.03.2023

10 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2023/pm021/index.html>, Stand 21.03.2023

11 Vgl. <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Konjunktur/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarktdaten.jsp>, Datenabruf am 13.01.2023

12 Vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/m1301c\\_202302.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/m1301c_202302.pdf), Tabelle M1301C, Stand 21.03.2023

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch den Bestand an liquiden Mitteln (Anteil von 96,5 %).

Das Vermögen der Stiftung ist fast ausschließlich durch Eigenkapital finanziert (TEUR 106.356, im Vorjahr: TEUR 105.822). Das Stiftungskapital hat daran einen Anteil von 24,7 %. Die Rücklagen betreffen die Kapitalrücklage (55,7 %) und die Ergebnisrücklage (19,6 %). Das Eigenkapital wurde im Wesentlichen durch das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 534 positiv beeinflusst. Die Eigenkapitalquote des Berichtsjahres beträgt 96,2 % (im Vorjahr: 95,9 %).

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 1,5 %. Das Fremdkapital ist damit von untergeordneter Bedeutung. Die Verpflichtungen sind vollständig bilanziert.

### Finanzlage

<b>CASHFLOW</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	196	702
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.877	36
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-9.681</b>	<b>738</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 1.026 von der Erzdiözese München und Freising und Personalkostenerstattungen in Höhe von TEUR 116 vom Freistaat Bayern enthalten.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde maßgeblich durch Erwerb zweier Sparbriefe beeinflusst (TEUR 10.000). Positiv wirkten sich Zinszahlungen und Dividenden aus (TEUR 130).

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 29.938 (im Vorjahr: TEUR 39.619), wodurch sich zum 31. Dezember 2022 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 2022 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis 2022 ist mit TEUR 534 positiv.

<b>ERTRAGSLAGE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Erträge	2.933	3.110	-177
Aufwendungen	-2.477	-2.255	-222
Finanzergebnis	104	25	79
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Aktivitäten</b>	<b>560</b>	<b>880</b>	<b>-320</b>
Sonstige Steuern	-26	-8	-18
<b>Jahresergebnis</b>	<b>534</b>	<b>872</b>	<b>-338</b>

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung bilden mit TEUR 1.601 die wesentlichste Ertragsposition, gefolgt von den erhaltenen Zuschüssen (TEUR 1.026).

Die Aufwendungen setzen sich aus Personalaufwendungen (TEUR 681, im Vorjahr: TEUR 694), Abschreibungen (TEUR 460, im Vorjahr: TEUR 459) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 1.336, im Vorjahr: TEUR 1.152) zusammen. Die Personalaufwandsquote in Relation zu den Aufwendungen beträgt 27,5 %. 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 79,5 % (TEUR 1.062, im Vorjahr: 82,2 %, TEUR 910) auf Aufwendungen für Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung, 7,2 % (TEUR 97, im Vorjahr: 10,8 %, TEUR 119) auf sonstige Verwaltungsaufwendungen und 1,8 % (TEUR 25, im Vorjahr: 2,3 %, TEUR 26) auf Prüfungs- und Beratungskosten.

Die Abschreibungen betreffen planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch Erträge aus Ausleihungen (TEUR 146, im Vorjahr: TEUR 116) und Erträge aus Ausschüttungen (TEUR 48, im Vorjahr: TEUR 29). Gegenläufig wirkten sich Verwarentgelte aus (TEUR 80, im Vorjahr: TEUR 89). Die Zinsaufwendungen enthalten im Wesentlichen den Zinsanteil für die Aufzinsung einer als Baukostenzuschuss erhaltenen Mietvorauszahlung (TEUR 26, im Vorjahr: TEUR 28).

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war im Jahr 2022 geordnet. Die Gesamtentwicklung entspricht insgesamt den Erwartungen.

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2023 wird von steigenden Erträgen im Bereich der Immobilien und reduzierten Zuschüssen der Erzdiözese ausgegangen.

Im Bereich der Finanzanlagen plant die Stiftung im Jahr 2023, aufgrund von weiterhin bestehenden hohen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten eine hohe, verzinst Liquiditätsquote für Opportunitäten am Kapitalmarkt zurückzuhalten. Die Entwicklung des gemischten Immobilien-Publikums-Sondervermögens ist auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Für das Jahr 2023 wird eine höhere Ausschüttung als im Vorjahr erwartet. Des Weiteren tragen die zwei im Jahr 2022 abgeschlossenen Sparbriefe von hoher Bonität zu höheren Finanzerträgen bei. Finanzanlagen für die Stiftung erfolgen grundsätzlich gemäß den für die Erzdiözese weiterentwickelten Regelungen und Strukturen.<sup>13</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. Die Planungen für die Sanierung des historischen Kardinal-Döpfner-Hauses (ehemalige Fürstbischöfliche Residenz) und des Neubaus für den Beherbergungsbetrieb sind im Wesentlichen abgeschlossen. Nachdem die Abbrucharbeiten am Anbau 2022 durchgeführt wurden, werden 2023 die Arbeiten für den Neubau beginnen. Parallel dazu beginnen die vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen in der ehemaligen Fürstbischöflichen Residenz, insbesondere die umfangreiche Sanierung des historischen Daches. Darüber hinaus wird der Domplatz neu gestaltet und gepflastert und erhält mit der Rekonstruktion der barocken Brunnenanlage wieder seine ursprüngliche architektonische und städtebauliche Qualität.

Im Jahr 2023 sind im Bereich der Immobilien umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen geplant, die Kosten von ca. 2,4 Mio. EUR verursachen werden. Dies betrifft neben laufenden Instandhaltungen vor allem Brandschutzmaßnahmen im Areal Neumarkt St. Veit sowie im Gebäude des Priesterseminars in München, deren Ausführung nun ab dem Jahr 2023 geplant ist.

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.

<sup>13</sup> Diözesangesetz betreffend die Grundsätze der Verwaltung der Finanzanlagen der Erzdiözese München und Freising



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

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

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 zwei Sparbriefe von hoher Bonität.

An den Kapitalmärkten werden im Jahr 2023 hohe Schwankungen erwartet. Die Kapitalmärkte stehen im Spannungsverhältnis zwischen Inflationsbekämpfung und der Vermeidung einer Rezession. Die Politik steht vor großen Herausforderungen im Bereich der Wirtschafts-, Fiskal-, Geld- und Geopolitik. Die hohen Volatilitäten am Kapitalmarkt betreffen im Wesentlichen die Renten- und Aktienmärkte. Die von der EZB im Jahr 2022 eingeleitete Wende am Zinsmarkt mit steigenden Zinsen führt zu verbesserten Konditionen am Geldmarkt. Zugleich bergen die gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig Risiken für den Immobilienmarkt. 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>14</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

<sup>14</sup> Vgl. [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)

Erzbischöfliche Finanzkammer überwacht. Das Risiko aus den bestehenden Finanzanlagen wird zwar etwas höher als im Vergleich zu den Jahren vor der Corona-Pandemie, insgesamt aber weiterhin 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 17. Mai 2023

Markus Reif  
*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

## Bestätigungsvermerk

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde wie folgt erteilt:

### **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising, München

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erzbischöfliche Klerikalseminarstiftung Freising für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Stiftung zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 dem Unternehmen 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**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern 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 bedeutsamer 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 2022 und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und den Verbrauch bestimmter Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 17. Mai 2023

**INTARIA AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Rechtsanwälte**

Christian Roller  
*Wirtschaftsprüfer*

Kristin Gura  
*Wirtschaftsprüferin*





*Knaben-*  
*seminar-*  
*stiftung*



# *Jahres- abschluss*

## Bilanz zum 31.12.2022

<b>AKTIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</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	6.037.055,38	6.294.266,38
3. Kunstgegenstände, Bücher	152.212,00	152.212,00
4. Anlagen im Bau	53.667,12	79.095,30
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>7.953.359,87</b>	<b>8.235.999,05</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>12.955.445,17</b>	<b>13.238.084,35</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	48.052,20	57.737,98
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen gegen die Erzdiözese München und Freising	55.773,61	68.474,26
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	<b>2.805.725,89</b>	<b>2.864.629,02</b>
<b>Gesamtsumme Umlaufvermögen</b>	<b>2.909.551,70</b>	<b>2.990.841,26</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>15.864.996,87</b>	<b>16.228.925,61</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</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	7.992.077,37	8.174.576,37
2. Ergebnismrücklagen		
a) Zweckgebundene Rücklagen	2.253.042,47	2.539.885,28
b) Kapitalerhaltungsrücklagen	2.703.928,93	2.703.928,93
<b>Summe Rücklagen</b>	<b>12.949.048,77</b>	<b>13.418.390,58</b>
<b>Gesamtsumme Eigenkapital</b>	<b>15.622.949,93</b>	<b>16.092.291,74</b>
<b>B. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>42.290,40</b>	<b>16.500,00</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber der öffentlichen Hand	12.971,60	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	114.484,11	11.863,57
3. Erhaltene Anzahlungen	25.485,66	0,00
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Erzdiözese München und Freising	0,00	2.336,23
5. Sonstige Verbindlichkeiten	46.815,17	105.934,07
<b>Gesamtsumme Verbindlichkeiten</b>	<b>199.756,54</b>	<b>120.133,87</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>15.864.996,87</b>	<b>16.228.925,61</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>		
a) Vermietung und Verpachtung	285.439,45	259.140,83
b) Sonstige Erträge	5.115,89	19,79
<b>Summe Erträge</b>	<b>290.555,34</b>	<b>259.160,62</b>
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Sonstige gewährte Zuschüsse	-50.000,00	
b) Abschreibungen auf Sachanlagen	-257.211,00	-87.748,00
c) Sonstige betriebliche Aufwendungen	-531.352,48	-255.750,94
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>-838.563,48</b>	<b>-343.498,94</b>
<b>3. Erträge aus anderen Wertpapieren</b>	116.577,90	124.825,20
<b>4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	-7.337,14	-8.421,58
<b>Finanzergebnis</b>	<b>109.240,76</b>	<b>116.403,42</b>
<b>ERGEBNIS VOR SONSTIGEN STEUERN</b>	<b>-438.767,38</b>	<b>32.065,30</b>
<b>5. Sonstige Steuern</b>	<b>-30.574,43</b>	<b>-3.953,96</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG (VJ. JAHRESÜBERSCHUSS)</b>	<b>-469.341,81</b>	<b>28.111,34</b>
<b>6. Entnahmen aus den Rücklagen</b>		
Entnahme aus der Kapitalrücklage	182.499,00	0,00
Entnahme aus den zweckgebundenen Rücklagen	286.842,81	0,00
<b>Summe Entnahmen aus den Rücklagen</b>	<b>469.341,81</b>	<b>0,00</b>
<b>7. Einstellungen in die Rücklagen</b>		
Einstellung in die zweckgebundenen Rücklagen	0,00	-28.111,34
<b>Summe Einstellungen in die Rücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>-28.111,34</b>
<b>BILANZERGEBNIS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>







# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Erzbischöflichen Knabenseminarstiftung Freising, im Folgenden kurz „Stiftung“, zum 31. Dezember 2022 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 als nicht „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 Kursrückgängen nicht wertberichtigt. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei dauerhafter Wertminderung von 20 % über sechs 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 an die 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 und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von angemessenen 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 acht Flurstücken inkl. der aufstehenden Gebäude auf dem Domberg in Freising. Diese Immobilien wurden mit Nutzungsverträgen vom 17. Dezember 2015 bzw. 15. Februar 2023 an die

Erzdiözese München und Freising unentgeltlich zur Nutzung überlassen.<sup>1</sup> Die Verträge sehen vor, dass die Investitionskosten und alle notwendig werdenden Instandhaltungs- und 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Immowert Inhaberanteile VB	5.000	5.000	5.194	5.259
Aachener Grund-Fonds Nr. 1	2	2	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>5.002</b>	<b>5.002</b>	<b>5.196</b>	<b>5.247</b>

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>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 2022 in dem Posten Wertpapiere des Anlagevermögens stille Reserven (Kurswert abzgl. Buchwert) in Höhe von TEUR 194 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 Mieterinnen und Mieter 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>1</sup> Die Nutzungsverträge sehen eine feste Grundlaufzeit von 20 Jahren bzw. 13 Jahren, beginnend mit dem 1. Januar 2016 bzw. 1. Januar 2022, vor. Im Rahmen der Weiterentwicklung und Neugestaltung des Dombbergs wird eine umfassende Sanierung der Gebäude durchgeführt.

<sup>2</sup> Vgl. [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 Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 469 wurde der zweckgebundenen Rücklage für Substanzerhaltung (TEUR 287) sowie der Kapitalrücklage (TEUR 182) entnommen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 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 2022 entspricht der Summe aus Stiftungskapital, Kapitalrücklage sowie Kapitalerhaltungsrücklage zzgl. stiller Reserven.

Das der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehende Kapital zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 13.266 und übersteigt das indexierte Stiftungskapital zum 31. Dezember 2022 (TEUR 3.174) mit TEUR 10.092 deutlich. Bei der Ermittlung des der Stiftung dauerhaft zur Verfügung stehenden Kapitals zum 31. Dezember 2022 wurden stille Reserven aus den Wertpapieren des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 194 berücksichtigt.

### **3.6. RÜCKSTELLUNGEN**

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Prüfungsaufwendungen des Jahresabschlusses 2022 (TEUR 17, im Vorjahr: TEUR 17) enthalten.

### **3.7. VERBINDLICHKEITEN**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Instandhaltung von Immobilien (TEUR 114, im Vorjahr: TEUR 12).

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus erhaltenen Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten aus von der Stiftung vermieteten Objekten (TEUR 25, im Vorjahr: TEUR 34).

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 273 (im Vorjahr: TEUR 247) 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 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 182 im Rahmen der Nutzungsüberlassung des Gebäudes Domberg 9 an die Erzdiözese München und Freising sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 75 (im Vorjahr: TEUR 88).

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für gewährte Zuschüsse zur Erfüllung des Stiftungszwecks (TEUR 50, im Vorjahr: TEUR 50) sowie für die Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung (TEUR 426, im Vorjahr: TEUR 181).

### **4.3. FINANZERGEBNIS**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren resultieren mit TEUR 117 aus Erträgen aus dem Immobilien-Publikums-Sondervermögen (im Vorjahr: TEUR 125).

Verwarentgelte auf Sichteinlagen schmälern das Ergebnis um TEUR 7 (im Vorjahr: EUR 8).

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

Der Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 469 wurde mit TEUR 287 der zweckgebundenen Rücklage für Substanzerhaltung und mit TEUR 182 der Kapitalrücklage entnommen.

### **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 2022 beträgt TEUR 14 (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 2022 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 (bis Oktober 2022)*

Sr. M. Gabriele Lober, *Provinzökonomin SSND*

Florian Müller, *Wirtschaftsprüfer*

München, den 17. Mai 2023

Markus Reif

*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

## Anlage zum Anhang

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand 31.12.2022 EUR
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	
	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	79.095,30	53.667,12	79.095,30	53.667,12
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>12.717.525,50</b>	<b>53.667,12</b>	<b>79.095,30</b>	<b>12.692.097,32</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>17.719.610,80</b>	<b>53.667,12</b>	<b>79.095,30</b>	<b>17.694.182,62</b>



Abschreibungen				Buchwerte	
Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	0,00	0,00	0,00	1.710.425,37	1.710.425,37
4.481.526,45	257.211,00	0,00	4.738.737,45	6.037.055,38	6.294.266,38
0,00	0,00	0,00	0,00	152.212,00	152.212,00
0,00	0,00	0,00	0,00	53.667,12	79.095,30
<b>4.481.526,45</b>	<b>257.211,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.738.737,45</b>	<b>7.953.359,87</b>	<b>8.235.999,05</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>4.481.526,45</b>	<b>257.211,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.738.737,45</b>	<b>12.955.445,17</b>	<b>13.238.084,35</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. 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 Liebfrauenturm 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 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.

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 2022 um 1,8 % (im Vorjahreszeitraum: + 2,6 %) <sup>1</sup> gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland (mit Arbeitsort in Deutschland) lag mit rund 45,5 Millionen Personen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 592.000 Personen bzw. 1,3 % höher. <sup>2</sup> Die sozialabgabenpflichtigen Beschäftigungsverhältnisse lagen im Dezember 2022 mit 34,7 Millionen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern um 1,3 % über dem Vorjahresmonat. <sup>3</sup> Die Veränderungsrate der Arbeitslosen zum Vorjahresmonat belief sich im Dezember 2022 auf + 5,3 % (Dezember 2021: – 14,0 %). <sup>4</sup> Die Verbraucherpreise Deutschlands stiegen 2022 um 6,9 % (Vorjahreszeitraum: 3,1 %). <sup>5</sup> Die Lage an den Kapitalmärkten war im Jahr 2022 von leichten Zinssteigerungen geprägt. Die Umlaufrendite

<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 07.03.2023

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/inlaender-inlandskonzept.html>, Stand 28.04.2023

<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 07.03.2023, Monatsbericht zu Februar 2023, Seite 51

<sup>4</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 13.01.2023

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-lange-reihen-pdf-5611103231025.html>, Stand 21.03.2023

öffentlicher Anleihen ist im Jahresdurchschnitt von  $-0,13\%$  im Jahr 2021 auf  $+1,54\%$  im Jahr 2022 angestiegen und betrug Ende des Jahres  $2,53\%$ .<sup>6</sup> Die Umlaufrendite inländischer Bankschuldverschreibungen ist im Jahresdurchschnitt von  $-0,06\%$  im Jahr 2021 auf  $+1,87\%$  im Jahr 2022 gestiegen.<sup>7</sup> Der Effektivzins für täglich fällige Einlagen betrug im Dezember 2022  $+0,11\%$ <sup>8</sup> und befindet sich seit Juli 2022 in einem leichten Aufwärtstrend.

In Bayern war die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 mit  $+2,9\%$  positiv (im entsprechenden Vorjahreszeitraum:  $+3,0\%$ ) bzw. lag um  $0,1$  Prozentpunkte über der gesamtdeutschen Entwicklung.<sup>9</sup> Die Anzahl der Erwerbstätigen in Bayern ist gegenüber dem Vorjahr um  $105.000$  Personen bzw. um  $1,4\%$  gestiegen; nach Mitteilung des Bayerischen Landesamtes für Statistik erreichte die Beschäftigung in Bayern im Jahr 2022 mit über  $7,79$  Millionen Erwerbstätigen ein neues Rekordniveau.<sup>10</sup> Bayern hatte im Dezember 2022 mit einer Arbeitslosenquote von  $3,1\%$  (Vorjahresmonat:  $2,9\%$ ) auch die niedrigste Quote bundesweit (Bundesdurchschnitt  $5,4\%$ ). Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2022 bei  $237.000$ ; gegenüber Dezember 2021 nahm die Zahl um  $14.000$  bzw. um  $6,3\%$  zu.<sup>11</sup> Der Verbraucherpreisindex in Bayern stieg im Dezember 2022 gegenüber Dezember 2021 um  $8,5\%$  (Vorjahreszeitraum:  $5,0\%$ ).<sup>12</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 (im Vorjahr: TEUR 50) erfüllt werden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war 2022 geordnet.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Stiftung hat sich zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 364 auf TEUR 15.865 reduziert.

Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt  $81,7\%$  (im Vorjahr:  $81,6\%$ ). Das Anlagevermögen setzt sich dabei zu  $61,4\%$  (im Vorjahr:  $62,2\%$ ) aus Sachanlagen und zu  $38,6\%$  (im Vorjahr:  $37,8\%$ ) aus Finanzanlagen zusammen. Der Rückgang des Anlagevermögens ist durch außerplanmäßige Abschreibungen infolge der Nutzungsüberlassung des Gebäudes Domberg 9 an die Erzdiözese München und Freising in Höhe von insgesamt TEUR 182 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 75 bedingt. Die Anlagen im Bau verringerten sich, ebenfalls im Wesentlichen bedingt durch die Nutzungsüberlassung, um TEUR 25.

6 Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452?tsld=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A&listId=www\\_skms\\_it01&dateSelect=2021,ZeitreiheBBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A.\\_Z.\\_Z.A](https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452?tsld=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A._Z._Z.A&listId=www_skms_it01&dateSelect=2021,ZeitreiheBBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.A.B.A.R.A.A._Z._Z.A), Stand 13.01.2023

7 Vgl. [https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www\\_skms\\_it01,ZeitreiheBBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.S122.B.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,ZeitreiheBBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.S122.B.A.R.A.A._Z._Z.A), Stand 21.03.2023

8 Vgl. <https://www.bundesbank.de/action/de/747632/bbkstatisticsearch?query=BBK01.SUD107,ZeitreiheBBK01.SUD107>, Stand 21.03.2023

9 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/pm284/index.html> bzw. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2022/093/index.html>, Stand 07.03.2023

10 Vgl. <https://statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2023/pm021/index.html>, Stand 21.03.2023

11 Vgl. <https://www.vbw-bayern.de/vbw/Themen-und-Services/Konjunktur/Arbeitsmarkt/Arbeitsmarktdaten.jsp>, Datenabruf am 13.01.2023

12 Vgl. [https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische\\_berichte/m1301c\\_202302.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/m1301c_202302.pdf), Tabelle M1301C, Stand 21.03.2023

Das Umlaufvermögen ist geprägt durch den hohen Bestand an liquiden Mitteln (Anteil von 96,4 %).

Das Vermögen der Stiftung ist fast ausschließlich durch Eigenkapital finanziert (TEUR 15.623, im Vorjahr: TEUR 16.092). Das Stiftungskapital hat daran einen Anteil von 17,1 %, die Kapitalrücklage von 51,2 % und die Ergebnisrücklagen von 31,7 %. Das Eigenkapital wurde im Wesentlichen durch den Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 469 beeinflusst. Die Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig (98,5 %, im Vorjahr: 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>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-168	7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	109	116
<b>Cashflow gesamt</b>	<b>-59</b>	<b>123</b>

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert maßgeblich aus den Sanierungsaufwendungen für das Objekt Amortstraße 2 in München. Gegenläufig wirkten sich die Erträge aus Vermietung und Verpachtung 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 2.806 (im Vorjahr: TEUR 2.865), wodurch sich zum 31. Dezember 2022 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 2022 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis 2022 ist mit TEUR 469 negativ.

<b>ERTRAGSLAGE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Erträge	290	259	31
Aufwendungen	-838	-343	-495
Finanzergebnis	109	116	-7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-439</b>	<b>32</b>	<b>-471</b>
Sonstige Steuern	-30	-4	-26
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-469</b>	<b>28</b>	<b>-497</b>

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung bilden mit TEUR 290 (im Vorjahr: TEUR 259) die wichtigste Ertragsposition.

Die Aufwendungen setzen sich aus außerplanmäßigen und planmäßigen Abschreibungen (TEUR 257, im Vorjahr: TEUR 88) und sonstigen Aufwendungen (TEUR 581, im Vorjahr: TEUR 256) zusammen. Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen 8,6 % (TEUR 50, im Vorjahr: 19,5 %, TEUR 50) auf gewährte Zuschüsse zur Verwirklichung des Stiftungszweckes sowie 73,3 % (TEUR 426, im Vorjahr: 71,0 %, TEUR 181) auf Aufwendungen für die Grundstücks- und Immobilienbewirtschaftung.

Die Abschreibungen betreffen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Das Finanzergebnis ist geprägt durch Erträge aus Ausschüttungen (TEUR 117, im Vorjahr: TEUR 125).

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

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung war im Jahr 2022 geordnet. Die Gesamtentwicklung entspricht insgesamt den Erwartungen.

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. PROGNOSEBERICHT

Für das Jahr 2023 wird sanierungsbedingt von einem vorübergehend höheren Leerstand und einem damit verbundenen Rückgang der Erträge im Bereich der Immobilien ausgegangen.

Im Bereich der Finanzanlagen plant die Stiftung im Jahr 2023, aufgrund von weiterhin bestehenden hohen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten eine hohe, verzinsten Liquiditätsquote für Opportunitäten am Kapitalmarkt zurückzuhalten. Finanzanlagen für die Stiftung erfolgen grundsätzlich gemäß den für die Erzdiözese weiterentwickelten Regelungen und Strukturen.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Diözesangesetz betreffend die Grundsätze der Verwaltung der Finanzanlagen der Erzdiözese München und Freising

Die Entwicklung des gemischten Immobilien-Publikums-Sondervermögens ist auch von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Da im Jahr 2022 50 % der Inhaberanteile veräußert wurden, wird für das Jahr 2023 mit einer Ausschüttung gerechnet, die zwar auf einem Wertniveau des Vorjahres basiert, aufgrund der geringeren Anteile sich aber in etwa auf die Hälfte des Vorjahres reduzieren wird.

Nachdem in den letzten Jahren in der Immobilie in der Amortstraße in München zunächst vier Wohnungen grundlegend saniert wurden, erfolgt nun eine darauf aufbauende umfassende Sanierung sowie ein Ausbau des Dachgeschosses, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Hierfür werden Ausgaben in Höhe von rund 4,5 Mio. EUR anfallen. Für diese Maßnahmen kann die Stiftung voraussichtlich TEUR 1.036 Fördermittel in Anspruch nehmen. Zur vollständigen Finanzierung der Maßnahme wurden im Jahr 2023 50 % der von der Stiftung gehaltenen Immowert-Inhaberanteile veräußert. 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 grundsätzlich von einer unverändert sehr niedrigen Leerstandsquote ausgegangen.

Die Stiftung rechnet für 2023 mit geringeren Erträgen aus Mieten und konstanten Erträgen aus dem Immobilien-Publikums-Sondervermögen die verbliebenen 50 % der Anteile betreffend. Gleichzeitig ist mit erhöhten Aufwendungen für die Sanierungsmaßnahme Amortstraße zu rechnen. Aus diesen Gründen wird ein insgesamt deutlich 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 Gebäude Domberg 9, in welchem zukünftig die Verwaltung des im Jahr 2022 wiedereröffneten Diözesanmuseums untergebracht werden soll. Mit Vertrag vom 15. Februar 2023 wurde der Erzdiözese rückwirkend zum 1. Januar 2022 die unentgeltliche Nutzung an diesem Gebäude übertragen. Im Gegenzug trägt die Erzdiözese sämtliche Bau-, Sanierungs- und Unterhaltskosten. Im Rahmen des Projekts Neugestaltung und Weiterentwicklung des Dombergs soll die Sanierungsmaßnahme im Jahr 2024 abgeschlossen werden.

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

Die Chancen und Risiken der Stiftung für das Jahr 2023 werden in den Bereichen Immobilien und Finanzanlagen gesehen.

Die vermieteten Immobilien befinden sich zum Teil in Lagen mit hoher Nachfrage. Die Auswahl der 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 wird die Ertragssituation für die Stiftung



künftig verbessert werden können. Die aufwendige Maßnahme birgt allerdings das Risiko unvorhergesehener Aufwendungen insbesondere aufgrund der anhaltend 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 aus Immobilien-Publikums-Sondervermögen.

An den Kapitalmärkten werden im Jahr 2023 hohe Schwankungen erwartet. Die Kapitalmärkte stehen im Spannungsverhältnis zwischen der Inflationsbekämpfung und der Vermeidung einer Rezession. Die Politik steht vor großen Herausforderungen im Bereich der Wirtschafts-, Fiskal-, Geld- und Geopolitik. Die Volatilitäten am Kapitalmarkt betreffen im Wesentlichen die Renten- und Aktienmärkte. Die von der EZB im Jahr 2022 eingeleitete Wende am Zinsmarkt mit steigenden Zinsen führt zu verbesserten Konditionen am Geldmarkt. Zugleich bergen die gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig Risiken für den Immobilienmarkt. Die Auswirkungen auf das Immobilien-Publikums-Sondervermögen sind derzeit jedoch 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>14</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. Das Risiko aus den bestehenden Finanzanlagen wird zwar etwas höher als im Vergleich zu den Jahren vor der Corona-Pandemie, insgesamt aber weiterhin 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 17. Mai 2023

Markus Reif  
*Finanzdirektor (Organ der Stiftung)*

---

<sup>14</sup> Vgl. [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, München

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Erzbischöfliche Knabenseminarstiftung Freising – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erzbischöfliche Knabenseminarstiftung Freising für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Stiftung zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 dem Unternehmen 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**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 der Stiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit 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 Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern 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 bedeutsamer 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 2022 und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und den Verbrauch bestimmter Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen das Stiftungsvermögen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 erhalten und die Stiftungsmittel im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 17. Mai 2023

**INTARIA AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Rechtsanwälte**

Christian Roller  
*Wirtschaftsprüfer*

Kristin Gura  
*Wirtschaftsprüferin*



---

# 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)