

# **LZ Horizon GmbH & Co. KG, Friedrichshafen**

## **Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2021**

### **A. Grundlagen, Allgemeines**

Der Gegenstand der LZ Horizon GmbH & Co.KG, Friedrichshafen (nachfolgend kurz: „LZ Horizon KG“) ist der Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden sowie grundstücksgleichen Rechten sowie die baurechtliche Entwicklung, Verwaltung, Vermietung und Veräußerung von nicht für den Betrieb des Flughafens Friedrichshafen erforderlichen Grundstücken.

An der LZ Horizon KG sind die Luftschiffbau Zeppelin GmbH (60%) und der Landkreis Bodenseekreis (40%) – als Körperschaft des Öffentlichen Rechts – jeweils als Kommanditisten beteiligt. Die Komplementärin, die LZB Horizon GmbH, Friedrichshafen, hält keinen Kapitalanteil an der LZ Horizon KG.

Die LZ Horizon KG wurde als Vehikel zur Durchführung einer „*sale-and-lease-back*“ – Transaktion gegründet. Mit der Transaktion wurden von der Flughafen Friedrichshafen GmbH sämtliche Grundstücke und Gebäude unter aufschiebenden Bedingungen erworben. Die beiden Gesellschaften Luftschiffbau Zeppelin GmbH und Landkreis Bodenseekreis haben in einem umfangreichen Bewertungs- und Prüfungsprozess parallel in Verhandlung mit der Geschäftsführung der Flughafen Friedrichshafen GmbH die Chancen und Risiken des beabsichtigten Investments abgewogen und geprüft. Ebenso inwieweit das Investment aus immobilienstrategischer Sicht mit dem Vermietungspartner Flughafen Friedrichshafen GmbH sinn- und tragfähig ist. Die erworbenen Grundstücke und Gebäude sollen zum Weiterbetrieb des Bodensee-Airports an diesen zurück vermietet werden. Die aufschiebenden Bedingungen waren zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2021, noch nicht erfüllt und sind auch bis heute noch nicht erfüllt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass zeitnah die Erfüllung stattfinden und damit der Vertrag vollzogen werden wird.

Die Gründung der LZ Horizon KG erfolgte im Juli 2021. Die Eröffnungsbilanz wurde auf den 23. Juli 2021 aufgestellt.

Im Rumpf-Geschäftsjahr hat eine Gesellschafterversammlung stattgefunden.

### **B. Wirtschaftsbericht**

Aufgrund der unter Punkt A. erwähnten aufschiebenden Bedingungen im Grundstückskaufvertrag der „*sale-and-lease-back*“ – Transaktion wird der Eigentumsübergang der erworbenen Grundstücke und Gebäude sowie der Beginn der Rückvermietung erst mit Eintritt der Genehmigung des Umstrukturierungsplanes der Flughafen Friedrichshafen GmbH durch die EU-Kommission erfolgen. Gleichmaßen

wirkt sich der Eintritt der aufschiebenden Bedingungen auf die Fälligkeit des Kaufpreises aus. Insofern hatten gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen im Rumpf-Geschäftsjahr noch keine spürbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft.

## **C. Geschäftsverlauf der Gesellschaft**

### **Ertrags, Finanz- und Vermögenslage**

#### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr wurden keine Umsatzerlöse erzielt, da diese vom Eintritt der aufschiebenden Bedingungen abhängig sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 108 und sind im Wesentlichen auf die Rechts- und Beratungskosten (TEUR 92) zurückzuführen. Dabei macht der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Luftschiffbau Zeppelin GmbH und der LZ Horizon GmbH & Co. KG einen Anteil von TEUR 80 aus.

#### **Finanzlage**

Die flüssigen Mittel am Jahresende betragen TEUR 7.857 und resultieren aus den Kommanditeinlagen der Luftschiffbau Zeppelin GmbH sowie des Landkreises Bodenseekreis.

#### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 8.238.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau (TEUR 358) betreffen aktivierungsfähige Aufwendungen in Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag (Rechtskosten, Beurkundungskosten) und Due Diligence-Kosten, die nach grundsätzlicher Kaufentscheidung angefallen sind. Die Aktivierung erfolgte als vorweggenommene Anschaffungsnebenkosten.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen (TEUR 18) handelt es sich um Erstattungsansprüche aus Vorsteuern.

Auf der Passivseite ergaben sich folgende wesentliche Veränderungen:

Die Kommanditeinlagen (TEUR 8.225) wurden von den beiden Kommanditisten gemäß dem Gesellschaftsvertrag vollständig eingezahlt. Entsprechend der Gesellschaftsanteile entfallen TEUR 4.935 auf die Luftschiffbau Zeppelin GmbH und TEUR 3.290 auf den

Landkreis Bodenseekreis. Durch den entstandenen Jahresfehlbetrag im Berichtsjahr ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 8.117.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 96) handelt es sich ausschließlich um Verbindlichkeiten gegenüber der Luftschiffbau Zeppelin GmbH.

## **D. Chancen und Risiken**

### 1. Risiken

Die LZ Horizon KG wird im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt sein. Trotz vereinbarter Mietsicherheiten (Kaufpreiseinbehalte) wird es in entscheidendem Maße auf die Erfüllung der Mietverpflichtung durch die Flughafen Friedrichshafen GmbH, Friedrichshafen, ankommen, die vom Erfolg des Bodensee-Airports abhängig ist.

Als Betreiberin eines Regionalflughafens gehört die Flughafen Friedrichshafen GmbH, Friedrichshafen, einer sich stark wandelnden und durch die Corona-Pandemie beeinträchtigten Luftfahrtbranche an. Insofern wird es maßgebend sein, wie sich die Entwicklungen in der Luftfahrtbranche auf den Bodensee-Airport auswirken und damit die Geschäftsbeziehung mit der LZ Horizon KG beeinflussen.

Sollte die Genehmigung des Umstrukturierungsplans der Flughafen Friedrichshafen GmbH, Friedrichshafen, durch die EU-Kommission wider Erwarten nicht erfolgen, sind die bislang aufgebrachten (wirtschaftlichen) Anstrengungen und ggf. alternativ einzuleitende Maßnahmen durch die Gesellschaft neu zu bewerten.

### 2. Chancen

Mit der „*sale-and-lease-back*“ – Transaktion wurde ein entscheidender Grundstein für den Erhalt und Weiterbetrieb des Bodensee-Airports gelegt. Mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingungen bzw. mit Beginn der Rückvermietung der Grundstücke und Gebäude an die Flughafen Friedrichshafen GmbH, Friedrichshafen, erwirtschaftet die LZ Horizon KG eine marktgerechte Rendite. Darüber hinaus ergibt sich für die Gesellschaft das Potenzial, nicht für den Betrieb des Bodensee-Airports benötigte Flächen baulich zu entwickeln und beispielsweise Nachhaltigkeitsprojekte zu realisieren.

## **E. Prognosebericht**

Die wirtschaftliche Entwicklung der LZ Horizon KG ist von der Zustimmung der EU-Kommission abhängig.

Auf Basis der Wirtschaftsplanung für das Jahr 2022 (Stand: November 2021) – die von einem Eintritt der aufschiebenden Bedingungen zum Jahresende 2021 ausging – wird ein Umsatz in Höhe von TEUR 832, ein Jahresüberschuss von TEUR 45 sowie ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von ca. TEUR 489 erwartet.

Die aufschiebenden Bedingungen sind bis heute nicht eingetreten. Die Geschäftsführung der LZ Horizon KG geht jedoch davon aus, dass der Eintritt zeitnah erfolgen wird. Da der Mietvertrag dann in 2022 eine kürzere Laufzeit haben wird als ursprünglich angenommen, reduzieren sich die oben dargestellten Prognosen entsprechend.

Friedrichshafen, 18. Februar 2022

Die Geschäftsführung



---

Jörg Bischof



---

Thomas Brandt