

2025

Bericht über das
123. Geschäftsjahr



**Bürgerliches
Brauhaus**



**Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft
Ravensburg**

**119. ordentlichen Hauptversammlung
die am Freitag, den 17. Juli 2026 um 11:00 Uhr**

in der Gaststätte „Bäregarten“, Schützenstraße 21, 88212 Ravensburg

**Tagesordnung
(Verkürzte Fassung)**

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses sowie des Lageberichts mit den Berichten des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025
2. Beschlussfassung über Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025
5. Beschlussfassung über Neuwahlen zum Aufsichtsrat
6. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2026

Eintrittskarten für die Hauptversammlung sind innerhalb der angegebenen Fristen unter der bei der in der Einladung im Internet genannten Stelle anzufordern.

Die Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung sowie die der Hauptversammlung zugänglich zu machenden Unterlagen, Informationen und weitergehenden Erläuterungen zu den Rechten der Aktionäre gemäß §121 Abs. 3 Ziff. 3 AktG werden von der Einberufung der Hauptversammlung an über die Internetseite <http://buergerliches-brauhaus.de> zugänglich gemacht und liegen in der Hauptversammlung zur Einsicht aus. Als zusätzlicher Service werden vorstehende Unterlagen den Aktionären auf deren Verlangen auch kostenfrei zugesandt.

Die Informationen nach § 124 a AktG zur Hauptversammlung finden sich ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://buergerliches-brauhaus.de>.

Ravensburg, im Juni 2026

Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat des Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft hat sich in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben vom Vorstand während des Geschäftsjahres regelmäßig über die allgemeine Geschäftsentwicklung sowie über wichtige Einzelvorgänge berichten lassen und die Geschäftsführung der Gesellschaft während des Geschäftsjahres geprüft. Es fanden insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen im Geschäftsjahr 2025 statt. Die Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens wurde im Geschäftsjahr durch einen starken Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge, die Vermögenslage durch den Erwerb eines Anwesens in Ravensburg wesentlich beeinflusst. Die Einschätzungen des Vorstands zu Chancen und Risiken und zur Zukunft der Gesellschaft im Lagebericht teilt der Aufsichtsrat.

Der Jahresabschluss (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sind durch die von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer bestellte Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, geprüft und am 23. April 2026 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung gemäß § 171 Abs. 1 Satz 1 des Aktiengesetzes (AktG) erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den geprüften Jahresabschluss und Lagebericht sowie gegen den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2025 und schließt sich diesem an. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einschließlich der Einstellung des hälftigen Jahresüberschusses in die anderen Gewinnrücklagen. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Vorstand hat gemäß § 312 des Aktiengesetzes für das Geschäftsjahr 2025 einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstattet und abschließend erklärt, dass nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, eine angemessene Gegenleistung gewährt und die Gesellschaft nicht benachteiligt wurde. Berichtspflichtige Maßnahmen wurden weder getroffen noch unterlassen.

Der Abschlussprüfer, Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, hat im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung auch den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2025 (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 313 AktG geprüft. Das abschließende Ergebnis der Prüfung des Abhängigkeitsberichts nach § 313 Abs. 3 AktG beinhaltet keine Einwendungen, es lautet wie folgt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft. Er hat gegen die im Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstandes und das Ergebnis der Prüfung durch die Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, keine Einwendungen zu erheben.

Lindau, 23. April 2026



Der Aufsichtsrat
Dr. Gerhard Knaus, Vorsitzender



Landestreuhand
Weihenstephan

elektronische Kopie

**Bürgerliches Brauhaus
Ravensburg - Lindau
Aktiengesellschaft
Ravensburg**

Jahresabschluss und Lagebericht
zum 31. Dezember 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025
der
Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro		31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			A. Eigenkapital		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			I. Gezeichnetes Kapital		
II. Sachanlagen			II. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke und Bauten	4.848.175,00	3.386.591,00	1. Gesetzliche Rücklage	164.582,53	164.582,53
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.392,00	20.464,00	2. Andere Gewinnrücklagen	<u>8.524.530,68</u>	<u>8.059.459,68</u>
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.081,00	202.180,00			8.689.113,21
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>208.464,66</u>	<u>185.415,73</u>			
		3.794.650,73	III. Bilanzgewinn		
			- davon Gewinnvortrag Euro 417.050,37 (Euro 397.555,64)		
III. Finanzanlagen					553.550,37
1. Beteiligungen	4.266,27	4.266,27	B. Rückstellungen		
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.575.508,72	1.353.178,00	1. Rückstellungen für Pensionen	642.008,00	1.077.687,00
3. Sonstige Ausleihungen	<u>2.965,43</u>	<u>3.300,00</u>	2. Steuerrückstellungen	57.945,00	253.082,50
		1.360.744,27	3. Sonstige Rückstellungen	<u>337.600,88</u>	<u>157.208,96</u>
				1.037.553,88	1.487.978,46
B. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.543,20	77.116,89	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.567.600,93	31.773,20
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.165,00	4.031,47	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 1.567.600,93 (Euro 31.773,20)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>240.395,85</u>	<u>143.134,59</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.239,93	36.736,44
		224.282,95	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 9.239,93 (Euro 36.736,44)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 20.464,58 (Euro 18.975,02)			3. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>147.006,69</u>	<u>144.543,57</u>
				1.723.847,55	213.053,21
II. Wertpapiere			D. Rechnungsabgrenzungsposten		
Sonstige Wertpapiere	2.272.074,50	2.074.383,35		33.850,00	17.335,77
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.558.555,96	3.663.375,97			
	2.360,00	0,00			
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
	13.066.487,34	11.195.964,02			
					11.195.964,02

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
der
Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	<u>2.521.721,60</u>	<u>2.396.992,04</u>
2. Gesamtleistung	2.521.721,60	2.396.992,04
3. Sonstige betriebliche Erträge	973.609,48	300.668,52
4. Materialaufwand	315.498,58	331.173,20
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	753.861,25	686.356,14
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>139.973,74</u>	<u>184.561,14</u>
	893.834,99	870.917,28
- davon für Altersversorgung Euro -8.166,73 (Euro 50.916,40)		
6. Abschreibungen	209.639,38	191.027,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.139.048,80	985.852,46
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	148.563,41	187.100,82
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.939,40	19.433,02
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>134.334,82</u>	<u>173.042,16</u>
11. Ergebnis nach Steuern	931.598,52	313.315,78
12. Sonstige Steuern	1.455,19	1.327,05
13. Jahresüberschuss	930.143,33	311.988,73
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	417.050,37	397.555,64
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen	465.071,00	155.994,00
16. Bilanzgewinn	<u>882.122,70</u>	<u>553.550,37</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

der

Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft hat ihren Sitz in Ravensburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ulm unter HRB 550009 eingetragen.

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuchs und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes erstellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare nutzungsbedingte Abschreibungen nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen angesetzt.

Die **Finanzanlagen** werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderungen zum Bilanzstichtag angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten angesetzt, wobei den erkennbaren Risiken bezüglich der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Vermögensgegenstände durch Einzelwertberichtigungen angemessen Rechnung getragen wurde.

Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten angesetzt bzw. zum am Stichtag niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Ansatz der **liquiden Mittel** erfolgt zum Nominalbetrag.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Ausgaben, die Aufwand der Folgejahre darstellen.

Die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** erfolgte nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode). Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Als weitere Annahmen liegen der Bewertung ein Rechnungszinssatz von 2,06 % p.a. (Vorjahr 1,90 % p.a.) sowie ein Rententrend von 2,00 % p.a. zugrunde. Gehaltssteigerungstrends waren nicht zu berücksichtigen. Der Rechnungszins für die Abzinsung wurde mit dem von der Deutschen Bundesbank nach der Rückstellungsabzinsungsverordnung für Dezember 2025 bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelten Wert auf der Basis des Durchschnitts der letzten 10 Jahre angesetzt.

Die **übrigen Rückstellungen** werden für ungewisse Verpflichtungen und sonstige erkennbare Risiken gebildet. Sie werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden grundsätzlich mit fristadäquaten Zinssätzen abgezinst, die von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben worden sind. Abzinsungsrelevante Bewertungssachverhalte lagen im Berichtsjahr nicht vor.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einnahmen, die Erträge des Folgejahres darstellen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagengitter nach § 284 Abs. 3 HGB.

Die Gesellschaft hält eine **Beteiligung** von 0,553 % an der Konferenzhotel Weingarten GmbH & Co. KG i.L., Weingarten, die über ein Eigenkapital zum 31. Dezember 2024 in Höhe von TEuro 675 verfügte und einen Jahresfehlbetrag 2024 in Höhe von TEuro 33 erwirtschaftete, der im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Rechtsform und deren Liquidation stammt.

Das Grundkapital beträgt zum Stichtag Euro 700.000,00; es wird in der Bilanz als **gezeichnetes Kapital** ausgewiesen. Das Grundkapital ist eingeteilt in 13.650 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

In der letztjährigen Hauptversammlung wurde beschlossen, den im festgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von Euro 553.550,37 in Höhe von Euro 136.500,00 an die Aktionäre auszuschütten und den verbleibenden Betrag auf neue Rechnung vorzutragen. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten keine Entnahmen aus den anderen Gewinnrücklagen.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen:

	TEuro
Instandhaltungskosten	130
Personalkosten	119
Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung	32
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	15
Ausstehende Rechnungen	25
Aufsichtsratsvergütungen	9
Sonstige im Einzelwert unter 10 % des Postens	8
	<u>338</u>

Die Laufzeiten der **Verbindlichkeiten** erläutert der nachfolgende Verbindlichkeitspiegel:

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art und Form der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr			
	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.568 (32)	0 (0)	0 (0)	1.568 (32)	0 (0)	-
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	9 (37)	0 (0)	0 (0)	9 (37)	0 (0)	-
3. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	92 (96)	55 (48)	0 (0)	147 (145)	0 (0)	-
Summe (Vorjahr)	1.669 (165)	55 (48)	0 (0)	1.724 (214)	0 (0)	

Aus dem bilanzorientierten Temporary-Konzept gemäß Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz ergeben sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt **aktive latente Steuern**. Die passiven latenten Steuern entstehen aus dem höheren handelsrechtlichen Ansatz von Gebäuden sowie einer im Geschäftsjahr 2025 übertragenen Rücklage nach § 6b EStG (passive latente Steuer TEuro 82), denen höhere aktive latente Steuern (TEuro 214) aus dem höheren handelsrechtlichen Wert der Pensionsverpflichtungen sowie aus den nur handelsrechtlich vorgenommenen Abwertungen von Wertpapieren des Umlaufvermögens gegenüberstehen. Die Bewertung der latenten Steuer erfolgt mit dem unternehmensindividuellen Steuersatz von 30,2 %. Gemäß dem Wahlrecht des § 274 Abs.1 S. 2 HGB wird auf die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern verzichtet.

Nach § 253 Abs. 6 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe der Marktzinssätze der letzten 10 und der letzten 7 Jahre in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen, zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens dem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag beträgt zum Bilanzstichtag Euro 5.894,00. Da der Rückstellungswert auf Basis des siebenjährigen Zinsdurchschnitts den bilanzierten Wert übersteigt, entfällt die Ausschüttungssperre für den vorgenannten Unterschiedsbetrag.

Durch den Todesfall eines Pensionärs war die Pensionsrückstellung im Jahr 2025 außerplanmäßig um TEuro 330 aufzulösen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt worden.

Zu den einzelnen Posten wird Folgendes erläutert:

	2025 TEuro	2024 TEuro
Umsatzerlöse		
Unterhaltungsspielgeräte	1.066	1.082
Vermietung und Verpachtung	1.339	1.239
Sonstige	175	115
Vergnügungssteuer	-58	-39
	<u>2.522</u>	<u>2.397</u>

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten als wesentliche Positionen Reparatur- und Instandhaltungskosten, Wirtenteile für Automatenaufstellung, Leasingaufwendungen und sonstige Verwaltungsaufwendungen.

Bei den **Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** werden Zinserträge aus sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

In den Zinsaufwendungen sind **Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen** in Höhe von Euro 19.371,00 (Vorjahr Euro 19.306,00) enthalten.

Der Posten „**Sonstige Steuern**“ enthält die nicht auf Mieter umgelegte Grundsteuer. Der Gesamtbetrag der im Geschäftsjahr zu entrichtenden Grundsteuer beträgt TEuro 31,6 (Vorjahr TEuro 31,6).

Durch den Vorstand und den Aufsichtsrat wurden aus dem **Jahresüberschuss** des Geschäftsjahres 2025 Einstellungen in die „Anderen Gewinnrücklagen“ gemäß § 58 Abs. 2 AktG in Höhe von Euro 465.071,00 vorgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von Euro 136.500,00 bzw. Euro 10,00 je Aktie zu zahlen, in die Gewinnrücklagen einen Betrag in Höhe von Euro 245.622,70 einzustellen und Euro 500.000,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

SONSTIGE ANGABEN

Die finanziellen Verpflichtungen aus Dauerschuldverhältnissen betreffen das Segment Unterhaltungs-
spielgeräte. Diese belaufen sich auf TEuro 256.

Mitarbeiter (ohne Vorstand)

	2025	2024
Angestellte	7	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	10	10
	<u>17</u>	<u>17</u>

Vorstand

Herr Lorenz Schlechter, Lindau

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

- Herr Dr. Gerhard Knaus, Kempten, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer
weiteres Mandat: Vorsitzender des Aufsichtsrats der Inselbrauerei Lindau AG, Lindau
- Herr Dr. Lorenz Karl Schlechter, Überlingen, Physiker
weiteres Mandat: Mitglied des Aufsichtsrats der Inselbrauerei Lindau AG, Lindau
weiteres Mandat: Vorsitzender des Aufsichtsrats der Aktienbrauerei Simmerberg AG, Simmerberg
- Herr Frederic Hanner, Guildford, Geschäftsführer
weiteres Mandat: Mitglied des Aufsichtsrats der Inselbrauerei Lindau AG, Lindau

Die Bezüge des Aufsichtsrates betrugen im Geschäftsjahr 2025 TEuro 9.

Angaben betreffend ehemalige Organmitglieder und deren Hinterbliebene

	TEuro
Bezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder bzw. ihrer Angehörigen	93
Pensionsrückstellungen für Angehörige ehemalige Vorstandsmitglieder	536

Angaben zum Mutterunternehmen

Die Inselbrauerei Lindau AG, Sitz Lindau, ist mit einem direkt und indirekt zurechenbaren Anteilsbesitz in Höhe von 94,52 % an der Gesellschaft beteiligt. Sie ist Mutterunternehmen i.S.d. § 290 HGB. Ein Konzernabschluss wurde bisher nicht offengelegt.

Mitteilungen über Beteiligungen gemäß § 20 AktG bzw. § 33 WpHG

Der Gesellschaft wurde das Bestehen folgender Beteiligungen mitgeteilt:

- Die Inselbrauerei Lindau Aktiengesellschaft, Lindau, hat am 7. Mai 2007 mittels Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 41 Abs. 2 WpHG vom 1. Mai 2002 mitgeteilt, dass ihr (direkter) Anteil am stimmberechtigten Grundkapital der Gesellschaft per 1. April 2002 62,82 % beträgt. Aufgrund getätigter Meldungen in Vorjahren und basierend auf weiteren Meldungen im Geschäftsjahr 2009 hat sich der Anteil auf 71,35 % erhöht.
- Darüber hinaus ist die Inselbrauerei Lindau Aktiengesellschaft indirekt mit einem (zugerechneten) Stimmrechtsanteil am Grundkapital von 23,16 % (im Besitz der Aktienbrauerei Simmerberg AG mit 6,81 % und der Insel Verwaltungs GmbH, Lindau, mit 16,35 %) beteiligt.
- Die Insel Verwaltungs GmbH, Lindau, hat am 14. Februar 2008 mitgeteilt, dass ihr (direkter) Anteil am stimmberechtigten Grundkapital der Gesellschaft am 12. Februar 2008 15,02 % beträgt. Dieser Stimmrechtsanteil hat sich mit Stand zum 31. Dezember 2009 auf 16,35 % erhöht.
- Die Aktienbrauerei Simmerberg AG, Weiler-Simmerberg, hat am 7. Mai 2007 mittels Korrektur der Stimmrechtsmitteilung nach § 41 Abs. 2 WpHG vom 21. November 2006 mitgeteilt, dass ihr Anteil zum 1. April 2002 am stimmberechtigten Grundkapital der Gesellschaft 6,81 % beträgt.

Mit Stand zum 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft keine neuen Meldungen erhalten.

Nachtragsbericht

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses bestehen militärische Konflikte in der Ukraine und im Iran. In der Folge entwickelt sich nicht nur der Wertpapiermarkt volatil, was sich auch bei einem weiteren Halten der bilanzierten Wertpapiere in Form von Abwertungen gewinnmindernd für die Gesellschaft auswirken kann, auch diverse Aufwendungen - insbesondere für Energie - steigen aktuell merklich an.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses konnte nicht abgeschätzt werden, welche Ausmaße diese Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft annehmen.

Ergänzend wird auf die Ausführungen im prognostischen Teil des Lageberichts verwiesen.

Ravensburg, 31. März 2026

Vorstand
gez. Lorenz Schlechter

elektronische Kopie

Entwicklung des Anlagevermögens
(Bruttodarstellung)

Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene
Konzessionen, gewerb-
liche Schutzrechte und
ähnliche Rechte und
Werte sowie Lizenzen
an solchen Rechten und
Werten

Summe immaterielle Vermö-
gensgegenstände

II. Sachanlagen

- 1. Grundstücke und
Bauten
- 2. Technische Anlagen
und Maschinen
- 3. Betriebs- und Ge-
schaftsausstattung
- 4. Geleistete Anzahlungen
und Anlagen im Bau

Summe Sachanlagen

III. Finanzanlagen

- 1. Beteiligungen
- 2. Wertpapiere des An-
lagevermögens
- 3. Sonstige Ausleihungen

Summe Finanzanlagen

Summe Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Stand 01.01.2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 31.12.2024 Euro
	96.467,93	4.300,00	0,00	17.941,18	82.539,75	78.526,75
	96.467,93	4.300,00	0,00	17.941,18	82.539,75	78.526,75
	10.964.901,56	1.621.116,30	0,00	7.578.310,56	4.848.175,00	3.386.591,00
	21.446,84	0,00	0,00	982,84	19.392,00	20.464,00
	1.358.540,78	35.649,08	0,00	1.156.360,78	189.081,00	202.180,00
	185.415,73	53.127,17	30.078,24	0,00	208.464,66	185.415,73
	12.530.304,91	1.709.892,55	30.078,24	8.735.654,18	5.265.112,66	3.794.650,73
	24.079,97	0,00	0,00	19.813,70	4.266,27	4.266,27
	1.353.178,00	318.136,72	95.806,00	0,00	1.575.508,72	1.353.178,00
	3.300,00	6.965,43	3.200,00	0,00	2.965,43	3.300,00
	1.380.557,97	325.102,15	99.006,00	19.813,70	1.582.740,42	1.360.744,27
	14.007.330,81	2.039.294,70	129.084,24	8.773.409,06	6.930.392,83	5.233.921,75

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

der

Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Im Geschäftsjahr 2025 bestanden die Geschäftsfelder des Unternehmens unverändert aus der Vermietung und Verpachtung von eigenem Immobilienbesitz sowie der Aufstellung und dem Betrieb von Unterhaltungsspielgeräten.

Im Immobilienbestand befinden sich mehrheitlich Gastronomieobjekte, ergänzt um einige nicht gastronomisch genutzte Gewerbeimmobilien sowie Wohnimmobilien. Bis auf eine Ausnahme befinden sich alle Immobilien der Gesellschaft im Kreis Ravensburg.

Unter dem Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte werden zwei Spielhallen betrieben sowie Spielgeräte an fremden Gastronomieobjekten in Ravensburg, Friedrichshafen, Lindau und im Allgäu aufgestellt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 waren weiterhin von strukturellen Schwächen der deutschen Volkswirtschaft sowie einer insgesamt geringen Wachstumsdynamik geprägt. Geopolitische Unsicherheiten und eine zurückhaltende Investitionstätigkeit belasteten das gesamtwirtschaftliche Umfeld.

Das anhaltend erhöhte Zinsniveau wirkte sich weiterhin deutlich auf den Immobilienmarkt aus. Transaktionsvolumina und Projektentwicklungen blieben auf niedrigem Niveau, während sich die Wirtschaftlichkeit vieler Neubauvorhaben verschlechterte.

Gleichzeitig führte der Rückgang der Neubautätigkeit zu einer weiteren Verknappung des Angebots. Die strukturelle Unterversorgung mit Wohnraum setzte sich fort und stabilisierte die Nachfrage nach Bestandsimmobilien. In diesem Umfeld konnten stabile bis steigende Miet- und Pachterlöse erzielt werden.

Für substanzstarke Bestandshalter mit geringer Fremdfinanzierung ergeben sich daraus weiterhin robuste Rahmenbedingungen, während hoch fremdfinanzierte Marktteilnehmer unter Druck stehen.

Die Kosten für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen verblieben auf hohem Niveau. Fachkräftemangel und Materialkosten erschweren weiterhin die Umsetzung von Sanierungen, eröffnen jedoch mittel- bis langfristig Potenziale zur Steigerung der Ertragskraft.

Der Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte bleibt durch regulatorische Eingriffe sowie zunehmende Konkurrenz durch Online-Angebote strukturell belastet.

Die Kapitalmärkte entwickelten sich insgesamt positiv, bleiben jedoch insbesondere infolge der amerikanischen Außenpolitik sowie kriegesischer Auseinandersetzungen im Iran volatil. Daraus ergeben sich Chancen im Bereich der Finanzanlagen bei gleichzeitig bestehenden Bewertungsrisiken.

Insgesamt bestehen für die Gesellschaft aufgrund ihrer starken Eigenkapitalbasis und des Fokus auf Bestandsimmobilien weiterhin solide und stabile Rahmenbedingungen.¹

¹ *Vergleiche Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2024/25; Deutsche Bundesbank, Monatsberichte und Finanzstabilitätsbericht 2024/25; Zentraler Immobilienausschuss (ZIA), Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft Deutschland 2025.*

Geschäftsverlauf

Das im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresergebnis liegt deutlich über dem Vorjahresniveau und über den Erwartungen des Vorstands. Insbesondere die positive Entwicklung im Bereich der Wertpapiererträge sowie Erlöse aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen führten zu einer signifikanten Ergebnissteigerung. Weiterhin stellt der Erwerb der ehemaligen Ravensburger Musikschule auf dem Grundstück Friedhofstraße 2 in Ravensburg ein zentrales Ereignis des Geschäftsjahres dar und markiert einen bedeutenden Meilenstein in der strategischen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich auf TEuro 930 (Vorjahr TEuro 312) und liegt damit erheblich über dem Vorjahreswert. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf eine insgesamt verbesserte Ertragslage sowie gestiegene Ergebnisse aus Finanzanlagen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse wurden auf TEuro 2.522 gesteigert und setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 (TEuro)	2024 (TEuro)	Veränderung (TEuro)
a) Unterhaltungsspielgeräte	1.066	1.082	-16
b) Vermietung und Verpachtung	1.339	1.239	100
c) Vergnügungssteuer	-58	-39	-19
d) Sonstige	175	115	60
Umsatzerlöse gesamt	2.522	2.397	125

Die Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung konnten gegenüber dem Vorjahr um TEuro 100 auf TEuro 1.339 gesteigert werden. Höhere gewerbliche Miet- und Pachterlöse resultieren im Wesentlichen aus durchgeführten Pachtanpassungen. Die Erhöhung der Wohnraummieten ist hingegen maßgeblich auf die Wiedervermietung zweier im Vorjahr aufgrund von Sanierung leerstehender Wohneinheiten zurückzuführen. Darüber hinaus wirken sich die Mieterlöse der neu erworbenen ehemaligen Musikschule, die derzeit befristet an die Stadt Ravensburg vermietet ist, positiv auf die Umsatzentwicklung aus. Die Investition in dieses Objekt bildet zugleich eine solide Grundlage für zukünftige Mietsteigerungen und weiteres Ertragspotenzial.

Der Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte bewegte sich weiterhin auf stabilem Niveau, wobei strukturelle Herausforderungen in Form regulatorischer Eingriffe, Konkurrenz durch Online-Glücksspiel, weiterhin bestehen bleiben. Sonstige Erlöse enthalten solche aus Bierrückvergütungen in Höhe von TEuro 60 sowie der Weiterberechnung von Personal an verbundene Gesellschaften in Höhe von TEuro 89.

Die sonstigen betrieblichen Erträge entwickelten sich im Geschäftsjahr deutlich positiv. Der Bestand an Wertpapieren führte sowohl zu höheren laufenden Erträgen als auch zu höheren realisierten Gewinnen. Im Geschäftsjahr wurden Wertpapiere mit Gewinnen in Höhe von TEuro 336 veräußert. Darüber hinaus mussten aufgrund von Kurssteigerungen bei Aktienpositionen, die im Vorjahr noch wertberichtigt waren, Zuschreibungen in Höhe von TEuro 267 vorgenommen werden.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren aus der Reduzierung der Pensionsrückstellungen infolge des Todes eines Pensionärs.

Sowohl bei den Zuschreibungen auf Wertpapiere als auch bei den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen handelt es sich um nicht zahlungswirksame Erträge.

	2025 (TEuro)	2024 (TEuro)	Ver- änderung (TEuro)
Erträge Veräußerung Wertpapiere	336	184	+152
Erträge Auflösung Rückstellungen	331	2	+329
Erträge Zuschreibung Wertpapiere	267	51	+216
Sonstige	40	64	-24
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	974	301	+673

Im Materialaufwand werden - wie in den Vorjahren - Aufwendungen für bezogene Handelswaren ausgewiesen; die Aufwendungen für bezogene Leistungen betreffen die Aufwendungen für Nebenkosten sowie Mietaufwendungen für Büro und Spielstätten.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEuro 23 aufgrund allgemeiner Gehaltsanpassungen. Vom gesamten Personalaufwand in Höhe von TEuro 894 wurden TEuro 66 an verbundene Unternehmen weiterberechnet.

Im Geschäftsjahr wurden Instandhaltungen an Immobilien in Höhe von TEuro 492 (Vorjahr TEuro 154) getätigt. Wesentliche Aufwendungen waren dabei die Bodenbelagsarbeiten im Vermessungsamt über TEuro 153, Ertüchtigungen an der Bausubstanz vom Münsterplatz 2 in Höhe von TEuro 130 sowie der Räuberhöhle TEuro 30 und im Scharfen Eck TEuro 25.

Vorstand und Aufsichtsrat halten weiterhin daran fest, den Großteil der Liquidität aktiv in Aktien und Anleihen zu investieren.

Aufgrund eines Rückgangs der Guthabenverzinsung wurden TEuro 45 niedrigere Tagesgeldzinsen erzielt als im Vorjahr. Die Gesamtposition reduzierte sich auf TEuro 149 (Vorjahr TEuro 187).

Höhere Erträge aus Dividenden und Anleihezinsen in Höhe von TEuro 99 (Vorjahr TEuro 93) wirkten diesem Trend etwas entgegen.

Das Betriebsergebnis erhöhte sich von TEuro 317 im Vorjahr auf TEuro 936 im Geschäftsjahr.

Der Jahresüberschuss erhöhte sich unter Berücksichtigung von Ertragssteuern in Höhe von TEuro 134 (Vorjahr TEuro 173) auf TEuro 930 (Vorjahr TEuro 312).

Das Betriebsergebnis liegt über den Erwartungen des Vorstands aufgrund der hohen Zuschreibungen aus Wertpapieren sowie der Reduzierung der Pensionsverpflichtungen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich deutlich auf TEuro 13.066 (Vorjahr TEuro 11.196).

Das Sachanlagevermögen stieg deutlich auf TEuro 5.265 an (Vorjahr TEuro 3.795), was hauptsächlich auf den Erwerb der Liegenschaft Friedhofstraße 2 in Ravensburg (ehemalige Musikschule) zurückzuführen ist.

In diesem Zuge erhöhten sich die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen auf TEuro 160 (Vorjahr TEuro 133). Der Abgang verlorener Planungskosten des Bauvorhabens Räuberhöhle führte ebenso zu einer Reduzierung des Sachanlagevermögens um TEuro 30.

Weitere Zugänge betreffen angelegte Stellplätze im Innenhof der Räuberhöhle mit TEuro 30 sowie Planungskosten in Höhe von TEuro 26 für die Bauvorhaben Räuberhöhle und Kolping.

Zur Betriebs- und Geschäftsausstattung zugehöriges Sachanlagevermögen wurde in Höhe von TEuro 49 abgeschrieben. Dem gegenüber standen Zugänge in Höhe von TEuro 36, hierunter TEuro 11 für Investitionen in die EDV des Unternehmens und TEuro 10 für zwei Küchen, weiterhin TEuro 7 für den Bereich Unterhaltungsspielgeräte, TEuro 3 für einen Gasherd sowie TEuro 5 Sonstige, GWG's und ähnliche Kleininvestitionen.

Alle Zugänge konnten mit eigenen Mitteln finanziert werden.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden weiter ausgebaut. Zum 31. Dezember 2025 wurden Anleihen im Gesamtwert von TEuro 1.576 (Vorjahr TEuro 1.353) gehalten. Diese sollen grundsätzlich bis zur Fälligkeit gehalten werden.

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Kautionsseinlagen TEuro 46, Instandhaltungsrücklagen aus Immobilien-Teileigentum TEuro 20, Abgrenzungen für Zinsforderungen TEuro 22 sowie ausstehende Einzahlungen über Bruttoerlöse aus Geldspielgeräten TEuro 30.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich auf TEuro 6.134 (Vorjahr TEuro 5.962). Hiervon TEuro 2.272 in Aktien und ETF's (Vorjahr TEuro 2.074) sowie TEuro 3.559 liquide Mittel (Vorjahr TEuro 3.663).

Das Wertpapierportfolio ist geografisch diversifiziert; 63,5 % entfallen auf inländische und 36,5 % auf ausländische Titel.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf TEuro 10.271 (Vorjahr TEuro 9.478). Die Eigenkapitalquote beträgt 78,6 % (Vorjahr 84,7 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote trotz gestiegenem absolutem Eigenkapital ist auf die deutliche Ausweitung der Bilanzsumme durch die Immobilienakquisition zurückzuführen.

Die Rückstellungen reduzierten sich auf TEuro 1.038 (Vorjahr TEuro 1.488). Ursächlich hierfür ist der deutliche Rückgang der Pensionsrückstellungen von TEuro 1.078 auf TEuro 642 infolge des Ablebens eines Pensionärs. Die sonstigen Rückstellungen stiegen im Wesentlichen wegen einer Instandhaltungsrückstellung für das Objekt Münsterplatz an. Die Steuerrückstellungen reduzierten sich auf TEuro 58 (Vorjahr TEuro 253).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen deutlich auf TEuro 1.568 (Vorjahr TEuro 32). Dieser erhebliche Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der ehemaligen Musikschule in der Friedhofstraße 2, Ravensburg, für welche zum Bilanzstichtag noch Verbindlichkeiten aus dem Kaufvorgang ausstanden. Alle Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele beglichen.

Finanzlage

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit gesichert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf TEuro 601 (Vorjahr TEuro 405) und spiegelt die deutlich verbesserte Ertragslage wider.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Jahresende auf TEuro 3.559 (Vorjahr TEuro 3.663). Zusammen mit den als kurzfristige Wertpapiere gehaltenen Aktien von TEuro 2.272 ergibt sich ein Finanzmittelfonds von TEuro 5.831 (Vorjahr TEuro 5.738).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf TEuro -1.890 (Vorjahr TEuro +100), was neben den laufenden Ersatzbeschaffungen im Wesentlichen auf Auszahlungen für den Erwerb des Immobilienobjekts Friedhofstraße 2 (Kolping Musikschule) zurückzuführen ist.

Die Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEuro +1.382 umfasst Einzahlungen aus der teilweisen Fremdfinanzierung der Sachanlageinvestition, vermindert um die Dividendenausschüttung von TEuro 137. Die Gesellschaft verfügt weiterhin über eine sehr solide Finanzstruktur mit hoher Eigenkapitalbasis und ohne langfristige Bankverbindlichkeiten.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren liegt unser Fokus auf:

- Umsatzentwicklung
- Betriebsergebnis

Für unsere interne Unternehmenssteuerung ziehen wir die Kennzahlen Vermietungsquote und Umsatzrentabilität heran.

Die Vermietungsquote konnte im Geschäftsjahr 2025 gesteigert werden. Abgesehen von nichtbewohnbarer Teilflächen im Objekt Räuberhöhle sind alle Immobilien der Gesellschaft vollständig vermietet.

Die Umsatzrentabilität erhöhte sich deutlich auf 36,9 % (Vorjahr 13,0 %). Der Anstieg ist jedoch maßgeblich durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen beeinflusst, die als einmaliger, nicht operativer Effekt zu berücksichtigen ist.

Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31. Dezember 2025 schätzen wir als solide und verbessert ein.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung im Bereich „Unterhaltungsspielgeräte“ reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr erneut in geringem Umfang. Dies kann vermutlich auf den stärker werdenden Online-Glücksspielmarkt zurückgeführt werden.

Die Ergebnissteigerung sowie der Ausbau des Immobilienbestandes stärken die wirtschaftliche Basis der Gesellschaft nachhaltig.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikobericht

Der Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte ist weiterhin einem strukturellen Wandel ausgesetzt. Seit Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrags sowie durch die zunehmende Verlagerung von Nachfrage in den Online-Bereich besteht ein erhöhter Wettbewerbsdruck. Hinzu kommen regulatorische Einschränkungen auf Landesebene, aber auch auf Kommunalebene. So trat zum 1. Januar 2026 in Ravensburg eine neue Vergnügungssteuersatzung in Kraft. Wurde bisher der Einspielsaldo für die Steuerermittlung als Bemessungsgrundlage herangezogen, wird dieser fortan auf Basis der Höhe des Umsatzes erfolgen, womit eine signifikante Erhöhung der Vergnügungssteuer einhergeht. Ziel bleibt es daher, das Bestandsgeschäft auf einem stabilen Niveau unter konsequenter Kostenkontrolle fortzuführen.

Im Bereich der Immobilien sieht sich die Gesellschaft weiterhin mit einem bestehenden Instandhaltungsstau konfrontiert. Gleichzeitig bieten durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit, nachhaltig höhere Miet- und Pachterlöse zu erzielen sowie die Attraktivität des Immobilienbestandes zu steigern.

Die Umsetzung notwendiger Maßnahmen wird weiterhin durch hohe Baukosten sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von Fachkräften erschwert. Veränderungen auf den Beschaffungsmärkten können sich sowohl auf die Kosten von Instandhaltungen und Sanierungen als auch auf Aufwendungen im Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte auswirken und somit die Ertragslage beeinflussen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen weiterhin aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs. Diese werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsziele beglichen.

Ausfall- und Liquiditätsrisiken bestehen insbesondere im Bereich der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie bei Ausleihungen. Zur Begrenzung dieser Risiken betreibt die Gesellschaft ein konsequentes Forderungsmanagement.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft Wertpapiere bestehend aus Anleihen mit einem Buchwert von TEuro 1.576 (Vorjahr TEuro 1.353) sowie Aktien zu Buchwerten von TEuro 2.272 (Vorjahr TEuro 2.074). Diese Wertpapiere unterliegen täglichen Kursschwankungen. Die Verwaltung der Wertpapiere unterliegt einem strengen Risikomanagement hinsichtlich Auswahl, Diversifizierung sowie Reporting. Im Bereich der Vermietung und Verpachtung können sich Risiken aus Bonitätsverschlechterungen oder dem Ausfall von Mietern und Pächtern ergeben. Diesem Risiko wird durch eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner sowie einer laufenden Überwachung der Mietverhältnisse begegnet. Soweit Guthaben bei Banken den Höchstbetrag der Einlagensicherung überschreiten, besteht ein theoretisches Ausfallrisiko, dem durch Verteilung auf Banken mit hoher Bonität entgegengewirkt wird.

Währungsrisiken bestehen nicht, da die Gesellschaft ihre operative Geschäftstätigkeit in Euro ausübt.

Prognosebericht

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 waren die Immobilien der Gesellschaft mit Ausnahme nicht bewohnbarer Teilflächen im Objekt Räuberhöhle voll vermietet.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird grundsätzlich mit stabilen Miet- und Pachterlösen gerechnet. Grundlage hierfür sind die weiterhin hohe Nachfrage nach Bestandsimmobilien sowie die Umsetzung von Mietanpassungen und die fortschreitende Aufwertung des Immobilienbestandes.

Der Abbau des bestehenden Instandhaltungszustaus bleibt ein wesentlicher Schwerpunkt der kommenden Geschäftsjahre. Gleichzeitig wird geprüft, inwieweit durch gezielte Investitionen, insbesondere im Bereich energetischer Sanierungen, zusätzliche Wertsteigerungspotenziale gehoben werden können.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin von Unsicherheiten geprägt, insbesondere infolge geopolitischer Spannungen, die sich seit Ende Februar 2026 durch die militärische Eskalation im Iran deutlich verschärft haben. Die Entwicklung von Baukosten, Energiepreisen sowie regulatorischen Anforderungen wird fortlaufend beobachtet; deren konkrete Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft können jedoch aufgrund der derzeit bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich Dauer und Ausmaß nicht verlässlich quantifiziert werden.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2026 eine rückläufige Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren, mit Ausnahme der Vermietungsquote, die voraussichtlich auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2025 liegen wird.

Im Geschäftsbereich Unterhaltungsspielgeräte wird weiterhin von einem stabilen, jedoch strukturell rückläufigen Markt ausgegangen.

Im Bereich der Finanzanlagen verfolgt die Gesellschaft weiterhin eine aktive, jedoch risikobewusste Anlagestrategie mit dem Ziel, zusätzliche Erträge bei kontrolliertem Risiko zu generieren.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft bleibt weiterhin stabil. Zahlungsstromschwankungen, welche in allen Geschäftsbereichen erwartet werden, können nach aktuellen Einschätzungen keine ernsthafte Gefährdung für den Fortbestand der Gesellschaft erkennen lassen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der gemäß § 312 AktG erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen schließt mit der folgenden Erklärung ab:

„Wir bestätigen, dass jedem Rechtsgeschäft mit dem herrschenden oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, eine angemessene Gegenleistung gegenüberstand und die Gesellschaft nicht benachteiligt wurde. Berichtspflichtige Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 weder getroffen noch unterlassen.“

Allen Aktionären und Freunden unseres Hauses danken wir für die Treue zum Bürgerlichen Brauhaus.

Ravensburg, 31. März 2026

Vorstand
gez. Lorenz Schlechter

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bürgerliches Brauhaus Ravensburg - Lindau Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Der Vorstand ist 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 Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er 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.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 Gesellschaft 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 ertei-

len, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft 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 Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Freising-Weihenstephan, 23. April 2026

Landestreuhand Weihenstephan GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(A. Funken)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. R. Schoss)
Wirtschaftsprüfer

Erklärung des Vorstandes gemäß §§ 264 Abs. 2 Satz 3, 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der Bürgerliches Brauhaus
Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg, vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft, Ravensburg, beschrieben sind.

Ravensburg, im Juni 2026

Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft
der Vorstand
Lorenz Schlechter



Aufsichtsrat

Dr. Gerhard Knaus, Kempten, Vorsitzender

Dr. Lorenz Karl Schlechter, Herdwangen-Schönach, Stellvertretender Vorsitzender

Frederic Hanner, Guildford

Vorstand

Lorenz Schlechter, Lindau

Bürgerliches Brauhaus Ravensburg-Lindau Aktiengesellschaft

