



Geschäftsbericht 2018



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats Seite 3

Konzernjahresabschluss (IFRS) Seite 5
_ Konzernlagebericht Seite 6
_ Konzernbilanz Seite 17
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung Seite 19
_ Konzern-Kapitalflussrechnung Seite 20
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung Seite 21
_ Konzernanhang Seite 22
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS) Seite 58

Jahresabschluss (HGB) Seite 61
_ Bilanz Seite 62
_ Gewinn- und Verlustrechnung Seite 64
_ Anhang Seite 65
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB) Seite 70

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die Coreo AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Mit dem Erwerb eines Wohnungsportfolios in Göttingen und dem Kauf von zwölf innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern wurde das Immobilienvermögen binnen Jahresfrist, trotz des Verkaufs von zwei ersten Immobilien, ca. vervierfacht. Die Neuausrichtung des Unternehmens wurde damit planmäßig fortgeführt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Leitung des Unternehmens sorgfältig und kontinuierlich – auf Basis von Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit – überwacht und beraten. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Mit regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichterstattungen ließ sich der Aufsichtsrat über die strategische und laufende Geschäftsentwicklung und Unternehmensplanung sowie über wesentliche Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichten. Dabei hatten die Mitglieder des Aufsichtsrats stets die Möglichkeit, sich mit den vorgelegten Unterlagen und Informationen intensiv auseinanderzusetzen, diese auf Plausibilität zu prüfen und eigene Empfehlungen einzubringen. Darüber hinaus fand zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem ein regelmäßiger und intensiver Informationsaustausch statt. In alle wesentlichen Prozesse und Entscheidungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah einbezogen. An zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat aktiv und in enger Abstimmung mit der Geschäftsleitung mitgewirkt und dabei im Besonderen die jeweiligen Chancen und Risiken bewertet.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Gemäß den Satzungsbestimmungen der Coreo AG setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Mitglieder des Aufsichtsrats waren während des gesamten Berichtszeitraums unverändert:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender),
- Axel-Günter Benkner
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats).

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat aufgrund seiner Größe und des Geschäftsumfanges der Gesellschaft aus Effizienzgründen auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet.

Im Vorstand kam es im Berichtsjahr zu keinen Veränderungen. Er war im gesamten Jahresverlauf mit Herrn Marin N. Marinov besetzt.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit und Sitzungen

Den Schwerpunkt der Aufsichtsrats Tätigkeit bildete im Berichtszeitraum der weitere Aufbau des Immobilienbestands. Neben der Diskussion und Analyse verschiedener Investitionsmöglichkeiten standen dabei auch die Unternehmensfinanzierung und deren Struktur im Fokus.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an den sechs ordentlichen Sitzungen im Berichtsjahr teilgenommen. In den Zusammenkünften wurden die Vorstandsberichte ausführlich diskutiert und besprochen. Ebenso wurden regelmäßig vom Vorstand identifizierte Immobilieninvestitionsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Chancen und Risiken sowie Cashflow- und Finanzierungsszenarien geprüft und bewertet. Aufsichtsratsbeschlüsse wurden auf Basis von detaillierten, sachgerechten Informationen und Analysen in den Sitzungen oder per Umlaufverfahren gefasst, soweit diese zum Zeitpunkt der Sitzung nicht entscheidungsreif oder notwendig waren.

Schwerpunkt der Sitzung des Aufsichtsrates am **21. März 2018** bildete nach eingehender Erörterung der vorgelegten Unterlagen die Beschlussfassung zum Erwerb des Immobilienportfolios Göttingen.

In der Bilanzsitzung am **11. April 2018** berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stellte den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2017 fest. Weiteres Schwerpunktthema der Sitzung war die Beschlussfassung zum Ankauf des sogenannten

Hydra-Portfolios auf Basis der vorgenommenen Analyse und Diskussion der vom Vorstand vorgelegten Unterlagen. Darüber hinaus stellten der Bericht des Aufsichtsrates an die Aktionäre sowie die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung zusätzliche Tagesordnungspunkte dar.

Gegenstand der Gremiensitzung vom **19. Juni 2018** waren Entwicklungsstrategien und Maßnahmen und die damit einhergehenden Kosten für die erworbenen Immobilien in Göttingen sowie die Gebäude des Hydra-Portfolios. Des Weiteren wurden die künftige Unternehmensfinanzierung der Coreo AG und deren strategische Ausrichtung unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der verschiedenen zur Verfügung stehenden Finanzierungsinstrumente eingehend erörtert.

In der Sitzung vom **18. Juli 2018** hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der ausstehenden Optionsanleihe und insbesondere der Möglichkeit der Anpassung der Anleihebedingungen beschäftigt. Unter Berücksichtigung verschiedener strategischer Szenarien und der Abwägung unterschiedlicher Optionen sprach sich der Aufsichtsrat für die Annahme der vorgeschlagenen Änderungen der Optionsanleihebedingungen aus, wonach u. a. eine vorzeitige Rückzahlung von 5 Millionen Euro am Jahresende 2018 möglich wurde.

Die wesentlichen Themen der Sitzung am **24. Oktober 2018** waren die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Sicherstellung der hierzu benötigten Finanzierungsmittel. Im Besonderen wurde über die geplante Barkapitalerhöhung beraten. Die Beschlüsse zur Durchführung der Kapitalerhöhung wurden am 21. November 2018 per Umlaufverfahren gefasst. Zudem wurden erste Maßnahmen und Ergebnisse seit der Übernahme des Hydra-Portfolios besprochen.

In der Sitzung am **17. Dezember 2018** ließ sich der Aufsichtsrat über den Verlauf und die Ergebnisse der Kapitalerhöhung informieren und fasste anschließend die notwendigen Beschlüsse zur Satzungsänderung.

Jahresabschlussprüfung 2018

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellte Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG wurde von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Leoff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und der Prüfbericht des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung

wurden sie insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und ausführlich mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet befunden, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung in der Aufsichtsratsitzung vom 11. April 2019 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss mit Aufsichtsratsbeschluss vom 11. April 2019 gebilligt und damit festgestellt.

Unseren Aktionärinnen und Aktionären, die in einem überaus schwierigen Marktumfeld mit ihren Zeichnungen den Erfolg unserer Ende 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung möglich gemacht und uns damit ihr Vertrauen erneut ausgesprochen haben, gilt der Dank des Aufsichtsrats! Für das große Engagement bei der erfolgreichen Weiterentwicklung der Coreo AG im Berichtsjahr dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

Für den Aufsichtsrat
Frankfurt am Main, 11. April 2019



Stefan Schütze
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Konzernjahresabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 31.12.2018

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

Die Coreo AG (im Folgenden auch „Coreo“, „Coreo-Gruppe“, „Coreo-Konzern“, „die Gesellschaft“, „das Unternehmen“ oder „wir“) ist eine am 12. Dezember 2003 mit Sitz in Bayreuth gegründete Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 24. Januar 2005 wurde ihr Sitz nach Frankfurt am Main verlegt. Bis zur Änderung des Gesellschaftszwecks durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 war das Unternehmen als Nanotechnologie-Beteiligungsgesellschaft unter der Firmierung „Nanostart“ tätig. Das frühere Nanotechnologieportfolio wurde zwischenzeitlich bis auf zwei werthaltige Beteiligungen desinvestiert.

Seither ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft auf den Aufbau eines renditestarken deutschlandweiten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios gerichtet. Den Investmentfokus bilden dabei Immobilien mit einem nachhaltigen Entwicklungspotenzial. Als Bestandsentwickler positioniert sich das Unternehmen damit bezüglich seines Chance-Risiko-Profiles zwischen reinen Bestandshaltern auf der einen und klassischen Projektentwicklern auf der anderen Seite. Auf diese Weise generiert die Coreo neben laufenden Mieteinnahmen mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen attraktive Wertsteigerungen ihres Immobilienbestands. Portfoliobestandteile für die entweder keine langfristige Vermietungsperspektive entwickelt werden kann oder die die unternehmenseigenen Anforderungen an Lage und Größe nicht erfüllen, werden schnellstmöglich verkauft. Die dabei freigesetzten Mittel werden zum Ausbau des bestehenden Portfolios eingesetzt.

Bis zum 31.12.2018 hat die Coreo im Zuge von 5 Transaktionen Bestandsimmobilien mit einem Gesamtkaufpreis von ca. 39,5 Mio. EUR und einer vermietbaren Gesamtfläche von über 70.000 m² an 16 Standorten erworben. Hiervon sind jeweils zwei dem Wohn- bzw. Logistiksegment zuzurechnen. Die bisher größte Einzelinvestition erfolgte in ein Portfolio aus 12 innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern. Soweit es sich dabei um Immobiliendirekterwerbe (Asset Deals) handelt, werden die entsprechenden Objekte/Portfolien von Tochtergesellschaften, an denen die Coreo AG zu 100 % beteiligt ist, angekauft.

Mit den Mittelzuflüssen aus der im Dezember durchgeführten Barkapitalerhöhung hält das Unternehmen ausreichend Eigenkapital vor, um unter Inanspruchnahme von Bankdarlehen einen Großteil der für das Geschäftsjahr 2019 geplanten Immobilienankäufe finanzieren zu können.

1.2 Strategie

Die Aktien der Coreo AG sind im Freiverkehr notiert. Ziel der Gesellschaft ist daher die nachhaltige und kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes im Interesse unserer Aktionäre/innen mittels unserer mehrschichtigen wertschöpfenden Wachstumsstrategie. Dabei setzt das Unternehmen gezielt auf die Internalisierung von zentralen Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufgaben.

Handelserträge

Im Zuge von Portfoliotransaktionen werden regelmäßig und in wechselndem Umfang Einzelobjekte miterworben, die aus unterschiedlichen Gründen die strategischen Anforderungen an langfristig zu haltende Immobilien (Bestandsimmobilien) nicht erfüllen. Die entsprechenden Objekte werden bereits vor Ankauf identifiziert und in das Umlaufvermögen der aufnehmenden Tochtergesellschaft mit der Zielstellung übernommen, diese unter Generierung von auskömmlichen Ergebnisbeiträgen möglichst zeitnah weiter zu veräußern.

Bestandsentwicklung

Immobilien aus dem Value Add Segment, die bei einem technisch wie zeitlich überschaubaren Entwicklungsaufwand über ein ausreichendes Werterhöhungspotenzial verfügen, bilden den Investitionsfokus der Gesellschaft. Neben den Metropolregionen und wirtschaftsstarken Ballungsgebieten werden dabei Standorte in Mittelzentren bevorzugt. Die umsichtige, objektspezifische Entwicklung und/oder Repositionierung der erworbenen Immobilien ist Voraussetzung für eine nachhaltige Steigerung der Mieteinnahmen bei gleichzeitiger Reduktion der Vermietungsrisiken. Im Ergebnis führen die entsprechenden Maßnahmen zu einer substantiellen Steigerung der Objektwerte und damit des NAV (Net Asset Value).

Langfristige Mieterträge

Der Aufbau eines ertragsstarken Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios im Volumen von 400-500 Mio. EUR über die nächsten 4-5 Jahre ist erklärtes Unternehmensziel. Das benötigte Wachstum wird sich dabei aus Immobilien speisen, die nach abgeschlossenen Entwicklungs- und/oder Repositionierungsmaßnahmen in den langfristigen Bestand übernommen werden. In Einzelfällen sollen zusätzlich Opportunitäten, die sich am Markt bieten, genutzt werden. Die hohen wiederkehrenden Liquiditätsüberschüsse aus dem Vermietungsgeschäft (funds from operations, FFO) dienen der Unternehmensfinanzierung und dem weiteren Wachstum der Gruppe.

Bei der Akquisition neuer Objekte bedient sich das Unternehmen eines langjährig gewachsenen, deutschlandweit lokal und regional operierenden Partnernetzwerkes. Zugleich kann die Coreo AG auf diese Weise unmittelbar auf lokales Markt Know-How und vor Ort Dienstleistungen zurückgreifen.

Um Entwicklungen, die für das Vermietungsergebnis von Relevanz sind, frühzeitig zu erkennen, setzt das Unternehmen bei der Mietbuchhaltung bewusst auf eigene Mitarbeiter. Durch den regelmäßigen, direkten Kontakt mit unseren

Mietern sind wir zudem in der Lage, schnell und flexibel auf etwaige Fehlentwicklungen oder eine sich ändernde Erwartungshaltung zu reagieren.

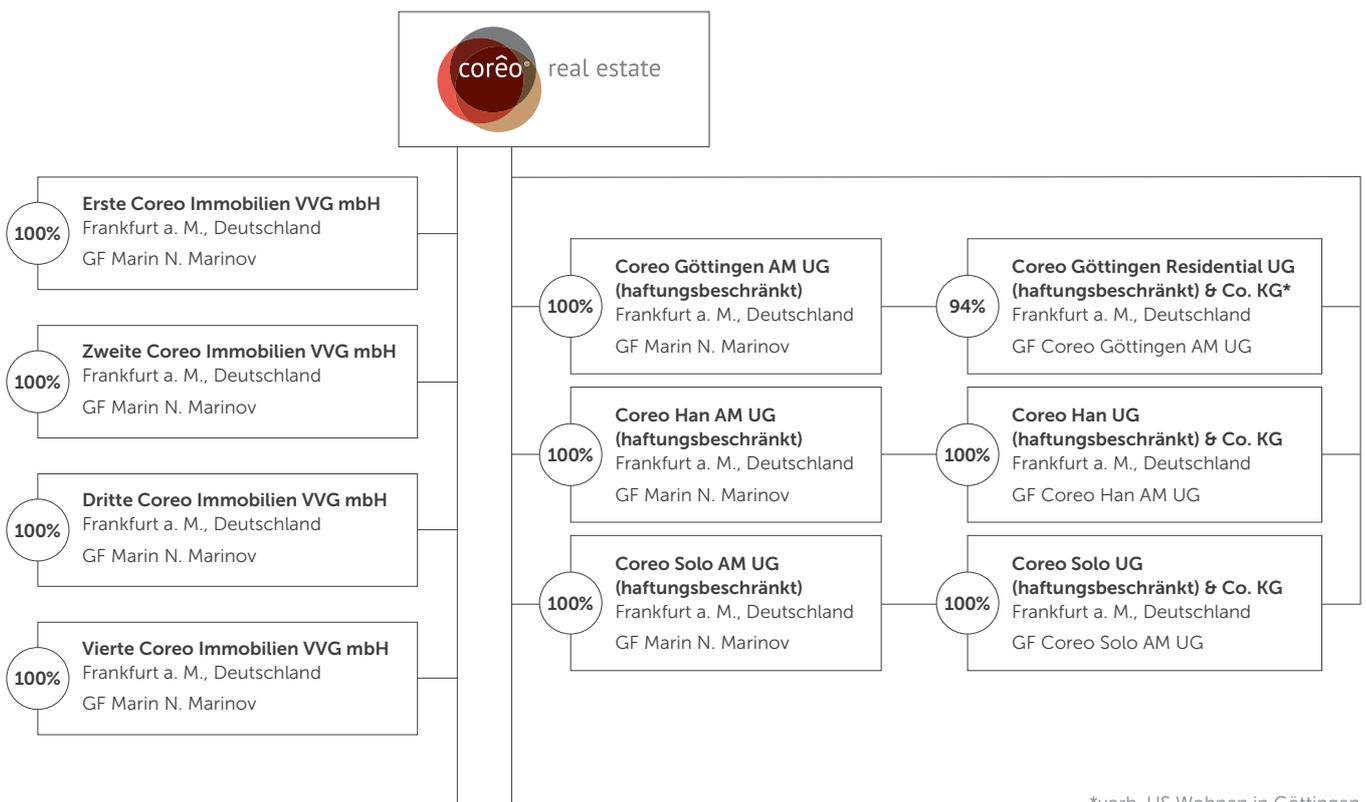
1.3 Konzernstruktur

Die Coreo AG fungiert im Konzern als Managementholding, die über kein eigenes Immobilienvermögen verfügt. Soweit es sich um Immobiliendirekterwerbe (Asset Deals) handelt, werden die Objekte und Portfolios von Tochtergesellschaften, an denen das Unternehmen jeweils zu 100 % beteiligt ist, aufgenommen. An bestandhaltenden Immobilienunternehmen werden grundsätzlich nur Mehrheitsbeteiligungen erworben.

Die Finanzierung des Immobilienbestandes erfolgt auf Ebene der Projektgesellschaften unter Rückgriff auf Bankdarlehen. Das benötigte Eigenkapital wird von der Mutter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt.

Für die bestandhaltenden Tochtergesellschaften erbringt die Coreo AG konzernübergreifend verschiedene zentrale Aufgaben, wie beispielsweise die Mietbuchhaltung, das Asset Management und die Finanzierung. Die Objektbetreuung wird hingegen an lokale Dienstleister vergeben.

Konzernstruktur Coreo AG



*vorh. HS Wohnen in Göttingen

Konzernjahresabschluss (IFRS)

1.4 Steuerungssystem

Der mit dem akquirierten Immobilienvolumen verbundene Geschäftsumfang erfordert bisher keine organisatorische Segmentierung. Die Steuerung der unterschiedlichen operativen Tätigkeiten der Gruppe erfolgt über spezifische finanzielle wie auch nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen und nicht auf Konzernebene. Durch die regelmäßige unterjährige Überprüfung der Planzahlen werden Abweichungen von den Unternehmenszielen festgestellt. In der Folge werden die getätigten Annahmen überprüft und soweit nötig modifiziert sowie zielgerichtete Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die wertschaffende Wachstumsstrategie der Coreo fußt auf den drei Ertragsquellen: laufende Mieteinnahmen, Verkaufsgewinne und Wertzuschreibungen. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von nicht strategischen Portfoliobestandteilen wird über das Verkaufsvolumen und die dabei generierte Handelsmarge geplant. Als nichtfinanzielle Größe wird zudem die Verweildauer der einzelnen Objekte im Portfolio herangezogen. Da der zu desinvestierende Teil eines akquirierten Portfolios nicht zu den primären Ankaufparametern zählt, sind diesbezügliche Planungen mit einem größeren Maß an Unsicherheit behaftet. (Entsprechend wahrscheinlich sind Planabweichungen und -anpassungen.)

Bei der Steuerung der zu entwickelnden Bestandsimmobilien stellen die Einhaltung der budgetierten Kosten sowie die erzielten Wertzuschreibungen nach Abschluss der jeweiligen Entwicklungsmaßnahmen die zentralen finanziellen Steuerungsgrößen dar. Ergänzt werden diese durch den für die jeweiligen Arbeiten veranschlagten zeitlichen Rahmen.

Das Vermietungsgeschäft unserer Bestandsimmobilien wird vorrangig über die Größe der vereinnahmten Mieteinnahmen gesteuert. Zusätzlich steht die nichtfinanzielle Kennzahl Leerstandsquote sowie für die gewerblichen Objekte der WALT (weighted average lease term) im Fokus. Parallel zum erwarteten Bestandsaufbau werden dieser Wert sowie der FFO an Bedeutung gewinnen.

Die auf Ebene der Tochtergesellschaften aufgenommenen Bankdarlehen spiegeln in Bezug auf Strukturierung und Konditionierung deren jeweiligen Spezifika wider. Dennoch werden auf Konzernebene Kenngrößen wie der LTV (loan-to-value) oder der durchschnittliche Zinssatz kontinuierlich ermittelt und in die Bewertung der Konzernentwicklung einbezogen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2018 das neunte Jahr in Folge gewachsen. Mit einem Anstieg des Bruttonationalprodukts von 1,4 % fiel das Wachstum jedoch spürbar niedriger aus als in den Vorjahren und lag damit unter den Erwartungen. Auf Quartalsbasis kam es dabei im dritten Quartal 2018 erstmalig seit Anfang 2015 mit einem Minus von 0,2 % zu einer rückläufigen Wirtschaftsleistung.

Ursächlich für das langsamere Expansionstempo der deutschen Wirtschaft waren zum einen die Produktionsrückgänge in der Automobilbranche, dem größten Wirtschaftszweig, im Zuge der Einführung des WLTP-Emissionsstandards. Gleichzeitig kam es in der chemischen Industrie im Sommer 2018 aufgrund des anhaltenden Niedrigwassers zu negativen Sondereffekten, die über die bestehenden Lieferketten zu einem Rückgang im Bereich der Konsumgüterproduktion führten.

Bremsend wirkten sich auch die hohe Kapazitätsauslastung und der zunehmende Arbeitskräftemangel aus. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Durchschnitt des Jahres 2018 mit einem Wert von 44,7 Mio. einen neuen Höchstwert. Zusammen mit einer nochmals erhöhten Erwerbstätigenquote der inländischen Bevölkerung wurde die negative demographische Entwicklung durch den Zuzug ausländischer Arbeitskräfte ausgeglichen. Die verbleibende Erwerbstätigenreserve innerhalb der inländischen Bevölkerung ist inzwischen als weitgehend ausgeschöpft zu betrachten. Gleichzeitig geht die Zahl der Zuwanderer wieder langsam zurück, so dass angesichts der anhaltenden Alterung der Gesellschaft von einer Verlangsamung beim Beschäftigungsaufbau ausgegangen werden kann. Dies betrifft insbesondere die seit längerem an der Kapazitätsgrenze arbeitende Bauwirtschaft. Volle Auftragsbücher und eine unverändert große Wohnraumnachfrage lassen auf absehbare Zeit eine Fortschreibung des Branchenwachstums erwarten.

Unterstützung erfährt die Immobiliennachfrage durch das anhaltende Niedrigzinsumfeld. Während institutionelle Investoren in Ermangelung ausreichend rentierlicher Anlagealternativen ihre Immobilienquote zunehmend ausbauen, sorgen die historisch niedrigen Finanzierungskosten für ein Anhalten der privaten Nachfrage. Die Ankündigung der Europäischen Zentralbank, den seit März 2016 bei 0,00 % befindlichen Leitzins auch bis mindestens Herbst 2019 nicht zu erhöhen, sollte auf absehbare Zeit ein unverändert positives Investitions- und Finanzierungsumfeld begünstigen.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Im Zuge der Zunahme der durchschnittlichen Erwerbstätigenzahl gegenüber dem Vorjahr um 558.000 sank die bundesweite Arbeitslosenquote im Dezember 2018 auf nur noch 4,9 %. Gleichzeitig stiegen die tariflichen Löhne und Gehälter um 3,0 %. Bei einem 1,7-prozentigen Anstieg des Verbraucherpreisindex (HVPI) ergab sich damit auch für 2018 ein abermalig gestiegenes Reallohnniveau. Entsprechend verzeichnete die Summe der aggregierten Arbeitseinkommen im vergangenen Jahr ein mit 4,6 % dynamischeres Wachstum.

Während die Entwicklung der privaten Konsumausgaben trotz der spürbar gestiegenen verfügbaren Realeinkommen deutlich hinter den Vorjahren zurückblieb, kam es bei den Bruttoanlageinvestitionen zu einem Anstieg von 5,6 % gegenüber dem Vorjahreswert.

Mit 101,1 Punkten wies der Ifo-Geschäftsklimaindex im Dezember den niedrigsten Stand des Jahres 2018 auf. Dabei beurteilten die befragten Unternehmen die aktuelle Geschäftslage im Allgemeinen noch weit besser als die künftige Entwicklung. Die Baubranche konnte sich jedoch von der eingetrübten Einschätzung positiv absetzen. Offensichtlich beginnen die Unternehmen die sich abkühlende Weltkonjunktur, die Auswirkungen des schwelenden Handelsstreits zwischen den USA und China, die Folgen des Brexit sowie die politischen Unsicherheiten in Europa zunehmend zu spüren respektive in ihre Erwartungshaltung einzupreisen.

Alles in allem war das gesamtwirtschaftliche Umfeld für die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen positiv.

2.2 Immobilienmarkt

Wohnimmobilienmarkt

Der bundesdeutsche Wohnimmobilienmarkt stand auch im vergangenen Jahr aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmendaten im Fokus internationaler Investoren. Das historisch niedrige Zinsumfeld sorgt zudem für eine anhaltende Attraktivität der Anlageklasse bei institutionellen wie privaten Anlegern. In der Folge sind die Preise für Neubau- als auch Bestandswohnungen erneut deutlich angestiegen. Trotz eines Rückgangs der migrationsbedingten Zuwanderung ist die Bevölkerung auch in 2018 weiter gewachsen. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (für 2018 geht DB Research von rund 300.000 Wohnungen aus) liegt unverändert unter dem Bedarf, sodass der Markt nach wie vor durch einen generellen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist. Dieser führt jedoch nicht flächendeckend, sondern vor allem in den Top 7 Städten und Metropolregionen sowie wachstumsstarken Region zu angespannten Wohnungsmärkten. Da es dort zum einen an ausreichenden Investitionsmöglichkeiten mangelt und zudem die Kaufpreise in den letzten Jahren deutlich

schneller als die Mieten gestiegen sind, weichen Investoren zunehmend auf die sogenannten B- und C-Städte aus. Von den 2018 insgesamt im Rahmen von Portfoliotransaktionen gehandelten Wohnungen entfielen nur rund 30.000 Wohnungen und damit etwa 22 % auf die sogenannten A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Im Besonderen fehlt es dort zunehmend an bezahlbarem Wohnraum. Anders als in den Vorjahren war das Marktvolumen in Höhe von 17,6 Mrd. EUR zudem nicht von wenigen großen Portfoliotransaktionen bestimmt. Für das laufende Jahr wird mit einem ähnlichen Marktvolumen bei leicht steigendem Preisniveau gerechnet. In seinem Länderreport zu Deutschland sieht der Internationale Währungsfonds erste Gefahren einer Blasenbildung. Das Analyseunternehmen empirica sieht für 12 deutsche Großstädte die Gefahr einer Blasenbildung gegeben. Niedrigzinsniveau, bestehende Angebotslücke sowie ausgelastete Baukapazitäten lassen jedoch auf absehbare Zeit kein abruptes Ende des seit Jahren andauernden Immobilienbooms erwarten.

Gewerbeimmobilienmarkt

Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 60,3 Mrd. EUR hat der Gewerbeimmobilienmarkt ein abermaliges Rekordjahr erlebt. Der Umsatz konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals um 6 % zulegen und hat sich seit 2010 damit verdreifacht. Dabei entfiel weit mehr als die Hälfte auf die 7 A-Städte. Büroimmobilien standen mit 29 Mrd. EUR für nahezu die Hälfte des Gesamtumsatzes. Gleichzeitig weisen sie seit einigen Jahren mit einem Umsatzanteil von etwa 80 % die größte Konzentration auf die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart auf. Wie auch in den Vorjahren verteuerten sich Büroimmobilien dort mit einem Wertzuwachs von 12 % erneut im zweistelligen Bereich.

Innerhalb des Gewerbeimmobilienmarkts verzeichneten die Logistikimmobilien mit einem Renditerückgang bei der Spitzenmiete um 60 Basispunkte auf 4,1 % die dynamischste Entwicklung. Der unverändert expandierende Onlinehandel sorgt für eine anhaltende Nachfrage, so dass auch für das laufende Jahr mit einem weiteren Renditerückgang in diesem Segment gerechnet werden kann.

Nach starken Preisanstiegen in den vergangenen Jahren stellte sich für innerstädtische Geschäftshäuser in 2018 nur noch ein Zuwachs von 3 % ein. Erstmals seit 2010 kam es zu einem Renditeanstieg für ein Teilsegment des Gewerbeimmobilienmarktes. Die Spitzenrendite für Shoppingcenter kletterte zu Ende 2018 um 20 Basispunkte über den Tiefstwert des Jahres 2018. Ursächlich für diese Entwicklung dürfte die vorsichtigere Einschätzung der Investoren angesichts des Marktanteilgewinns des Onlinehandels sein.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Für das laufende Jahr erwartet die Branche keinen weiteren Rekordwert, jedoch sollte sich das Transaktionsvolumen im Bereich der Jahre 2015-2017 bewegen.

2.3 Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der Coreo stellte sich auch im zweiten vollen Jahr nach beschlossener Neuausrichtung in einem weiterhin positiven Immobilienmarktumfeld sehr erfreulich dar. Die Unternehmensziele wurden erreicht. Durch den Erwerb von 430 Wohneinheiten in Göttingen und des aus 12 Büro- und Geschäftshäusern bestehenden Hydra-Portfolios konnte der Immobilienbestand auf 40,0 Mio. EUR ausgebaut und damit nahezu vervierfacht werden. Voraussetzung hierfür war die erfolgreiche Platzierung einer Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR. Gleichzeitig gelang es auf Ebene der bestandshaltenden Tochtergesellschaften weitere Banken als Finanzierungspartner zu gewinnen. Mit der im Dezember 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung wurde ein Bruttoemissionserlös von 10,5 Mio. EUR erzielt, der zusammen mit den vorhandenen liquiden Mitteln für Akquisitionen im laufenden Geschäftsjahr zur Verfügung steht. Die drei Ertragsquellen der vom Unternehmen verfolgten wertschaffenden Wachstumsstrategie trugen allesamt zum positiven Periodenergebnis bei. Neben dem spürbaren Anstieg der laufenden Mieteinnahmen, kam es erstmalig zu positiven Ergebnisbeiträgen aus der Bewertung des Immobilienvermögens sowie aus dem Verkauf von Immobilien. Ebenso konnte der Mitarbeiterstamm planmäßig erweitert werden. Durch den Ausbau des unternehmenseigenen Netzwerks sowie die Teilnahme an verschiedenen Kapitalmarktveranstaltungen wurde die Bekanntheit der Marke Coreo am Immobilien- sowie Kapitalmarkt weiter verbessert.

2.4 Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Erlöse aus der Vermietung (inklusive Nebenkosten) von 482 TEUR um 1.682 TEUR auf 2.164 TEUR gesteigert und damit mehr als vervierfacht. In der Hauptsache speist sich der Anstieg dabei aus zwei Quellen. Zum einen wurden für die in 2017 erworbenen Immobilien in Bad Köstritz, Mannheim und Bruchsal erstmals ganzjährig Mietzahlungen vereinnahmt. Zum anderen generierten die im Jahresverlauf 2018 erworbenen Wohnungen in Göttingen einen Teil der Jahresmieterlöse.

Aus der Veräußerung von zum Verkauf bestimmten Immobilien flossen dem Konzern Erlöse im Volumen von 6.730 TEUR zu. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien belief sich dabei auf 2.503 TEUR (Vorjahr 0 TEUR). Im Zuge der erstmalig vorgenommenen gutachterlichen Bewertung des Immobilienbestandes ergab sich ein Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien in Höhe von 2.643 TEUR. Die sonstigen

betrieblichen Erträge, die sich im Vorjahr vor allem durch Zuschreibungen auf die gehaltene Beteiligung an der MagForce AG auf 4.105 TEUR beliefen, gingen auf 1.429 TEUR zurück. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen kam es zu einem spürbaren Anstieg im Zuge der Begebung der Anleihe sowie der durchgeführten Kapitalerhöhung. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Kosten um 1.485 TEUR auf 2.348 TEUR. Die Zinskosten für die vorgenannte Anleihe waren hauptsächlich für die von 132 TEUR auf 2.527 TEUR angewachsene Position der Finanzaufwendungen. Das Konzernergebnis belief sich nach einem Wert von 3.084 TEUR im Vorjahr auf 1.660 TEUR und lag je Aktie bei 0,10 EUR nach 0,33 EUR im Vorjahr.

2.5 Finanzlage

Der Cash Flow aus der laufenden betrieblichen Tätigkeit wurde gegenüber dem Vorjahr spürbar von -785 TEUR auf -11.301 TEUR vermindert. Neben den deutlich gestiegenen Mieteinnahmen hat die Zunahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden um 7.422 TEUR hierzu beigetragen. Der erneut rückläufige Cash Flow aus der Investitionstätigkeit spiegelt den dynamischen Ausbau des Immobilienbestands wieder. Mit 17.004 TEUR flossen nach 6.567 TEUR in 2017 im Berichtsjahr 22.784 TEUR im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungen in Göttingen und dem Hydra Portfolio ab. Dem stehen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 4.000 TEUR entgegen. Darüber hinaus wurden keine nennenswerten Investitionen getätigt. Den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit stand ein positiver Cash Flow in Höhe von 37.473 TEUR aus Finanzierungstätigkeiten gegenüber (Vorjahr 7.438 TEUR). Neben den Zuflüssen aus der Begebung der Optionsanleihe, wurden zur Finanzierung der erfolgten Immobilienkäufe weitere Bankkredite aufgenommen und eine Kapitalerhöhung platziert.

Zum 31.12.2018 liegt der Finanzmittelbestand mit 14.033 TEUR deutlich über dem Vorjahreswert von 4.864 TEUR. Die freien Mittel sollen in erster Linie unter Rückgriff auf zusätzliche Bankdarlehen zur Finanzierung weiterer Immobilienankäufe genutzt werden. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, auch in 2019 allen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns nachkommen zu können.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-11.301	-785
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.004	-6.567
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37.473	7.438
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.864	4.778
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.033	4.864

Konzernjahresabschluss (IFRS)

2.6 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahreswert in Höhe von 27.339 TEUR mit jetzt 68.392 TEUR mehr als verdoppelt. Dazu beigetragen hat hauptsächlich das durch Zukäufe von 10.280 TEUR auf 40.017 TEUR gewachsene Immobilienvermögen. Zusätzlich erhöhten sich die Zahlungsmittel in Folge der Ende 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung um 9.169 TEUR auf 14.033 TEUR. Gegenläufig wirkte der Rückgang bei den finanziellen Vermögenswerten um 3.896 TEUR, der sich zum überwiegenden Teil aus der Reduktion der an der MagForce gehaltenen Beteiligung als auch einem zum Bilanzstichtag niedrigeren Aktienkurs zusammensetzt.

Auf der Passivseite kam es sowohl beim Eigenkapital als auch bei den kurz- und langfristigen Schulden zu einem deutlichen Anstieg. Während sich die Eigenkapitalbasis im Zusammenhang mit der durchgeführten Kapitalerhöhung und aufgrund des positiven Konzernergebnisses um knapp 59 % auf 30.241 TEUR erhöhte, kam es bei den langfristigen Schulden mit einer Zunahme von 23.318 TEUR zu einem Anstieg von 412 %. Neben der Anleihe, die zum Bilanzstichtag in Folge einer Teilrückzahlung nur noch mit 12,8 Mio. EUR valutierte, waren hierfür die zur Finanzierung der Immobilienankäufe aufgenommenen Bankdarlehen ursächlich. Gleichzeitig stiegen die kurzfristigen Schulden um 6.918 TEUR auf 7.358 TEUR, wobei 5.269 TEUR auf die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfielen.

Mit einer Eigenkapitalquote von 44,2 % stellt sich Coreo im Branchenvergleich als solide finanziert dar.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

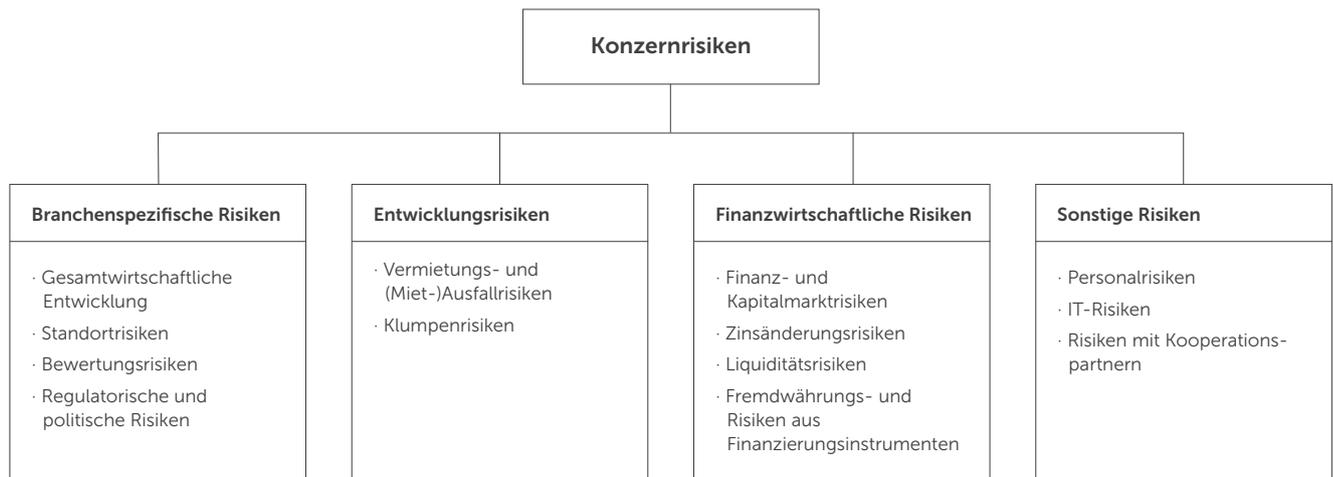
Risikomanagement

Gemäß den Größenmerkmalen des § 293 HGB ist die Coreo AG nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und -lageberichts gemäß § 290 HGB verpflichtet. Vorliegender Konzernjahresabschluss und -lagebericht wurden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf freiwilliger Basis erstellt, um unseren Aktionären/-innen im Rahmen der verfolgten Kommunikations- und Transparenzpolitik zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die die Einschätzung und Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung der Coreo-Gruppe erleichtern. Verantwortlich für die Erstellung ist der Vorstand. Dieser ist auch für die Implementierung und Funktion eines internen Kontroll- und Risikomanagementsystems verantwortlich.

Ziel des Risikomanagementsystems ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch die Vermeidung bzw. Minimierung bekannter Risiken. Als Risiken werden dabei sowohl entstandene Verluste und zusätzliche Aufwendungen als auch entgangene Gewinne betrachtet, unabhängig davon, ob hierfür interne oder externe Gründe ursächlich sind. Zur Sicherstellung einer größtmöglichen Zielerreichung dienen unterschiedliche Maßnahmen und Prozesse. Basis bildet dabei die Sensibilisierung aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken und Planabweichungen sowie ein entsprechendes Informations- und Berichtssystem. Relevante Aufgaben und Funktionen werden von Mitarbeitern übernommen, die über die nötigen fachlichen Qualifikationen verfügen. Zudem werden über das normale Tagesgeschäft hinausgehende Maßnahmen nur nach Abstimmung zwischen den betreffenden Unternehmensbereichen und ggf. unter Einbeziehung des Vorstands getroffen. Zur Überwachung und Kontrolle aller den Immobilienbestand betreffenden Maßnahmen finden regelmäßig interne Besprechungen unter Teilnahme von Vorstand, Vertrieb und Asset Management statt. Zusätzlich bedürfen in der Geschäftsordnung des Vorstands genannte Geschäfte der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Um die mit unternehmerischem Handeln unabdingbar verbundenen möglichen Risiken so früh wie möglich zu erkennen und im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, werden neben den gesamtwirtschaftlichen vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

Risikokategorisierung

Die Kategorisierung der unterschiedlichen Risiken, denen sich der Konzern grundsätzlich ausgesetzt sieht, ist in der folgenden Abbildung dargestellt:



Branchenspezifische Risiken:

a) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Der Coreo-Konzern investiert sowohl in gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Die Nachfrage- und Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt ist von unterschiedlichen, von der Coreo nicht zu beeinflussenden Faktoren, wie zum Beispiel der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Die konjunkturelle Entwicklung hat sich nach einem jahrelangen Aufschwung deutlich eingetrübt und könnte über eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen negativ auf die Flächennachfrage wirken. Da die im Konzern gehaltenen Gewerbeimmobilien nur zu einem untergeordneten Teil längerfristig vermietet sind, könnte dies unmittelbar auf die geplanten (Nach-)Vermietungen ausstrahlen.

Eine rückläufige Entwicklung bei der Zahl der Beschäftigten oder den Realeinkommen der Privathaushalte könnte eine Belastung für den Wohnungsmarkt darstellen. In deren Folge würde sich der Konzern möglicherweise mit steigenden Leerstandsquoten bei gleichzeitig stagnierenden, ggf. sogar rückläufigen Mietpreisen konfrontiert sehen.

Für 2019 erwartet der Vorstand ein gegenüber dem Vorjahr rückläufiges Wirtschaftswachstum, jedoch keine wesentlichen Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sodass die entsprechenden Risiken als gering eingestuft werden.

b) Standortrisiken: Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland unterscheiden sich zum Teil sehr deutlich. Vor diesem Hintergrund werden vor jedem Immobilienkauf eingehende Analysen des jeweiligen lokalen Markts unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur durchgeführt. Aufgrund von durchschnittlicher Wohnungsgröße, Mieterstruktur und Mietniveau halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Wohnimmobilien für gering. Für die Gewerbeimmobilien nehmen wir dieselbe Risikoeinschätzung vor, da diese entweder in wirtschaftsstarken Regionen belegen sind oder aber über zentrale innerstädtische Lagen verfügen.

c) Bewertungsrisiken: Die einmal jährlich von einem externen, unabhängigen Bewerter ermittelten Marktwerte der im Konzern gehaltenen Immobilien, sind in der Hauptsache von Eingangsgrößen abhängig, die aus verlässlichen Datenquellen abgeleitet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Diskontierungszinssatz, die an den jeweiligen Standorten nachhaltig erzielbaren Mieten und marktüblichen Leerstandsquoten sowie die zugehörigen Bodenrichtwerte. Zusätzlich finden subjektive Einschätzungen wie beispielsweise zu der Inflationsrate und der Entwicklung der Einwohnerzahlen als auch individuelle Bewertungen des bautechnischen Zustands Eingang in die

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Berechnung. Dazu können Änderungen von Aktien- und Anleihenrenditen Auswirkungen auf die Immobilienpreise und die Liquidität des Immobilienmarktes haben. Das Risiko einer erheblichen Abwertung unserer Immobilienbestände schätzen wir als mittel ein.

- d) Regulatorische und politische Risiken: Regulatorische Risiken ergeben sich aus der Verschärfung bestehender sowie der Einführung zusätzlicher Vorschriften und den sich daraus ergebenden zusätzlichen Kosten und Aufwendungen (z. B. im Bau-, Umwelt- und Arbeitsrecht, Energieeffizienz). Ebenso können entsprechende Regelungen im Wohnimmobilienbereich über den Entfall geplanter Mieterhöhungen oder aufgrund von verzögerten Mietsteigerungen (z. B. Mietpreisbremse, Mietpreisbindung, Milieuschutz, reduzierte Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten) zum Ausbleiben erwarteter Zuschreibungen oder der Reduktion der ermittelten Immobilienwerte führen. Zudem können bereits Entwicklungen in der politischen Diskussion, wie die derzeitige Diskussion um die Enteignung von großen Wohnungsbeständen in Berlin zeigt, negativ auf die Geschäftsentwicklung ausstrahlen, indem beispielsweise Finanzmarktteilnehmer ihre Risikoprämien frühzeitig anpassen oder sich Investoren zurückziehen. Das diesbezügliche Risiko wird als gering eingestuft, da der Konzern über ein geographisch gut diversifiziertes Portfolio verfügt und zudem nur eine kleinere Immobilie in einer der von Wohnungsnot besonders betroffenen Städte belegen ist.

Leistungswirtschaftliche Risiken

- a) An- und Verkaufsrisiken: Das Geschäftsmodell des Coreo-Konzerns sieht den kontinuierlichen Ausbau des Immobilienbestandes vor. Dabei bilden Immobilien mit Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial den Fokus der Akquisitionsstrategie. Getätigte Annahmen zur Attraktivität des Standorts, der Vermietbarkeit des Objekts, des Mietsteigerungspotenzials oder des Zeitaufwands für notwendige bauliche Maßnahmen können sich als falsch erweisen und in der Folge zu Abweichungen bei den geplanten Mieteinnahmen und Zuschreibungen führen. Darüber hinaus kann es dazu kommen, dass bewertungsrelevante Informationen zur Bausubstanz, zu Altlasten usw. erst nach Kaufvertragsabschluss erlangt werden. Diesen Risiken wird durch umfassende und strukturierte Bestandsaufnahmen und Analysen, bei Bedarf unter Einschaltung externer Partner, Rechnung getragen. Zusätzlich wird versucht, in den Kaufverträgen entsprechende Garantien oder Sicherheitsleistungen innerhalb bestimmter Ober- und Untergrenzen durchzusetzen.

Im Rahmen der wertschaffenden Wachstumsstrategie werden einzelne Objekte eines akquirierten Portfolios, für

die entweder kein langfristiges Vermietungskonzept entwickelt werden kann oder die nicht in das Kernportfolio passen, wieder zum Verkauf gestellt. Können geplante Verkaufspreise am Markt nicht oder nicht innerhalb des veranschlagten Zeitraums erzielt werden, führt dies zu negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und ggf. Liquiditätslage des Konzerns. Ein weiteres Risiko besteht in der Rückabwicklung geschlossener Kaufverträge, das durch die Auswahl integrierender, ausreichend finanzstarker Käufer reduziert wird. Die An- und Verkaufsrisiken stufen wir als gering ein.

- b) Entwicklungsrisiken: Das auf Value-Add-Immobilien ausgerichtete Geschäftsmodell der Coreo-Gruppe ist untrennbar mit Entwicklungsrisiken verbunden, die jedoch im Vergleich mit Neubauprojekten aufgrund des geringeren Komplexitätsgrades niedriger ausfallen. Auf der Aufwandsseite bestehen diese in einer Überschreitung der budgetierten Kosten oder nicht absehbaren zusätzlich notwendigen baulichen Maßnahmen. Verzögerungen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen können in länger als geplanten Baugenehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten Begründung finden und können zu verspätet einsetzenden Mieteinnahmen, längeren Mietkürzungen und ggf. der Auslösung von Vertragsstrafen führen. Da die Coreo nicht alle Entwicklungsrisiken unmittelbar steuern kann, wird das entsprechende Risiko als mittel eingestuft.

- c) Vermietungs- und (Miet-)Ausfallrisiken: Vermietungsrisiken bestehen vornehmlich bei den leerstehend übernommenen Objekten des Hydra-Portfolios. Wenngleich die innerstädtischen Lagen eine gute Vermietungsperspektive erwarten lassen, können Probleme bei der Vermietung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zudem können mieterspezifische Anforderungen umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich machen und so zu verzögerten Mietvertragsbeginnen führen. Die Standorte der vermieteten Gewerbeobjekte liegen in wirtschaftsstarken Regionen. Anschlussvermietungen im Fall von Kündigungen werden daher als wenig problematisch erachtet. Innerhalb des Wohnungsbestands kommt es zu planmäßigem Leerständen, um die Vermietbarkeit der Einheiten im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen dauerhaft zu verbessern. Zusätzlich wird der Vermietungsstand durch das Asset Management laufend überwacht und durch gezielte Maßnahmen versucht, bestehende Leerstände abzubauen. Ausfallrisiken bestehen innerhalb des Konzerns nur auf Ebene der Mieteinnahmen. Diesen wird durch Bonitätsprüfungen bei Vermietungen und einem direkten Mietermanagement entgegengewirkt. Risiken aus Mietausfällen sind bilanziell berücksichtigt. Entsprechend

Konzernjahresabschluss (IFRS)

wird das Risiko deutlich erhöhter Mietausfälle als gering, das Vermietungsrisiko aufgrund des hohen Anteils an aktuell nicht vermieteten Objekten als mittel eingeschätzt.

- d) Klumpenrisiken: Sowohl in Bezug auf die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands auf sechs Bundesländer und sechzehn Orte gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einem einzelnen Standort. Da der überwiegende Teil der Anfang September 2018 übernommenen Gewerbeobjekte noch nicht vermietet ist, besteht bei den vermieteten gewerblich genutzten Objekten aktuell noch ein Klumpenrisiko, welches aufgrund von Mieterbonität und Restlaufzeit des Mieters als gering bewertet wird.

Finanzwirtschaftliche Risiken

- a) Finanz- und Kapitalmarktrisiken: Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. Eine spürbare Stimmungseintrübung an den Aktienmärkten könnte dazu führen, dass es im Besonderen niedrig kapitalisierten Unternehmen nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt möglich wäre, zusätzliches Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zusätzlich günstigeres Fremdkapital benötigt, könnte sich eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken. Sollten in Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können, könnte es zu vorzeitigen Rückführungsverpflichtungen und in der Folge ggf. zur Verwertung von als Sicherheit dienenden Immobilien kommen. In der Regel führt dies zu spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen auf der Seite des Sicherheitengebers. Zum Jahresende 2018 bestanden keine vorzeitigen Rückzahlungsverpflichtungen innerhalb des Konzerns. Aufgrund der zur Verfügung stehenden liquiden Mittel stuft der Vorstand die Finanz- und Kapitalmarktrisiken als gering ein.
- b) Zinsänderungsrisiken: Zinsänderungsrisiken betreffen bestehende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden und die zur Finanzierung künftiger Immobilienkäufe aufzunehmenden Darlehensmittel. Da wir für das Jahr 2019 keine gravierende Änderung des allgemeinen Zinsniveaus erwarten, stufen wir das Zinsänderungsrisiko als gering ein.
- c) Liquiditätsrisiken: Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten. Immobilienankäufe stellen kein Liquiditätsrisiko für den Coreo-Konzern dar, da diese nur erfolgen,
- soweit deren Finanzierung im Vorfeld sichergestellt wurde. Sollten Entwicklungsmaßnahmen im Bestand einen über die Laufzeit des entsprechenden Kredits hinausgehenden Zeitraum in Anspruch nehmen, kann die Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Die Liquiditätsrisiken werden als gering bewertet.
- d) Fremdwährungs- und Risiken aus Finanzierungsinstrumenten: Da weder Fremdwährungsdarlehen aufgenommen noch Finanzierungsinstrumente erworben wurden, bestehen keine entsprechenden Risiken.

Sonstige Risiken

- a) Personalrisiken: Zur Erreichung der mittelfristigen Ziele ist die Coreo auf die Gewinnung weiterer Mitarbeiter mit unterschiedlichen Qualifikationsprofilen angewiesen. Gleichzeitig könnte der Verlust von Leistungsträgern zu einem zusätzlichen Personalbedarf führen, der angesichts der aktuellen Beschäftigungslage nicht innerhalb der gewünschten Frist gedeckt werden kann. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko u. a. durch Rückgriff auf bestehende Netzwerke und mit einem attraktiven Arbeitsumfeld. Das Personalrisiko wird daher als gering eingeschätzt.
- b) IT-Risiken: Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen. Dabei stützt sich das Unternehmen auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und Daten. Regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand und tragen dazu bei, dass etwaige, die Geschäftsprozesse beeinträchtigende Ausfallzeiten möglichst kurz gehalten werden können.
- c) Risiken mit Kooperationspartnern: Innerhalb des Konzerns sind verschiedene Tätigkeiten an professionelle Dienstleister und Kooperationspartner ausgelagert, ohne dass es hierdurch zu Abhängigkeiten kommt. Das entsprechende Risiko wird daher als gering eingestuft.

Zusammenfassend sieht der Vorstand für das Jahr 2019 keine Risiken, die für den Konzern eine Bestandsgefährdung darstellen könnten. Für das geplante Wachstum werden geschäftsspezifische Risiken eingegangen, soweit das damit verbundene Chancen-Risiko Profil den Anforderungen des Unternehmens entspricht.

3.2 Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung

Branchenspezifische Chancen: Der Coreo-Konzern investiert

Konzernjahresabschluss (IFRS)

sowohl in Gewerbe- als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Dabei bestehen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland keine geographischen Beschränkungen. Durch die Fokussierung auf attraktive Mittelzentren und Objekte im Value-Add-Segment im Wert von 3-20 Mio. EUR haben wir uns in einem im Vergleich zu den A-Städten und Metropolregionen weniger wettbewerbsintensiven Marktumfeld positioniert. Über das bestehende Netzwerk der Mitarbeiter und seinem zunehmenden Bekanntheitsgrad sichert sich Coreo die frühzeitige Kenntnis von attraktiven zum Verkauf stehenden Immobilien. Die Bestandsentwicklung bereits angekaufter Gewerbeimmobilien eröffnet zudem Vermietungschancen. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand sollte sowohl ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmetermiete als auch eine Senkung der Leerstandsquote erzielt werden können. Für die Wohnungen, die dem einfachen bis mittleren Marktsegment zuzurechnen sind, besteht zudem eine breite Nachfrage, die mit weiter steigenden Immobilienpreisen nochmals zunehmen sollte. Der Vorstand geht daher von zusätzlichen Mietvertragsabschlüssen und einer rückläufigen Leerstandsquote aus. Da wir auch für 2019 von einem weiterhin positiven Immobilienmarktumfeld ausgehen, sehen wir auch gute Chancen, die geplanten Verkaufserlöse erzielen zu können.

Chancen im Finanzierungsbereich: Die von den Konzerngesellschaften gehalten Immobilien werden unter Aufnahme von Bankdarlehen finanziert, wobei Finanzierungsstrukturen und Kreditlaufzeiten auf die jeweilige Immobilie zugeschnitten sind. Können Immobilien nach erfolgten Entwicklungsmaßnahmen langfristig vermietet werden, besteht bei unverändertem Zinsniveau die Möglichkeit, den erforderlichen Eigenkapitalanteil und/oder den Zinssatz zu senken sowie über verlängerte Kreditlaufzeiten von dem historisch niedrigen Zinsniveau zu profitieren. Das in den Tochtergesellschaften für die Finanzierung benötigte Eigenkapital stellt die Coreo AG mittels Gesellschafterdarlehen zur Verfügung. Hierfür wurde eine bis 2022 laufende und mit einem Kupon von 10 % ausgestattete Anleihe im Volumen von 20 Mio. EUR aufgelegt, die zum Stichtag noch mit 12,8 Mio. EUR valutierte. Mit der für Ende Januar 2020 gegebenen vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit besteht die Chance, den durchschnittlichen Konzernfinanzierungszinssatz zu senken.

Chancen am Kapitalmarkt: Die Coreo AG hat mit Beschluss der Hauptversammlung sowohl ein Genehmigtes als auch ein Bedingtes Kapital und damit die Voraussetzung geschaffen, einen etwaigen Kapitalbedarf durch die Ausgabe von Wertpapieren zu decken. Kontinuierliches Wachstum und ein erhöhtes Transparenzniveau sollten zu einer verbesserten Wahrnehmung der Aktie der Coreo AG führen.

Zusammenfassend geht das Unternehmen für 2019 davon

aus, seinen Immobilienbestand spürbar auszubauen und gleichzeitig die Mieteinnahmen und Ergebnisse in einem unverändert günstigen Zinsumfeld zu erhöhen.

4. Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Erwartungen für das Wirtschaftswachstum spiegeln die seit Mitte 2018 festzustellende Abkühlung des Konjunkturklimas wieder. Das Ifo-Institut geht für 2019 von einem realen Wachstum in Höhe von 1,1 % aus. Die Bundesregierung hat ihre Wachstumserwartungen gegenüber ihrer Herbstprognose, die noch von einem Wachstum von 1,8 % für das Bruttoinlandsprodukt ausging, in den ersten Monaten des laufenden Jahres bereits zweimal zurückgenommen. Nachdem im Januar noch ein Wachstum von 1 % erwartet worden war, geht das Frühjahrgutachten nur mehr von einem Anstieg in Höhe von 0,5 % aus. Neben dem Handelskonflikt zwischen China und den USA, werden die Gründe vor allem in dem nach wie vor ungeklärten Brexit-Verfahren sowie den Produktionsrückgängen in der Automobilbranche im Zusammenhang mit der Einführung des WLTP-Emissionsstandards und damit im außenwirtschaftlichen Umfeld gesehen.

Robust präsentiert sich hingegen die Binnenwirtschaft. Der sich weiterhin gut entwickelnde Arbeitsmarkt stellt zusammen mit den Lohnabschlüssen eine der wirtschaftlichen Auftriebskräfte dar.

Im Branchenvergleich weist die Bauwirtschaft unverändert eine überdurchschnittliche Dynamik auf. Nachdem die Zahl der genehmigten Wohnungen 2018 im Jahresvergleich noch leicht um 0,2 % gesunken war, kam es im Januar bereits wieder zu einem Anstieg um über 9 %. Nach Schätzungen verschiedener Institute liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen weiter unter dem Bedarf. In Verbindung mit dem anhaltend niedrigen Zinsniveau dürfte dies zu einer Fortsetzung der positiven Entwicklung im Wohnimmobilienmarkt führen.

Nach einem positiven Start in das Jahr verzeichnete der Deutsche Hypo-Immobilienklimaindex zwei Rückgänge in Folge, verharrt aber auf hohem Niveau. Die großen Maklerhäuser bleiben trotz eines schwächeren ersten Quartals für das Transaktionsvolumen im Gewerbeinvestmentmarkt in 2019 positiv gestimmt.

Erwartete Entwicklung des Coreo-Konzerns

Basis der Planungen des Vorstands für das Jahr 2019 ist ein moderates Wirtschaftswachstum, ein Anhalten des Niedrigzinssniveaus sowie ein positives Immobilienmarktumfeld. Für

Konzernjahresabschluss (IFRS)

das Jahr 2019 ist eine nachhaltige Erhöhung des Immobilienbestands durch Zukäufe von Gewerbe- und Wohnimmobilien geplant. Gleichzeitig sollen Investitionen in den Bestand zu einer Erhöhung des Immobilienvermögens beitragen. Durch die Erstvermietung von leerstehend übernommenen Hydra-Immobilien ist ein deutlicher Abbau der Leerstandsquote sowie Anstieg der künftigen Mieteinnahmen geplant. Parallel zu den wachsenden Aufgaben innerhalb des Konzerns ist die Anpassung des Personalbestands vorgesehen. Die angestrebte Steigerung des Bekanntheitsgrades der Coreo sollte die Rekrutierung von qualifiziertem Personal sowie den Zugang zu interessanten Immobilien erleichtern. Für das laufende Jahr geht der Vorstand von einer Verdoppelung des Immobilienbestands aus. Gleichzeitig wird ein deutlicher Anstieg der Mieteinnahmen erwartet, zu dem insbesondere Erstvermietungen von Objekten des Hydra-Portfolios beitragen werden. Die Umsatz- und Ertragsentwicklung wird auch in 2019 maßgeblich von Immobilienverkäufen bestimmt werden. Da diese wiederum sowohl von der Zusammensetzung als auch vom Erwerbszeitpunkt noch anzukaufender Immobilienportfolios abhängig sind, ist eine Prognose mit deutlichen Ungenauigkeiten verbunden. Die Gesellschaft erwartet jedoch die Umsatz- und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Vorjahr leicht zu übertreffen. Für die laufenden Kosten plant der Vorstand eine im Vergleich zum Immobilienwachstum unterproportionale Entwicklung.

Frankfurt am Main, den 14. Mai 2019



Marin N. Marinov
Der Vorstand

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2018 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	11	19	17	3.1.1
Sachanlagen	6	7	10	3.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	40.017	10.280	0	3.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	8.120	12.016	10.669	3.1.4
Latente Steueransprüche	84	0	0	3.1.5
Langfristige Vermögenswerte	48.237	22.322	10.696	
Immobilienvorräte	946	0	0	3.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.507	8	0	3.2.2
Sonstige Vermögenswerte	1.455	60	25	3.2.2
Steuererstattungsansprüche	215	84	8	3.1.5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.033	4.864	4.778	3.2.3
Kurzfristige Vermögenswerte	20.155	5.017	4.812	
Summe Vermögenswerte	68.392	27.339	15.508	

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2018 (IFRS)

Passiva

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017	Anhang
Gezeichnetes Kapital	15.946	9.360	9.360	4.1.1
Kapitalrücklage	23.778	19.826	19.826	4.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	12.545	4.1.3
Ergebnisvortrag	-21.575	-23.377	-26.461	
Sonstiges Ergebnis	-620	1.070	0	4.1.4
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	30.073	19.424	15.270	
Nicht beherrschende Anteile	168	0	0	
Eigenkapital	30.241	19.424	15.270	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6	4.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	30.046	7.455	0	4.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	4.2.2
Latente Steuerschulden	741	14	0	4.2.2
Langfristige Schulden	30.793	7.475	6	
Sonstige Rückstellungen	264	245	169	4.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.270	1	0	4.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905	118	55	4.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	467	38	1	4.3.2
Steuerschulden	452	38	8	4.3.2
Kurzfristige Schulden	7.358	440	232	
Summe Eigenkapital und Schulden	68.392	27.339	15.508	

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2018 bis 31.12.2018

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	2.164	482	0	5.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.730	0	0	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-4.228	0	0	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.503	0	0	5.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	2.643	0	0	5.3
Andere Erlöse	365	4	0	5.1
Sonstige betriebliche Erträge	1.429	4.105	26	5.4
Materialaufwand	-1.096	-113	0	5.5
Personalaufwand	-747	-370	-297	5.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-18	-10	-7	5.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.348	-863	-2.267	5.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	4.895	3.235	-2.545	
Finanzerträge	137	0	72	5.9
Finanzaufwendungen	-2.527	-132	-4.792	5.10
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.505	3.103	-7.265	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-845	-19	0	5.11
Periodenergebnis	1.660	3.084	-7.265	
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgliedert werden				
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-1.690	1.070	0	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-1.690	1.070	0	
Gesamtergebnis	-30	4.154	-7.265	
Das Periodenergebnis entfällt auf				
Anteilseigner der Coreo AG	1.625	3.084	-7.265	
Nicht beherrschende Anteilseigner	35	0	0	
Das Gesamtergebnis entfällt auf				
Anteilseigner der Coreo AG	-65	4.154	-7.265	
Nicht beherrschende Anteilseigner	35	0	0	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	15.945.880	9.360.000	9.360.000	4.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	0,10	0,33	-0,78	2.4.16

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2018 bis 31.12.2018

in TEUR	2018	2017
Periodenergebnis	1.660	3.084
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-2.643	0
Abschreibungen	18	10
Aufwertung von finanziellen Vermögenswerten	0	-2.619
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten	0	-1.380
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	2	-85
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	1	76
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-4.668	-120
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-7.422	144
Finanzerträge	-137	0
Finanzaufwendungen	2.527	132
Ertragsteuern	845	19
Erhaltene Zinsen	72	0
Gezahlte Zinsen	-1.537	-46
Ertragsteuerzahlungen	-19	0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-11.301	-785
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	4.000	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-22.784	-10.280
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten	2.411	3.723
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-9	-10
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel	-622	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.004	-6.567
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	10.538	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	14.280	7.550
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-345	-112
Einzahlungen aus der Begebung einer Anleihe	18.000	0
Auszahlungen aus der Tilgung der Anleihe	-5.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37.473	7.438
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.168	86
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.864	4.778
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	14.033	4.864

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2018 bis 31.12.2018

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Ergebnis-vortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2016 nach HGB	6.240	19.826	12.545	-19.196	0	19.415	0	19.415
Periodenergebnis	0	0	0	-7.265	0	-7.265	0	-7.265
Einstellung in Ergebnisvortrag	3.120	0	0	0	0	3.120	0	3.120
Stand zum 31.12.2016 nach HGB	9.360	19.826	12.545	-26.461	0	15.270	0	15.270
Stand zum 01.01.2017 nach IFRS	9.360	19.826	12.545	-26.461	0	15.270	0	15.270
Periodenergebnis	0	0	0	3.084	0	3.084	0	3.084
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	1.070	1.070	0	1.070
Stand zum 31.12.2017 nach IFRS	9.360	19.826	12.545	-23.377	1.070	19.424	0	19.424
Stand zum 01.01.2018 nach IFRS	9.360	19.826	12.545	-23.377	1.070	19.424	0	19.424
Periodenergebnis	0	0	0	1.625	0	1.625	35	1.660
Kapitalerhöhung	6.586	0	0	0	0	6.586	0	6.586
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	0	3.952	0	0	0	3.952	0	3.952
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	-1.514	-1.514	0	-1.514
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	176	-176	0	0	0
Änderungen im Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	133	133
Stand zum 31.12.2018 nach IFRS	15.946	23.778	12.545	-21.575	-620	30.073	168	30.241
Anhang	4.1.1	4.1.2	4.1.3		4.1.4			

Konzernanhang (IFRS)

01.01.2018 bis 31.12.2018

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Grüneburgweg 18. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen.

Der satzungsmäßige Geschäftsgegenstand der Coreo AG ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art, insbesondere der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken, die Errichtung von Gebäuden auf solchen Grundstücken, deren Nutzungsüberlassung, die Entwicklung, Erschließung, Sanierung und Belastung von solchen Gebäuden und Grundstücken, deren Vermietung und Verwaltung sowie deren sonstige Verwertung, die Beteiligung an Personen- und (börsennotierten und nicht börsennotierten) Kapitalgesellschaften mit dem gleichen oder einem ähnlichen Gegenstand und deren Veräußerung sowie die Erbringung von Dienstleistungen für diese Unternehmen im Immobilienwesen, insbesondere die Vermietung und Verwaltung von Immobilien. Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt. Insbesondere hat die Gesellschaft nicht den Hauptzweck, ihren Aktionären durch Veräußerung ihrer Tochterunternehmen oder verbundenen Unternehmen eine Rendite zu verschaffen.

Die Coreo AG ist im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Eine Börsennotierung im Sinne des § 3 Abs. 2 AktG liegt nicht vor. Damit handelt es sich auch nicht um eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft gemäß § 264d HGB.

2. Rechnungslegungsmethoden

2.1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2018 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozes-

ses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Unternehmensfortführung.

Für die Coreo AG besteht keine gesetzliche Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS. Die Aufstellung und Veröffentlichung des IFRS-Konzernabschlusses soll den Adressaten die Möglichkeit geben, den Wert des Unternehmens besser einschätzen zu können.

Zum 31.12.2018 wurde erstmals ein IFRS-Konzernabschluss aufgestellt. Zur Umstellung von nationalen Rechnungslegungsgrundsätzen auf IFRS war eine IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2017 zu erstellen, die als Startpunkt für die künftige IFRS-Rechnungslegung gilt, sowie eine Vergleichsbilanz zum 31.12.2017. Aus dem Übergang von HGB auf IFRS gab es keine Auswirkungen auf die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Kapitalflussrechnung.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung (bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis), die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang (Notes).

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus erwartet wird. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

2.2 Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Neue Standards in der internationalen Rechnungslegung nach IFRS und Interpretationen

Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC) sowie Änderungen von Standards und Interpretationen:

Die erstmalige Anwendung folgender geänderter Rechnungslegungsvorschriften hatte keinen beziehungsweise keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie.

IFRS-Verlautbarungen (mit Anwendungspflicht ab Geschäftsjahr 2018):

Standard	Titel
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
IFRS 9	Finanzinstrumente
Änderungen IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung
Änderungen IFRS 4	Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge in Bezug auf IFRS 9 Finanzinstrumente
Änderungen IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien
AIP 2014-2016	Verbesserungen an den IFRS
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. Nach IFRS 15 erfolgt die Erfassung eines Erlöses, wenn ein Kunde Verfügungsgewalt über Güter oder Dienstleistungen erlangt. Die Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen sowie die Bestimmung, ob die Verfügungsgewalt, zeitpunkt- oder zeitraumbezogen übergeht, erfordern Ermessensentscheidungen. Die Anwendung der neuen Grundsätze haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo-Gruppe.

IFRS 9 legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Verträgen fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finan-

zinstrumente: Ansatz und Bewertung. Coreo wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an. Die Erstanwendung erfolgte in Übereinstimmung mit IFRS 9 modifiziert retrospektiv. Coreo hat in Einklang mit den Übergangsbestimmungen das Wahlrecht in Anspruch genommen, die Vergleichsinformationen weiterhin nach IAS 39 darzustellen.

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte sowie der Eigenschaften der vertraglichen Cashflows. IFRS 9 enthält drei wichtige Einstufungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC), zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL) sowie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI). Der Standard eliminiert die bisherigen Kategorien des IAS 39: zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen, zur Veräußerung verfügbar sowie zu Handelszwecken gehalten.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Die Eigenkapitalinvestments stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Im Gegensatz zu IAS 39 wird die kumulierte Rücklage aus Zeitwertänderungen im Zusammenhang mit diesen Investitionen niemals in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Für eine detaillierte Erläuterung, wie die Coreo AG Finanzinstrumente nach IFRS 9 klassifiziert und bewertet, wird auf den Abschnitt „Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze – Finanzielle Vermögenswerte bzw. Finanzielle Verbindlichkeiten“ verwiesen. Die Anwendung der neuen Grundsätze haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Coreo-Gruppe.

Die Änderungen zu IFRS 2 enthalten Klarstellungen zur Bewertung anteilsbasierter Vergütung mit Barausgleich, zur Bilanzierung von Modifizierungen anteilsbasierter Vergütungstransaktionen sowie zur Berücksichtigung von Steuern bei Vergütungen mit Nettoausgleich.

Die Änderungen zu IFRS 4 eröffnen Lösungen für die bilanziellen Konsequenzen des Auseinanderfallens der Erstanwen-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

dungszeitpunkte von IFRS 9 und IFRS 17 und sind insofern nur für Versicherungsunternehmen relevant.

Die Änderungen zu IAS 40 stellen klar, wann ein Unternehmen Immobilien, einschließlich im Bau oder in der Entwicklung befindlicher Immobilien, in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen soll. Gemäß den Änderungen kommt es zu einer Nutzungsänderung, wenn die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllt oder nicht mehr erfüllt und wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Die bloße Änderung der Absichten der Unternehmensleitung in Bezug auf die Nutzung der Immobilie ist kein Beleg für eine Nutzungsänderung. Aus diesen Änderungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Verbesserungen zu IFRS 2014-2016 beinhalten die Streichung von nicht mehr relevanten Übergangsvorschriften im IFRS 1 sowie Änderungen an IAS 28, wonach unter spezifischen Voraussetzungen Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wahlweise erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bewertet werden können.

IFRIC 22 befasst sich mit der Umrechnung von Fremdwährungstransaktionen im Fall von geleisteten oder erhaltenen Anzahlungen.

Das IASB und das IFRS Interpretations Committee haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

IFRS-Verlautbarungen:

EU Endorsement erfolgt:	Anwendungspflicht für Geschäftsjahre beginnend am oder nach
IFRS 16, Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen an IAS 28, Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019
Änderungen an IAS 19, Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	01.01.2019
IFRIC 23, Unsicherheit zur ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
EU Endorsement noch ausstehend:	
Änderungen an IFRS 9, Finanzinstrumente, Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2015 – 2017, Änderungen und Klarstellungen an IFRS 13, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019

Änderungen IFRS 3, Unternehmenszusammenschlüsse; Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8, Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS Rahmenkonzept	01.01.2020
IFRS 17, Versicherungsverträge	01.01.2021

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Gesellschaft hat keine der genannten neuen oder geänderten Vorschriften freiwillig vorzeitig angewendet. Die Anwendung der genannten Standards und Interpretationen erfolgt bei unterjährigen Erstanwendungszeitpunkten grundsätzlich zum 1. Januar des folgenden Geschäftsjahres. Voraussetzung ist die Verabschiedung dieser Regelungen durch die EU.

2.3 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss der Coreo AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaften). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn:

- sie Verfügungsmacht über das Tochterunternehmen ausüben kann
- deren Rendite von der Performance der Beteiligung abhängig ist und
- sie die Renditen aufgrund ihrer Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann

Die Gesellschaft nimmt eine Neubeurteilung vor, ob sie ein Beteiligungsunternehmen beherrscht oder nicht, wenn Tatsachen oder Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der oben genannten drei Kriterien der Beherrschung verändert haben.

Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei werden die Ergebnisse der im Laufe des Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen entsprechend vom tatsächlichen Erwerbszeitpunkt bzw. bis zum tatsächlichen Abgangszeitpunkt in der Konzern-GuV und dem sonstigen Konzernergebnis erfasst.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten zuzüglich nicht-beherrschender Anteile und dem Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Tochterunternehmen werden getrennt vom Eigenkapital des Konzerns ausgewiesen. Solche Anteile nicht beherrschender Gesellschafter, die gegenwärtig Eigentumsrechte vermitteln und dem Inhaber im Falle der Liquidation das Recht gewähren, einen proportionalen Anteil am Nettovermögen des Unternehmens zu erhalten, werden bei Zugang entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens bewertet. Dieses Wahlrecht kann bei jedem Unternehmenszusammenschluss neu ausgeübt werden. Andere Komponenten von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder den Wertmaßstäben bewertet, die sich aus anderen Standards ergeben. Nach dem Erwerb ergibt sich der Buchwert der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter aus dem Wert der Anteile bei der erstmaligen Erfassung zuzüglich des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter an den nachfolgenden Eigenkapitalveränderungen. Das auf sie entfallende Gesamtergebnis wird den nicht beherrschenden Gesellschaftern auch dann zugerechnet, wenn deren Anteile dadurch einen negativen Saldo aufweisen.

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblich Einfluss hat. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Die Maßgeblichkeitsvermutung ist widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20 % und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbarere Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbareren Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. Es handelt sich um Beteiligungen, bei denen die Coreo AG mittel- oder unmittelbar 20 % bis 50 % Stimmrechtsanteile hält. Diese Beteiligungen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Gewinn oder

Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst.

Sämtliche in den Konzernabschluss der Coreo AG einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 10 (Vorjahr: 4) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Alle konzerninternen Vermögenswerte, Schulden, Eigenkapitalpositionen, Erträge, Aufwendungen und Cashflows im Zusammenhang mit den Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Folgende Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Coreo AG hält 100,00 % an der Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt am Main. Die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 21. März 2018 gegründet. Die Gesellschaft übernahm die Geschäftsführung und die persönliche Haftung der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG.

- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Coreo AG hält 100,00 % an der Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M. Die Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 16. April 2018 gegründet. Die Gesellschaft übernahm die Geschäftsführung und die persönliche Haftung der Coreo Solo UG & Co. KG.

- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

Die Coreo AG hält 100,00 % an der Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt), Frankfurt a. M. Die Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) wurde am 16. April 2018 gegründet. Die

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Gesellschaft übernahm die Geschäftsführung und die persönliche Haftung der Coreo Han UG & Co. KG.

- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hält 100,00 % an der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. Die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG wurde am 27. April 2018 gegründet.

- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hält 100,00 % an der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Frankfurt a. M. Die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG wurde am 27. April 2018 gegründet.

Die Coreo Solo UG & Co. KG und die Coreo Han UG & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften Coreo Han AM UG und Coreo Solo AM UG wurden für den Kauf des sogenannten „Hydra-Portfolios“ gegründet. Hierbei handelt es sich um 12 Objekte, in denen sich Commerzbank-Filialen befanden. Zusammen haben die Objekte eine Mietfläche von rund 22.000 m². Der Kaufvertrag wurde am 8. Mai 2018 unterschrieben. Der Kauf der Immobilien wurde weitestgehend fremdfinanziert und im 2. Halbjahr 2018 vollzogen. Die Coreo Solo UG & Co. KG übernahm davon sechs zur Veräußerung bestimmte Immobilien, die unter dem Vorratsvermögen ausgewiesen werden. Die Coreo Han UG & Co. KG erwarb sechs Immobilien des Hydra-Portfolios, die langfristig gehalten werden sollen. Ein Teil der erworbenen Gebäude wird derzeit modernisiert und umgebaut.

Folgende Gesellschaften wurden in 2018 erworben:

- Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG

Die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehemals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) wurde mit Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte auf Basis kaufvertraglicher Regelungen zum 1. Juli 2018.

Die Coreo AG übernahm 94 % der Kommanditanteile der KG, die übrigen 6 % werden für die nächsten 5 Jahre von einem bisherigen Kommanditisten (Gesellschafter) gehalten und dann an die Coreo AG übertragen. Die Coreo AG gründete in diesem Zusammenhang die „Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)“ und ersetzt damit die jetzige Komplementärin in der KG. Die Coreo AG besitzt damit die volle Kontrolle.

Die Gesellschaft hält ein Wohnportfolio mit 430 Einheiten, welche auf 12 Mehrfamilienhäuser verteilt sind und sich überwiegend im Teileigentum befinden. Es sind mehrheit-

lich Mikroapartments mit einer sehr hohen Vermietungsquote in guten bis sehr guten Stadtlagen. Insgesamt stehen rd. 13.754 m² vermietbare Wohnfläche zur Verfügung.

Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Unternehmenserwerb nach IFRS 3.

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, stellen sich zum 1. Juli 2018 wie folgt dar:

in TEUR	Beizulegender Zeitwert zum Konsolidierungszeitpunkt
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.510
Forderungen und übrige Vermögenswerte	1.384
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118
Summe Vermögen	12.012
Rückstellungen	17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.005
Übrige Verbindlichkeiten	5.773
Summe Schulden	9.795
Übernommenes Reinvermögen	2.217
Wert der Gegenleistung	740
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	133
Passivischer Unterschiedsbetrag aus Unternehmenserwerb	1.344
Wert der Gegenleistung	740
Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	118
Zahlungsmittelabfluss aus dem Erwerb der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG	-622

Aus der Kaufpreisallokation zum Akquisitionszeitpunkt ergaben sich bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stillen Reserven in Höhe von TEUR 2.251 und passive latente Steuern in Höhe von TEUR 197. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien berücksichtigen die Aufdeckung von stillen Reserven bei Immobilien.

Der passive Unterschiedsbetrag aus Unternehmenserwerb wurde ergebniswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die Bewertung der nicht beherrschenden Gesellschafteranteile erfolgt zum beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens der Tochtergesellschaft.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Wäre die Coreo Göttingen Residential seit dem 1. Januar 2018 in den Konzernabschluss einbezogen worden, hätte die Coreo Göttingen Residential mit Umsatzerlösen in Höhe von TEUR 2.011 und einem Ergebnis nach Steuern im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von TEUR -301 zum Konzernergebnis beigetragen.

Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von TEUR 100 wurden aufwandswirksam erfasst.

2.4 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Coreo AG gliedert ihre Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

2.4.1 Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmbaren Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen erfasst. Die Abschreibungen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer aufwandswirksam erfasst. Die erwartete Nutzungsdauer sowie die Abschreibungsmethode werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und sämtliche Schätzungsänderungen prospektiv berücksichtigt.

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter bzw. unbestimmter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen.

2.4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Diese Immobilien werden nicht für betriebliche Zwecke selbst genutzt und auch nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft. Immobilien, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft werden, sind im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie unbebaute Grundstücke.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau bzw. die Modernisierung der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie beitragen.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13

Konzernjahresabschluss (IFRS)

und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Definition entspricht inhaltlich auch der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Für Immobilien im Bestand wurde jeweils ein Bewertungsgutachten zum 31. August 2018 erstellt. Dieses Bewertungsgutachten wurde zur Bestätigung des Marktwerts der Immobilien zum Stichtag 31. August 2018 für den Wertpapierprospekt benötigt. Der Wertpapierprospekt wurde für die geplante Kapitalerhöhung der Gesellschaft sowie für die Börseneinführung der neuen Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie weiteren Börsen in Deutschland benötigt.

Auf ein Bewertungsgutachten zum 31. Dezember 2018 wurde verzichtet, da die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass innerhalb dieses Zeitraums keine wesentlichen Wertsteigerungen am Markt erzielt wurden, die einen maßgeblichen Einfluss auf die Konzernbilanz haben.

Die Immobilien-Bewertungsgutachten wurden durch Jones Lang LaSalle SE, Frankfurt am Main, zum 31. August 2018 nach international anerkannten Bewertungsverfahren erstellt und damit in ihrem Gesamtwert bestätigt (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3). Hierbei wurde der Marktwert jeder Immobilie gemäß den jeweils relevanten Teilen des Red Books ermittelt.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Verkaufsabsicht belegt wird.

2.4.3 Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten planmäßigen Abschreibungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen berücksichtigt.

Die Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und ggf. angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen werden die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern zugrunde gelegt.

2.4.4 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten mit Ausnahme von Geschäfts- oder Firmenwerten

Zu jedem Abschlussstichtag überprüft das Unternehmen die Buchwerte der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte, um festzustellen, ob es Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung dieser Vermögenswerte gibt. Sind solche Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sind die Gründe für die Wertminderung entfallen, so werden entsprechende Zuschreibungen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

2.4.5 Finanzielle Vermögenswerte

Mit IFRS 9, der erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr anzuwenden ist, wird ein einheitliches Modell zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte eingeführt, mit dem finanzielle Vermögenswerte bei erstmaligem Ansatz in drei Kategorien eingestuft werden.

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 erfolgt auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. IFRS 9 eliminiert die bisherigen Kategorien des IAS 39: bis zur Endfälligkeit zu halten, Kredite und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbar. Nach IFRS 9 werden Derivate, die in Verträge eingebettet sind, bei denen die Basis ein finanzieller Vermögenswert im Anwendungsbereich des Standards ist, niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument insgesamt im Hinblick auf die Klassifizierung beurteilt. Coreo wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an. Die Erstanwendung erfolgte in Übereinstimmung mit IFRS 9 modifiziert retrospektiv. Coreo hat in Einklang mit den Übergangsbestimmungen das Wahlrecht in Anspruch genommen, die Vergleichsinformationen weiterhin nach IAS 39 darzustellen.

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen der jeweilige Vermögenswert gehalten wird, sowie der Eigenschaften ihrer Cashflows wie folgt klassifiziert:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost),
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)

Konzernjahresabschluss (IFRS)

- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Im Zugangszeitpunkt kann der Konzern für jedes einzelne Finanzinstrument das unwiderrufliche Wahlrecht ausüben, dieses erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Eine Designation ist unzulässig, wenn das Finanzinstrument zu Handelszwecken gehalten wird oder es sich um eine bedingte Gegenleistung handelt, die von einem Erwerber aus einem Unternehmenszusammenschluss erfasst wird. Ein finanzieller Vermögenswert wird als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn dieser:

- hauptsächlich mit der Absicht erworben wurde, ihn kurzfristig zu verkaufen, oder
- beim erstmaligen Ansatz Teil eines Portfolios eindeutig identifizierter und gemeinsam vom Konzern gesteuerter Finanzinstrumente ist, für das in der jüngeren Vergangenheit Hinweise auf kurzfristige Gewinnmitnahmen bestehen, oder
- ein Derivat ist, das nicht als Sicherungsinstrument designiert wurde, als solches effektiv wäre und auch keine Finanzgarantie darstellt.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (in Form von Eigenkapitalinstrumenten) werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich der Transaktionskosten erfasst. In der Folge werden Gewinne und Verluste aus Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis erfasst. Die kumulierten Gewinne oder Verluste werden bei Abgang des Eigenkapitalinstruments nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert, sondern in die Gewinnrücklagen umgebucht. Dividenden aus diesen Eigenkapitalinstrumenten werden gemäß IFRS 9 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, die Dividenden stellen eindeutig eine Rückzahlung eines Teils der Anschaffungskosten der Eigenkapitalinstrumente dar. Dividenden werden, sofern vorhanden, im Posten „sonstige Finanzerträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Die Finanzinstrumente stellen Investitionen dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategi-

schen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Im Gegensatz zu IAS 39 wird die kumulierte Rücklage aus Zeitwertänderungen im Zusammenhang mit diesen Investitionen niemals in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte der Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen oder zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen. Wenn für nicht börsennotierte Beteiligungen im Einzelfall ein Fair Value nicht verlässlich bestimmt werden kann, werden diese hilfsweise zu ihren Anschaffungskosten bilanziert, soweit nicht der niedrigere beizulegende Wertansatz zum Tragen kommt. Die Anschaffungskosten werden mit dem Preis zum Erfüllungstag ermittelt.

Inhaltlich betrifft dies bei der Coreo AG die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an börsennotierten sowie nicht-börsennotierten Gesellschaften und Fonds, für die keine konkrete Veräußerungsabsicht besteht. Wertänderungen werden im Eigenkapital erfasst.

Die von Coreo gehaltenen Fremdkapitalinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern die Gesellschaft beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei der Coreo die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und die liquiden Mittel.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, die nach IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert wurden, werden nun zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher als „bis zur Endfälligkeit gehalten“ klassifiziert wurden.

Der Konzern bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Der Konzern bemisst diese Wertberichtigungen grundsätzlich in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind erwartete Kreditverluste, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten (bzw. der kürzeren Laufzeit des Instruments) nach dem Abschlussstichtag möglich sind.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag hinsichtlich erwarteter Kreditverluste überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Wertberichtigungsquoten werden anhand der Überfälligkeitsdauern der Forderungen bestimmt.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden (wie z. B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

2.4.6 Immobilien des Vorratsvermögens

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude und andere Vorräte. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude werden im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

2.4.7 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steueransprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in Deutschland gelten.

Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder gesetzlich angekündigt sind.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Sie werden dabei entsprechend dem ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Latente Steueransprüche und -schulden werden nur dann saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

2.4.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

2.4.9 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn das Unternehmen eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlicher oder faktischer Natur) aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung mit dem Abfluss von Ressourcen einhergeht und eine verlässliche Schätzung des Betrages der Rückstellung möglich ist.

Der angesetzte Rückstellungsbetrag ist der beste Schätzwert, der sich am Abschlussstichtag für die hinzugebende Leistung ergibt, um die gegenwärtige Verpflichtung zu erfüllen. Dabei sind der Verpflichtung inhärente Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Wird eine Rückstellung auf Basis der für die Erfüllung der Verpflichtung geschätzten Zahlungsströme bewertet, sind diese Zahlungsströme abzuzinsen, sofern der Zinseffekt wesentlich ist.

Kann davon ausgegangen werden, dass Teile oder der gesamte zur Erfüllung der Rückstellung notwendige wirtschaftliche Nutzen durch einen außenstehenden Dritten erstattet wird, wird dieser Anspruch als Vermögenswert aktiviert, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann.

Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, so werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Im Fall einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwand erfasst.

2.4.10 Finanzielle Verbindlichkeiten und Unternehmensanleihen

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz nach IFRS 9 wie folgt klassifiziert:

- finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden
- finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Differenzen zwischen den historischen Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag sowie Transaktionskosten werden unter entsprechender Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt. Sonstige Verbindlichkeiten werden zum Nennwert oder zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Langfristige unverzinsliche sonstige Verbindlichkeiten werden mit ihrem Barwert bilanziert.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Coreo AG umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten sowie Unternehmensanleihen. Diese werden ausnahmslos mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.4.11 Ertrags- und Aufwandsrealisation

Coreo wendet seit dem 1. Januar 2018 den neuen Standard IFRS 15 an. Dieser Standard regelt die Höhe und den Zeitpunkt der Umsatzerfassung und sieht ein einheitliches, fünfstufiges Erlösrealisierungsmodell vor, das grundsätzlich auf alle Kundenverträge anzuwenden ist. Umsatzerlöse werden im Wesentlichen aus Immobilienverkäufen, Dienstleistungen sowie Mietverträgen erzielt. Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter

Konzernjahresabschluss (IFRS)

oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die das Unternehmen im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Die Erlöse werden nach Abzug von Kaufpreisminderungen wie Skonti, Kundenboni und gewährten Rabatten realisiert.

Ein in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallender Vertrag mit einem Kunden ist bilanziell zu erfassen, wenn die folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind:

- die Vertragsparteien haben dem Vertrag zugestimmt und zugesagt, ihre vertraglichen Pflichten zu erfüllen
- das Unternehmen kann für jede Vertragspartei feststellen, welche Rechte diese hinsichtlich der zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen besitzt
- das Unternehmen kann die Zahlungsbedingungen für die zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen feststellen
- der Vertrag hat wirtschaftliche Substanz
- das Unternehmen wird die Gegenleistung, auf die es im Austausch für die auf den Kunden zu übertragenden Güter oder Dienstleistungen Anspruch hat, wahrscheinlich erhalten.

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand oder Ertrag erfasst.

2.4.12 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung und Darstellungswährung des Coreo Konzerns, aufgestellt.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Geschäftsvorfall erstmals ansetzbar ist, mit dem jeweils gültigen Kassakurs umgerechnet.

Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses umgerechnet. Die Umrechnung von Aufwendungen und Erträge erfolgt zu Durchschnittskursen.

Differenzen aus der Abwicklung oder Umrechnung werden erfolgswirksam erfasst.

2.4.13 Leasing

Unter der Definition eines Leasingverhältnisses als eine Vereinbarung, bei der der Leasinggeber dem Leasingnehmer gegen eine Zahlung oder eine Reihe von Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum überträgt, können auch Mietverhältnisse subsumiert werden, die über eine bestimmte Grundmietzeit abgeschlossen wurden. Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarungen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4.14 Eventualverbindlichkeiten

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten oder bereits bestehende Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss unwahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht verlässlich bestimmt werden kann. Eventualverbindlichkeiten werden in der Bilanz nicht erfasst. Die im Anhang angegebenen Verpflichtungsvolumina der Eventualverbindlichkeiten entsprechen (soweit vorhanden) dem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang und den Restinzahlungsverpflichtungen für noch nicht eingeforderte, bedungene Einlagen für Anteile an Personengesellschaften.

2.4.15 Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden muss die Geschäftsführung in Bezug auf die im Konzernabschluss enthaltenen Vermögenswerte und Schulden, die nicht ohne Weiteres aus anderen Quellen ermittelt werden können, Sachverhalte beurteilen, Schätzungen vornehmen und Annahmen treffen. Die Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen resultieren aus Vergangenheitserfahrungen sowie weiteren als relevant erachteten Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Schätzungsänderungen werden, sofern die Änderung nur eine Periode betrifft, nur in dieser berücksichtigt. Falls die Änderungen die aktuelle sowie die folgenden Berichtsperioden betreffen, werden diese entsprechend in dieser und den folgenden Perioden berücksichtigt.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Die berücksichtigten Annahmen und Schätzungen wurden sich im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien sowie auf Beteiligungen
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern sowie die in Form von laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den grundstücksspezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

Für die Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist die jeweilige steuerliche Unternehmensplanung von zentraler Bedeutung. Diese Planungen werden unter verschiedenen Schätzungen, z. B. im Hinblick auf die zukünftige Ertrags- und Aufwandsentwicklung, erstellt. Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

2.4.16 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Gewinn durch die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich ausgegebenen Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen

Aktien“ die im Rahmen eines Aktienoptionsplans künftig ausgegeben werden. Das Ergebnis je Aktie ist in der Gesamtergebnisrechnung dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2018 ist eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie nicht festzustellen, da der Börsenkurs der zu gewährenden Aktien den Wert der Gegenleistung (Ausübungspreis der Option) nicht übersteigt.

3. Erläuterungen zur Bilanz – AKTIVA

3.1 Langfristiges Vermögen

Die Entwicklung des langfristigen Vermögens ist im Anlagepiegel dargestellt.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Entwicklung des langfristigen Vermögens 2017

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Wertberichtigung				Buchwert	
	01.01.2017	Zugänge	Umgliederung	Wertänderung	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibung	Abgang	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
I. Immaterielle Vermögenswerte												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.970,03	8.599,20	0,00	0,00	0,00	34.569,23	8.544,03	6.957,20	0,00	15.501,23	19.068,00	17.426,00
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.933,48	954,88	0,00	8.692,05	8.692,05	84.196,31	82.402,48	3.112,88	8.458,05	77.057,31	7.139,00	9.531,00
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien												
1. Grundstücke und Grundstücks-gleiche Rechte	0,00	10.279.786,36	0,00	0,00	0,00	10.279.786,36	0,00	0,00	0,00	0,00	10.279.786,36	0,00
2. Geleistete Anzahlungen auf Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	10.279.786,36	0,00	0,00	0,00	10.279.786,36	0,00	0,00	0,00	0,00	10.279.786,36	0,00
IV. Finanzielle Vermögenswerte												
1. Finanzanlagen	17.214.368,07	100,00	0,00	1.070.316,08	4.813.059,76	13.471.724,39	6.545.158,90	0,00	5.089.154,66	1.456.004,24	12.015.720,15	10.669.209,17
	17.332.271,58	10.289.440,44	0,00	1.079.008,13	4.821.751,81	23.870.276,29	6.636.105,41	10.070,08	5.097.612,71	1.548.562,78	22.321.713,51	10.696.166,17

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Entwicklung des langfristigen Vermögens 2018

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Wertberichtigung				Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Umgliederung	Wertänderung	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Abschreibung	Abgang	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögenswerte												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	7.912,00	0,00	23.413,23	11.156,00	19.068,00
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	8.423,17	0,00	0,00	0,00	92.619,48	77.057,31	9.765,17	0,00	86.822,48	5.797,00	7.139,00
III. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien												
1. Grundstücke und Grundstücks-gleiche Rechte	10.279.786,36	26.930.152,06	0,00	2.642.713,58	0,00	39.852.652,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.852.652,00	10.279.786,36
2. Geleistete Anzahlungen auf Bauten	0,00	163.887,35	0,00	0,00	0,00	163.887,35	0,00	0,00	0,00	0,00	163.887,35	0,00
	10.279.786,36	27.094.039,41	0,00	2.642.713,58	0,00	40.016.539,35	0,00	0,00	0,00	0,00	40.016.539,35	10.279.786,36
IV. Finanzielle Vermögenswerte												
1. Finanzanlagen	13.471.724,39	29.400,00	0,00	-1.690.286,00	2.234.906,00	9.575.932,39	1.456.004,24	0,00	0,00	1.456.004,24	8.119.928,15	12.015.720,15
	23.870.276,29	27.131.862,58	0,00	952.427,58	2.234.906,00	49.719.660,45	1.548.562,78	17.677,17	0,00	1.566.239,95	48.153.420,50	22.321.713,51

Erläuterung zu Punkt III.1.: In den Zugängen sind auch die Wertänderung aus der Erstkonsolidierung der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG enthalten.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

3.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Homepage, Aufwendungen für den Erwerb des Markennamens „Coreo“ sowie Aufwendungen für die Anschaffung der Software „Domus“.

Die erworbene Software „Domus“ wird für die Verwaltung der in 2017 und 2018 erworbenen Immobilien eingesetzt.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind gegenwärtig nicht vorhanden.

Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte liegt zwischen 3 und 10 Jahren.

Aufwendungen für Forschungs- und Entwicklung fielen nicht an und wurden daher weder im Aufwand erfasst noch aktiviert.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

3.1.2 Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von 3, längstens von 25 Jahren abgeschrieben werden.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

3.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Coreo Solo UG & Co. KG und die Coreo Han UG & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften Coreo Han AM UG und Coreo Solo AM UG wurden für den Kauf des sogenannten „Hydra-Portfolios“ gegründet. Hierbei handelt es sich um 12 Objekte, in denen sich Commerzbank Filialen befanden. Zusammen haben die Objekte eine Mietfläche von rund 22.000 m². Der Kaufvertrag wurde am 8. Mai 2018 unterschrieben. Der Kauf der Immobilien wurde weitestgehend fremdfinanziert und im 2. Halbjahr 2018 vollzogen. Die Coreo Solo UG & Co. KG übernahm davon sechs Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und daher unter dem Vorratsvermögen ausgewiesen werden. Die Coreo Han UG & Co. KG erwarb die sechs Immobilien des Hydra-Portfolios, die langfristig gehalten werden sollen. Ein Teil der erworbenen Gebäude wird derzeit modernisiert und umgebaut.

Des Weiteren wurde die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehemals: HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG) mit Kaufvertrag vom 3. April 2018 erworben. Die Eintragung der Sonderrechtsnachfolge erfolgte erst zum 4. Juli 2018. Bis zum 30. Juni 2018 wurden Anzahlungen für den Kauf der Gesellschaft geleistet.

Die Coreo AG übernahm 94 % der Kommanditanteile der KG, die übrigen 6 % werden für die nächsten 5 Jahre von einem bisherigen Kommanditisten (Gesellschafter) gehalten und dann an die Coreo AG übertragen. Die Coreo AG gründete in diesem Zusammenhang die Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) und ersetzt damit die jetzige Komplementärin in der KG. Die Coreo AG besitzt damit die volle Kontrolle.

Die Gesellschaft hält ein Wohnportfolio mit 430 Einheiten, welche auf 12 Mehrfamilienhäuser verteilt sind und sich überwiegend im Wohneigentum befinden. Es sind mehrheitlich Mikroapartments mit einer sehr hohen Vermietungsquote in Göttingen und Umgebung. Insgesamt stehen rund 13.754 m² vermietbare Wohnfläche zur Verfügung.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Stand 01.01.2017	10.280	0
Zugänge Vermögenswerte aus Immobilienkäufen	13.360	10.280
Zugänge Vermögenswerte aus Unternehmenszusammenschlüssen	11.614	0
Abgänge Vermögenswerte	0	0
Positive Marktwertveränderung	5.083	0
Negative Marktwertveränderung	-320	0
Stand 31.12.	40.017	10.280

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Hydra-Hold-Portfolio	33	0
Portfolio Göttingen	563	0
Portfolio Bad Köstritz	291	194
Portfolio Bruchsal	319	84
Portfolio Mannheim	281	104
Stand 31.12.	1.487	382

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Die Aufwendungen aus der Wohnbewirtschaftung der vermieteten Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Instandhaltungskosten	324	17
Betriebskosten	741	96
Stand 31.12.	1.065	113

Die Aufwendungen aus der Wohnbewirtschaftung der leerstehenden Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Instandhaltungskosten	0	0
Betriebskosten	148	0
Stand 31.12.	148	0

Der Leerstand resultiert aus den geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

3.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	8.120	12.016
Gesamt	8.120	12.016

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Die Coreo AG hält zum 31. Dezember 2018 21,4 % der Anteile an der Lumiphore Inc. Zum 31. Dezember 2018 beläuft sich der Buchwert der nach der At-Equity bilanzierten Anteile an assoziierten Unternehmen auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Beteiligungen und sonstige Wertpapiere

Die Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere in Form von Eigenkapitalinstrumenten werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income).

Die Coreo AG ist an folgenden Gesellschaften beteiligt:

in TEUR	2018	2017	Sitz der Gesellschaft
Nanosys Inc.	0	0	Milpitas, USA
NanoDimension LP	385	500	Kaimaninseln
MagForce AG	7.705	11.516	Berlin, Deutschland
Sonstige Wertpapiere	30	0	
Gesamt	8.120	12.016	

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Wertreduzierung in Höhe von 1.575 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 7.705 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag, abzüglich eines 10%igen Abschlags zur Berücksichtigung der geringen Liquidität in der Aktie. Die Wertänderung der MagForce-Aktien in Höhe von -1.575 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Abgänge aus Verkäufen von MagForce-Aktien wurden mit 176 TEUR erfolgsneutral vom sonstigen Ergebnis in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Auf die Beteiligung an der NanoDimension LP wurde eine Wertreduzierung in Höhe von 115 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 385 TEUR vorgenommen. Dieser Wert entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Marktwert. Die Wertänderung der Beteiligung in Höhe von TEUR -115 wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.1.5 Steuern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich temporäre Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS- Bilanz hinsichtlich der Bewertung der Beteiligungen.

Lt. aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gem. § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Aufgrund der 95%igen Steuerfreiheit etwaiger Veräußerungsgewinne ergeben sich lediglich geringe temporäre Differenzen, die für die Berechnung der latenten Steuern unwesentlich sind.

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Steuersatz in %	2018	2017
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuer	16,1	16,1
Gesamt	31,93	31,93

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Nach IAS 12.34 ist der Steuereffekt aus einem am Bilanzstichtag vorhandenen Verlustvortrag (laut Steuerbilanz) zu aktivieren, wenn mit ausreichender Wahrscheinlichkeit künftig genügend steuerlicher Gewinn zur Verlustverrechnung verfügbar ist.

Danach gelten folgende Kriterien zur Bestimmung der Wahrscheinlichkeit einer entsprechenden Verlustnutzung:

- Es liegen ausreichend passive Latenzen vor, gegen die bislang ungenutzte Verlustvorträge vor ihrem Verfall beim selben Unternehmen und der gleichen Steuerbehörde geltend gemacht werden können.
- Mit Wahrscheinlichkeit – nachgewiesen durch entsprechende Planungsrechnungen – erzielt das Unternehmen ausreichend Gewinne zur Verrechnung mit Verlustvorträgen vor deren Verfall.
- Die Verlustvorträge sind aus Ereignissen entstanden, die sich voraussichtlich nicht mehr wiederholen.
- Es liegen steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Verlustnutzung innerhalb eines evtl. Verfallzeitraums vor.

Aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung, über einen Zeitraum von fünf Jahren, ist bei der Coreo AG mit keinen ausreichenden Gewinnen zu rechnen, die eine Verlustverrechnung ermöglichen.

In die Berechnung der aktiven latenten Steuern wurden daher steuerliche Verlustvorträge zur Körperschaftsteuer von EUR 14 Mio. und zur Gewerbesteuer von EUR 13 Mio. nicht einbezogen, da eine Nutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der oben erwähnten Planungsrechnung nicht wahrscheinlich erscheint.

Die Aktiv- und Passivposten aus latenten Steuern sind saldiert auszuweisen, wenn sie aufrechenbar (für das betreffende Steuersubjekt) gegenüber der gleichen Steuerbehörde bestehen, sonst erfolgt ein getrennter Ausweis (vgl. IAS 12.74).

Die Entwicklung der passiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	2018	2017
01.01.	14	0
Erfolgsneutral aus Erstkonsolidierung Coreo Göttingen Residential	197	0
Veränderung (ergebniswirksam)	531	14
31.12.	742	14

Der Anstieg der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2018 resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Weitere Abweichungen sind nicht entstanden, insofern wird auf eine detaillierte Darstellung der Abweichungen verzichtet.

Die Entwicklung der aktiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	2018	2017
01.01.	0	0
Erfolgsneutral aus Erstkonsolidierung Coreo Göttingen Residential	0	0
Veränderung (ergebniswirksam)	84	0
31.12.	84	0

Die aktive latente Steuer entsteht im Wesentlichen aus der Abwertung von Immobilien.

3.2 Kurzfristiges Vermögen

3.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Coreo Solo UG & Co. KG und die Coreo Han UG & Co. KG sowie die dazugehörigen Komplementärgesellschaften Coreo Han AM UG und Coreo Solo AM UG wurden für den Kauf des Hydra-Portfolios gegründet. Hierbei handelt es sich um 12 Objekte, in denen sich Commerzbank Filialen befanden. Zusammen haben die Objekte eine Mietfläche von rund 22.000 m². Der Kaufvertrag wurde am 8. Mai 2018 unterschrieben. Der Kauf der Immobilien wurde weitestgehend fremdfinanziert und im 2. Halbjahr 2018 vollzogen. Die Coreo Solo UG & Co KG übernahm sechs der 12 Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und daher unter dem Vorratsvermögen ausgewiesen werden.

Der Restbestand der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt zum 31.12.2018 946 TEUR (im Vorjahr 0 TEUR).

Die während des Jahres 2018 erworbenen und gleichzeitig wieder veräußerten Immobilien wiesen einen Buchwert in Höhe von 4.228 TEUR aus. Aus den veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 6.730 TEUR. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug 2.503 TEUR.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

3.2.2 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.507	8
Steuererstattungsansprüche	215	84
Sonstige	1.455	81
Gesamt	5.177	173

Die Forderungen und kurzfristigen Vermögenswerte wurden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um Mietforderungen sowie um Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Immobilien des Vorratsvermögens.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig.

Die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind unverzinslich und weisen grundsätzlich eine Fälligkeit von 1 bis 90 Tagen auf.

3.2.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Position „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ umfasst Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

4. Erläuterungen zur Bilanz – Passiva**4.1 Eigenkapital**

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4).

4.1.1 Gezeichnetes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. Juni 2018 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 10.000.000 gegen Bareinlage durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere die weiteren Bedingun-

gen für die Ausgabe der Aktien festzulegen. Der Vorstand hat dementsprechend mit Beschluss vom 21. November 2018 u. a. den Angebotspreis auf EUR 1,60 und die Angebotsfrist auf den Zeitraum vom 29. November 2018 bis 13. Dezember 2018 festgelegt. Der Aufsichtsrat hat diesem Beschluss am 21. November 2018 zugestimmt.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 17. Dezember 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 19. Juni 2018 hat den Vorstand der Gesellschaft unter Tagesordnungspunkt 6 unter gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013/I ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 18. Juni 2023 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren auszugeben und den Inhabern von Optionsanleihen Optionsrechte bzw. den Inhabern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf insgesamt bis zu 3.432.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 3.432.000,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Für die Schuldverschreibungen sowie die damit verbundenen Wandlungs- und Optionsrechte können unterschiedliche Laufzeiten vereinbart werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen zu. Das gesetzliche Bezugsrecht wird den Aktionären in der Weise eingeräumt, dass die Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Schuldverschreibungen in bestimmten Fällen nach Maßgabe der näheren Bestimmungen des am 8. Mai 2018 im Bundesanzeiger veröffentlichten Punktes 6 der Tagesordnung der Hauptversammlung auszuschließen.

Die Hauptversammlung hat in diesem Zusammenhang das Grundkapital der Gesellschaft in § 4 Abs. (8) der Satzung

Konzernjahresabschluss (IFRS)

der Gesellschaft um bis zu EUR 3.432.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.432.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Options- oder Wandlungsrechten bzw. die zur Wandlung/Optionsausübung Verpflichteten aus Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft aufgrund der Ermächtigung des Vorstands durch Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2018 bis zum 18. Juni 2023 ausgegeben werden, von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder, soweit sie zur Wandlung/Optionsausübung verpflichtet sind, ihre Verpflichtung zur Wandlung/Optionsausübung erfüllen.

Die Niederschrift der Hauptversammlung vom 19. Juni 2018 mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der bestehenden Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen und die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013/I, über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts, die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2018 sowie die entsprechende Änderung der Satzung wurde beim Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 74535, hinterlegt.

Der Hauptversammlungsbeschluss über die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2013/I in § 4 Abs. (5) der Satzung sowie die Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals 2018 in § 4 Abs. (8) der Satzung wurde im Handelsregister beim Frankfurt am Main, HRB 74535, am 16. Juli 2018 eingetragen.

4.1.2 Kapitalrücklage

Als Kapitalrücklage ist der Betrag, der bei der Ausgabe von Anteilen einschließlich von Bezugsanteilen über den Nennbetrag hinaus erzielt wird (Agio), auszuweisen.

4.1.3 Gewinnrücklagen

Gewinnrücklagen resultieren aus thesaurierten Gewinnen vorangegangener Geschäftsjahre.

4.1.4 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerten in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -620 TEUR betrifft die Wertänderungen der Beteiligungen an der MagForce AG und NanoDimension LP.

4.2 Langfristige Schulden

4.2.1 Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts mit dem gleichen Zinssatz abgezinst wie in der Handelsbilanz.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

4.2.2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2018				31.12.2017			
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihe	13.624	833	12.791	0	0	0	0	0
Kreditinstitute	21.692	4.437	17.255	0	7.456	1	7.455	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905	905	0	0	118	118	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	467	467	0	0	38	38	0	0
	36.688	2.205	30.046	0	7.612	156	0	0

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft, ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr (zum 31. Januar 2020) vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt, wobei im Dezember 2018 EUR 5,0 Mio. zurückgezahlt wurden. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 31. Dezember 2018 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 833 und sind unter Punkt 4.3.2 ausgewiesen.

Die Nachstehende Tabelle zeigt die kurz-, mittel- und langfristigen Bankverbindlichkeiten des Konzerns auf:

	31.12.2018			31.12.2017		
	Buchwert in TEUR	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert in TEUR	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	1.884	4	1,39	1.977	5	1,39
Darlehen	3.150	2	4,20	3.050	3	4,20
Darlehen	132	1	4,20	0	0	0,00
Darlehen	2.222	2	1,95	2.429	3	1,95
Darlehen	10.003	3	2,25	0	0	0,00
Darlehen	4.301	1	variabel*	0	0	0,00

* 3-Monats-EURIBOR +1,8 %, mindestens aber 1,8 %

Konzernjahresabschluss (IFRS)

4.3. Kurzfristige Schulden

4.3.1 Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Personalrückstellung	3	3	0	44	44
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	14	14
Jahresabschluss und Prüfung	55	55	0	132	132
Hauptversammlung	28	28	0	28	28
Prozesskosten	56	0	56	0	0
Ausstehende Rechnungen	103	103	0	46	46
Gesamt	245	189	56	264	264

4.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.437	1
Verbindlichkeiten aus Anleihen	833	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	905	118
Verbindlichkeiten aus Steuern	452	38
Sonstige	467	38
Gesamt	7.094	194

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Die laufenden Steuerschulden in Höhe von 394 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien.

Hierbei handelt es sich in voller Höhe um Gewerbesteuer-schulden, die durch den gewerblichen Grundstückshandel ausgelöst werden.

4.3.3 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Wertansätze der Finanzinstrumente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Deshalb entsprechen zum Abschlussstichtag deren Buchwerte näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert.

Die Marktwertermittlung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere (finanzielle Vermögenswerte) in Form von Eigenkapitalinstrumenten erfolgt entweder anhand von notierten Marktpreisen für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten (Stufe 1 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13) oder auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher stimmen die bilanzierten Werte näherungsweise mit den beizulegenden Zeitwerten überein. Die beizulegenden Zeitwerte von verzinslichen Darlehen werden als Barwert der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Zugrundelegung von Marktzinssätzen ermittelt. Die bilanzierten Werte stimmen näherungsweise mit den beizulegenden Zeitwerten überein.

Die Marktwertermittlung erfolgte damit auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13). Die Stufen der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 7 in Verbindung mit IFRS 13 sind im Folgenden beschrieben:

- Stufe 1: notierte Marktpreise für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten an aktiven Märkten,
- Stufe 2: andere Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind, und
- Stufe 3: Informationen für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Die Wertansätze der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien sowie die Fair-Value-Hierarchiestufen stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2018:

Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	0	7.705	0	7.705
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	2	0	415	0	415
Gesamtbetrag		0	8.120	0	8.120

Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	3.507	3.507
Sonstige Vermögenswerte	2	0	0	1.455	1.455
Steuererstattungsansprüche	2	0	0	215	215
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	0	0	14.033	14.033
Gesamtbetrag		0	0	19.210	19.210

Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	0	0	17.256	17.256
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2	0	0	12.790	12.790
Gesamtbetrag		0	0	30.046	30.046

Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	0	0	5.270	5.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	905	905
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	467	467
Steuerschulden	2	0	0	452	452
Gesamtbetrag		0	0	7.094	7.094

Konzernjahresabschluss (IFRS)

31. Dezember 2017:

Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	11.516	0	11.516
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“	2	500	0	500
Gesamtbetrag		12.016	0	12.016

Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	8	8
Sonstige Vermögenswerte	2	0	60	60
Steuererstattungsansprüche	2	0	84	84
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	0	4.864	4.864
Gesamtbetrag		0	5.016	5.016

Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	0	7.455	7.455
Gesamtbetrag		0	7.455	7.455

Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	0	1	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0	118	118
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	38	38
Steuerschulden	2	0	38	38
Gesamtbetrag		0	195	195

Konzernjahresabschluss (IFRS)

5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung

5.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Umsatzerlöse setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Mieteinnahmen	1.507	382
Nebenkosten	657	100
Erlöse aus der Vermietung	2.164	482
Andere Erlöse	365	4
Gesamt	2.529	486

5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.730	0
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-4.228	0
Gesamt	2.503	0

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung zweier Immobilien aus dem Hydra-Portfolio realisiert.

5.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

in TEUR	2018	2017
Wertänderung Fair Value Bewertung Immobilien IAS 40	2.643	0
Gesamt	2.643	0

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Wertänderung Hydra-Portfolio	1.641	0
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	-411	0
Wertänderung Portfolio Mannheim	117	0
Wertänderung Portfolio Bruchsal	287	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	1.009	0
Gesamt	2.643	0

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2018	2017
Ertrag Erstkonsolidierung Coreo Göttingen Residential (lucky buy)	1.344	0
Erträge Verkäufe Finanzanlagevermögen	0	1.380
Erträge Zuschreibung Finanzanlagevermögen	0	2.619
Erträge Auflösung von Rückstellungen	56	85
Übrige	29	21
Gesamt	1.429	4.105

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG zum 1. Juli 2018.

Die im Vorjahr erfassten Erträge aus Verkäufen von Finanzanlagevermögen (1.380 TEUR) und Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen (2.619 TEUR) resultierten aus der bilanziellen Abbildung der „zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte“ gemäß des bis zum 31. Dezember 2017 gültigen IAS 39.

5.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von TEUR 1.096 sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

5.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Löhne und Gehälter	-681	-345
Soziale Abgaben	-66	-25
Gesamt	-747	-370

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten. Der Anstieg resultiert u. a. aus der Neueinstellung von Mitarbeitern.

Die Arbeitnehmer der Gesellschaft sind im Rahmen einer betrieblichen sowie im Rahmen einer gesetzlichen Altersvorsorge versichert. Die laufenden Beitragszahlungen sind im Zeit-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

punkt der Zahlung aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen keine Zusagen zur Altersvorsorge.

5.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen und betragen 18 TEUR (im Vorjahr: 10 TEUR).

5.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

in TEUR	2018	2017
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-449	-120
Raumkosten	-60	-55
Versicherungen	-30	-37
Fahrzeugkosten	-24	-20
Reisekosten	-15	-2
Bürokosten	-36	-28
Fortbildungskosten	-17	-1
Reparaturen, Wartung Instandhaltung	-9	-4
Rechts- und Beratungskosten	-875	-392
Abschluss- und Prüfungskosten	-114	-89
Nebenkosten d. Geldverkehrs/Bankprov.	-16	-9
Aufsichtsratsvergütung	-41	-42
Übrige sonstige Aufwendungen	-662	-64
Gesamt	-2.348	-863

5.9 Finanzerträge

Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 137 TEUR (im Vorjahr: 0 TEUR) und resultieren aus Darlehen der Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG aus dem Zeitraum vor der Erstkonsolidierung.

5.10 Finanzaufwendungen

Der Finanzaufwand des aktuellen Geschäftsjahres beträgt 2.527 TEUR (im Vorjahr: 132 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen für die Unternehmensanleihe sowie um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien. Im Vorjahr handelte es sich in erster Linie um Darlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilienkäufe.

5.11 Laufende Steuern und latente Steuern

Im Jahr 2018 ergab sich ein laufender Steueraufwand in Höhe von 398 TEUR (im Vorjahr 5 TEUR). Dieser Steueraufwand resultiert aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt 447 TEUR (im Vorjahr 14 TEUR). Dieser Steueraufwand entsteht im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 3.1.5. Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragssteuersatzes ergibt.

Dieser setzt sich zusammen aus der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften der Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet.

Die Überleitungsrechnung vom erwarteten zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern	2.505	3.103
Erwartetes Steuerergebnis (31,93 %)	-800	-991
Permanente Effekte aus n.a. Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-462	1.202
Nutzung nicht aktivierter Verluste	329	0
Nichtaktivierung steuerlicher Verluste	-703	-248
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	614	19
Periodenfremde Ertragsteuern	3	0
Erstkonsolidierungseffekte	0	
Sonstige	-24	-1
Tatsächliches Steuerergebnis	-845	-19
Effektiver Steueraufwand in %	34	1

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag um die-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

ses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

6. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme im Einzelnen hinsichtlich der Höhe genau dargestellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Das positive Periodenergebnis speist sich im Wesentlichen aus Verkaufsgewinnen sowie den positiven Marktwertveränderungen der Immobilien.

Der negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Forderungen als auch der Abnahme der Verbindlichkeiten.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 10,4 Mio. EUR höhere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien, die sowohl als Vorratsvermögen, als auch als Finanzinvestitionen für langfristige Zwecke gehalten werden.

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung sowie aus der Aufnahme von Darlehen und der Begebung der Unternehmensanleihe.

Die Verfügungsbeschränkungen betreffen zum einen das Erlöskonto aus den Verkäufen der MagForce-Aktien mit einem Bestand von 1.910 TEUR zum 31.12.2018 (davon sind 1.410 TEUR verfügungsbeschränkt) und zum anderen Zahlungseingänge aus Mietkautionen in Höhe von 28 TEUR (im Vj. 17 TEUR).

Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 dargestellt:

in TEUR			zahlungsunwirksam			31.12.2018
	31.12.2017	zahlungswirksam	Konsolidierungskreis- änderungen	Währungs- differenzen	Sonstige	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.455	22.591	0	0	0	30.046
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1	4.344	0	0	925	5.270

7. Sonstige Erläuterungen und Angaben

7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

Zum Zeitpunkt der Kapitalerhöhung im Dezember 2018 war die Hauptaktionärin Apeiron Investment Group Ltd, Malta, mit 47 % an der Gesellschaft beteiligt. Die weiteren Großaktionä-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

rinnen, die BF Holding GmbH, Kulmbach, und deren 100%ige Tochtergesellschaft, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, hielten zum selben Zeitpunkt 15 % resp. 6 % an der Coreo AG. Etwaige seither erfolgte Veränderungen sind der Gesellschaft nicht bekannt.

Die Coreo AG hält zum Bilanzstichtag an den nachfolgenden Gesellschaften unmittelbar mehr als 20 % der Stimmrechte:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-485 TUSD	- 143 TUSD	2018
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-289 TEUR	-361 TEUR	2018
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	82 TEUR	38 TEUR	2018
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	408 TEUR	354 TEUR	2018
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	21 TEUR	-2 TEUR	2018
Coreo Göttingen AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Han AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	1.686 TEUR	2018
Coreo Han UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	487 TEUR	486 TEUR	2018
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG**, Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	2.802 TEUR	585 TEUR	2018

* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet.
** Die Gesellschaft wurde in 2018 erworben.

Die Coreo AG unterhielt mit nahestehenden Personen folgende Geschäftsbeziehung:

- Darlehensvertrag Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Gemäß Darlehensvertrag vom 27. April 2017 wurde an die Erste Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von 3.150 TEUR zum Zweck der Anschaffung einer Im-

moblie gewährt. Das gesamte Darlehen wird mit 3,5 % p. a. verzinst. Sicherheiten für das Darlehen wurden keine bestellt. Das Darlehen wird bis zum Ende des Kalenderjahres gewährt, in welchem sämtliche Verbindlichkeiten bei der Sparkasse Gera-Greiz vollständig getilgt sind. Hiernach verlängert sich das Darlehen um ein Jahr, sofern es nicht mit einer Frist von einem Monat zum Jahresende gekündigt wird.

- Darlehensvertrag Zweite Coreo Immobilien VVG mbH:

Die Coreo AG hat im Jahr 2017 der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH gemäß Darlehensvertrag vom 1. August 2017 ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 10 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen.

- Darlehensvertrag Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Mit Darlehensvertrag vom 15. August 2017 hat die Coreo AG der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 1.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich seit 2018 auf 4 % p. a. Die Zinsen sind quartalsweise im Nachhinein zu zahlen.

- Darlehen für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rahmendarlehen in Höhe von TEUR 17.000 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im Mai 2018 wurden zwei Tranchen in Höhe von TEUR 1.600 sowie TEUR 100 abgerufen. Im Juli 2018 wurde eine weitere Tranche in Höhe von TEUR 718 und im August 2018 eine weitere Tranche in Höhe von rund TEUR 6.512 ausgezahlt. Das Darlehen wurde für den Kauf des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet.

- Darlehen für die Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 3. Mai 2018 hat die Coreo AG der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ein Rah-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

mendarlehen in Höhe von TEUR 5.500 zur Verfügung gestellt. Das Darlehen hat eine Laufzeit von einem Jahr und verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einer Partei fristgerecht gekündigt wird. Die Verzinsung beläuft sich auf 11 % p. a., wobei der erste Zinsfälligkeitstermin der 31. Dezember 2018 ist, danach sind diese im Nachhinein halbjährlich zu entrichten. Im Mai 2018 wurden zwei Tranchen in Höhe von TEUR 400 sowie TEUR 100 abgerufen. Im August 2018 wurden zwei weitere Tranchen in Höhe von insgesamt rund TEUR 5.151 ausgereicht. Das Darlehen wurde für den Kauf des Immobilienportfolios „Hydra“ verwendet. Mit Nachtrag vom 21. August 2018 wurde der Kreditrahmen auf EUR 6.000.000,00 erhöht.

- Darlehen für die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Mit Darlehensvertrag vom 5. April 2018 und vom 23. April 2018 wurden an die Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.900, TEUR 2.050 und TEUR 235 gewährt. Die Darlehen dienen dabei der Belegung des ausstehenden Restkaufpreises für die von der HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG erworbenen Immobilien, die Übernahme eines im Zuge der Anzahlung auf den Kaufpreis durch einen Vorgesellschafter gewährten Gesellschafterdarlehens sowie der Begleichung der im Zuge des Erwerb der Immobilien durch die HS Wohnen in Göttingen GmbH & Co. KG entstandene Grunderwerbsteuerforderung. Die Darlehen werden mit 10 % p. a. verzinst.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. August 2017 mit der Erste Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bad Köstritz, Rosa-Luxemburg-Ring 1-14 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält pro Wohneinheit eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 264 zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere EUR 96 zzgl. USt. für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohneinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 29. März 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung

zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. September 2017 mit der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Mannheim, Güterhallenstr. 1-25 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 4 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat am 1. Oktober 2017 mit der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, die Liegenschaft des Objektes Bruchsal, Im Wendelrot 11 sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 2 % der Monatsnettokaltmiete zzgl. USt. für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und weitere 2 % der Monatsnettokaltmiete für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden. Mit Nachtrag vom 26. Juni 2018 wurde der Vertrag dahingehend erweitert, dass zu den Sonderleistungen der Emittentin die Finanzierungsvermittlung zählt, wofür die Emittentin eine von der Höhe des Darlehens abhängige Vergütung erhalten sollen.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 24 EUR pro Wohneinheit für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtlicher Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von 5 % der Nettomonatssollmieten für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

- Immobilienverwaltungsvertrag mit der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Die Coreo AG hat am 30. November 2018 mit der der Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG einen Immobilienverwaltungsvertrag abgeschlossen. Die Emittentin hat sich in diesem Vertrag verpflichtet, sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft sowohl in technischer als auch in kaufmännischer Hinsicht mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns

zu bewirtschaften. Dabei ist die Emittentin unter anderem befugt, umlagefähige Reparaturen im Einzelfall bis zu EUR 10.000,- ohne vorherige Rücksprache durchzuführen. Die Emittentin erhält ein monatliches Honorar in Höhe von pauschal 1.000 EUR für die allgemeine Verwaltung, Buchhaltung, Vermietungs- sowie Forderungsmanagement und für allgemeines Hausbetreuungsmanagement, jeweils unabhängig davon, ob die Wohn- und Gewerbeinheit vermietet ist oder leer steht. Weiterhin erhält die Coreo AG bei Veräußerung eines Objektes eine einmalige Provision in Höhe von 1,5 % des Nettoveräußerungspreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Vertrag hat eine Festlaufzeit von 2 Jahren und kann bei einer Pflichtverletzung einer der Vertragsparteien durch die andere Vertragspartei gekündigt werden.

Alle Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden zu Bedingungen wie gegenüber Dritten durchgeführt.

7.2 Angaben zu Leasingverhältnissen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand ein Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Daneben bestand ein Mietvertrag über Büroräume.

Die abgeschlossenen Miet- und Leasingverträge sind als Operating-Lease-Verträge zu qualifizieren, so dass der Leasinggegenstand dem Leasinggeber zuzurechnen ist. Eine Bilanzierung bei der Coreo AG ist daher unterblieben.

Aus dem bestehenden Leasingvertrag resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7 TEUR mit einer Restlaufzeit von 7 Monaten.

Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 6 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 20 TEUR.

Weitere Angaben zu diesen Verträgen sind insgesamt unwesentlich und werden daher nicht weiter erläutert.

7.3 Segmentberichterstattung

Die Coreo AG wird als Single-Segment-Entity geführt und ist damit in keine Segmente untergliedert. Insoweit liegen rechnungslegungsrelevanten Daten nur für das Unternehmen als Ganzes vor. Eine Segmentberichterstattung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhal-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

tig positive Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Finanzwirtschaftlichen Risiken begegnet Coreo durch die Steuerung und Anpassung der Kapitalstruktur an veränderte Rahmenbedingungen. Dies können bspw. Kapitalerhöhungen oder die Aufnahme von Krediten sein. Zum 31. Dezember 2018 wurden keine wesentlichen Veränderungen der Kapitalstruktur vorgenommen. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2018 44,2 % (Vorjahr 71,0 %).

7.5 Angaben zum Risikomanagement

Das Risikomanagement von Coreo hat das Ziel, mit der unternehmerischen Tätigkeit einhergehende Risiken, die im Widerspruch zu den definierten Unternehmenszielen stehen, frühzeitig zu erkennen, zu analysieren und weitestgehend zu minimieren oder idealer Weise zu vermeiden. Für Coreo bedeutet ein leistungsfähiges Risikomanagement zudem die Identifizierung und Sicherung von Chancen und damit die Verbesserung von Planungssicherheit und eine Reduzierung der Risikokosten. Der Prozess findet fortlaufend statt und trägt somit zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Gesellschaft und zum Unternehmenserfolg bei. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sieht sich Coreo mit verschiedenen Risikofeldern konfrontiert:

7.5.1 Strategische Risiken

Konjunkturelle- und branchenspezifische Risiken

Marktrisiken für die Coreo ergeben sich durch die Konjunktur der Wirtschaft, die durch das Zinsniveau, die Inflationsraten, die Aktien- und Wechselkurse, die Energie- und Rohstoffpreise, etc. beeinflusst wird. Coreo und ihre Immobilienvermögensverwaltungsgesellschaften unterliegen den typischen Risiken des deutschen Immobilienmarktes und der allgemeinen Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Der deutsche Markt für Gewerbe- und Wohnimmobilien wird von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld und der damit verbundenen Nachfrage nach Mietflächen sowie der Werteschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien beeinflusst.

Wettbewerbsrisiko

Coreo befindet sich in einem intensiven Wettbewerb mit anderen, teils sehr finanzstarken und etablierten Wettbewerbern, also Unternehmen, die über erheblich umfangreichere Finanzmittel und personelle Ressourcen verfügen und teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende, Preise zahlen. Der Wettbewerb könnte sich im Zuge einer weitergehenden Konsolidierung in der Immobilienbranche noch zusätzlich verstärken.

Personelles Risiko

Im Geschäftsbetrieb der Coreo kommt Know-how zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter und den Alleinvorstand verteilt, was Risiken birgt. Der Vorstand und die Mitarbeiter der Gesellschaft sind wesentlich für den Unternehmenserfolg. Entscheidend ist, dass Coreo neue Mitarbeiter mit ausreichender fachlicher Eignung in angemessener Zeit rekrutieren und vorhandene Mitarbeiter an sich binden kann.

7.5.2 Finanzielle Risiken

Preis- und Zinsänderungsrisiken

Coreo hält derzeit noch Unternehmensbeteiligungen aus ihrer Zeit als ein im Nanotechnologiebereich agierendes Beteiligungsunternehmen. Auf die Vermögens- oder Ertragslage ihrer Unternehmensbeteiligungen und auf deren etwaige Aktienkurse, und damit auf die Bewertung der Unternehmen, hat Coreo keinen Einfluss und kann daher auch den Wert und somit den Verkaufspreis der Beteiligungen nicht nennenswert beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass das allgemeine Zinsniveau erheblich ansteigt. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten der Coreo und ihrer Tochterunternehmen erhöhen und könnte den Verkauf von Immobilien behindern. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gewerbe- und Wohnimmobilien können sich dadurch erheblich verteuern, was die Ertragskraft und damit die Attraktivität des Objektbestandes beeinträchtigt und sich in der Folge negativ auf die wirtschaftliche Lage von Coreo auswirkt.

Änderungen des Zinsniveaus um 100 % würden zu einem erhöhten Finanzierungsaufwand in Höhe von 0,7 Mio. EUR führen.

Liquiditätsrisiko

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist Coreo Liquiditätsrisiken ausgesetzt, insbesondere beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Investmentobjekten. Oftmals können Verkaufstransaktionen nicht präzise geplant werden, da sie häufig von einer Vielzahl externer Faktoren beeinflusst werden. Daraus ergibt sich eine Unsicherheit bei der Prognose von Liquiditätszu- und -abflüssen.

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit.

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch das Vorhalten von liquiden Mitteln und die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind dem Punkt 4.2.2 des Konzernanhangs zu entnehmen.

Rechtliche Risiken

Rechtliche Risiken beinhalten Verschärfungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa hinsichtlich des Mieter- und Mietpreisschutzes (Mietbremse), Brand- oder Umweltschutzes, des Schadstoffrechts und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der weiteren Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen inklusive der aktien-, kapitalmarkt- und investimentrechtlichen Vorschriften oder deren Auslegung. Diese können sich nachteilig auf die Rentabilität von Investitionen sowie die Geschäftstätigkeit und die Ertragslage auswirken. Zudem können veränderte rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der Coreo AG auslösen und hierdurch erhebliche Zusatzkosten verursachen.

Betriebliche Risiken

Das Betriebsrisiko greift die Vielschichtigkeit des Betriebsaufbaus auf:

- Infrastruktur- und wachstumsbezogene Risiken
- Zahlungsflüsse
- Finanzbuchhaltung und Controlling
- Risiken aus Störungen und Ausfällen der IT-Systeme

So könnte Coreo mit der Situation konfrontiert werden, dass keine geeigneten wirtschaftlich sinnvollen Immobilien zu akquirieren sind und damit die Umsetzung des Business Plans der Gesellschaft gefährdet wäre. Die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der zu erwerbenden Immobilien bzw. der Beteiligungsunternehmen, insbesondere die dafür erforderliche Anpassung und Erweiterung der Unternehmensstrukturen, könnten misslingen. Die Coreo AG könnte nicht in der Lage sein, ihre internen Organisations-, Informations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen sowie das Rechnungswesen angemessen weiterzuentwickeln und dem geplanten Wachstum anzupassen. Der Ausfall oder eine Reduktion von Mieteinnahmen und höhere/signifikante Leerstände, die nicht oder nur sehr langsam abgebaut werden, könnten entstehen sowie die Betriebs-, Energie-, und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung der Immobilienportfolios verbundene Kosten könnten ansteigen.

Es besteht das Risiko, mit Altlasten oder anderen Umweltverunreinigungen belastete Immobilien zu erwerben oder erworben zu haben und deswegen von Behörden, Erwerbern, Nutzern oder Dritten in Anspruch genommen zu werden.

Weiter bestehen Risiken, die sich aus Verstößen gegen Datenschutzbestimmungen ergeben. Störungen, Ausfälle und Manipulationen der IT-Systeme, ein Verlust des Datenbestands sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe der Coreo AG beeinträchtigen.

7.6 Risikomanagementstrategie

Um Entwicklungen frühzeitig erkennen und notwendige Schritte einleiten zu können und damit Risiken zuvorzukommen und zu minimieren, führt Coreo eine Reihe von Maßnahmen durch. Strukturelle Maßnahmen bilden den Rahmen einer erfolgreichen Risikoabwehrstrategie, wie Diversifizierung, Bestimmen von Bereichsverantwortlichkeiten, Bereitstellung von Ressourcen, Berichterstattung und Kontrolle. Neben intensiven Wirtschaftlichkeitsprüfungen im Vorfeld einer Investitionsentscheidung und der Durchführung von Wertgutachten gehören eine kontinuierliche Analyse der relevanten Märkte, eine fortlaufende Beobachtung der Wettbewerbssituation, ein permanentes Beteiligungscontrolling sowie ein stetiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Management zu den Vorkehrungen, die Coreo trifft.

Wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos ist eine exakte Cash-Flow-Prognose, die Coreo durchführt, um sicherzustellen, dass jederzeit finanzielle Verpflichtungen durch das Vorhalten ausreichender Liquidität erfüllt werden können. Der Liquiditätsfluss wird kontinuierlich überwacht und gesteuert. Coreos kurzfristige Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr. Da die ausgewiesenen liquiden Mittel ausreichend sind, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu decken, ist Coreo nur geringfügig unmittelbaren Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Andere Risiken, die den Umweltschutz, die IT-Sicherheit, die Beschaffung sowie generelle Sicherheitsbestimmungen betreffen, werden als nicht signifikant eingeschätzt. Die Coreo AG hat organisatorische Vorkehrungen getroffen, um den entsprechenden Vorschriften nachzukommen und die internen Prozesse zu steuern. Die von Coreo eingesetzten Hard- und Softwarelösungen werden kontinuierlich geprüft, gewartet und den erforderlichen Updates und Weiterentwicklungen unterzogen, Mitarbeiter erhalten über definierte Regelungen Zugriff auf für ihre Zuständigkeit notwendige Systeme und regelmäßige Backups sichern den Unternehmensdatenbestand.

Zur Sicherstellung der praktischen Umsetzung der Gesetzmäßigkeiten im Zusammenhang mit der DSGVO hat Coreo ein

Konzernjahresabschluss (IFRS)

Datenschutz-Care-Paket implementiert. Das Datenschutzkonzept beinhaltet unter anderem IT-Nutzungs- und Sicherheitsrichtlinien, Vereinbarungen zum Datenschutz mit Auftragsdatenverarbeitern und Handlungsanweisungen für Mitarbeiter.

Qualifizierte Mitarbeiter, eine externe Steuerberatungs- sowie eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind in die laufenden Prozesse der Finanzbuchhaltung eingebunden und stellen sicher, dass diese im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung des HGB und den IFRS sowie anderer gesetzlicher Vorgaben und interner Regelungen und Richtlinien erfolgen.

Dem personellen Risiko begegnet Coreo beispielsweise durch gezielte Teamentwicklung und bedarfsorientierte Qualifizierungsmöglichkeiten, der Beteiligung am Unternehmen in Form des Aktienoptionsprogramms für bestehende Mitarbeiter sowie der Förderung von Motivation und Leistung durch eine innovative Unternehmenskultur und flache Hierarchien.

Die Coreo AG sorgt für ausreichenden Versicherungsschutz in allen relevanten Unternehmensbereichen. Das Versicherungsportfolio wird regelmäßig überprüft und an die aktuelle Unternehmenssituation angepasst.

Diese Maßnahmen tragen in ihrer Kombination dazu bei, das für die Coreo jeweils spezifische Risiko zu minimieren.

7.7 Gesamtrisiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses 2018 schätzen der Vorstand und der Aufsichtsrat keines der aufgeführten Risiken als bestandsgefährdend ein. Gegenüber identifizierten Risiken wurden ausreichende Vorsichtsmaßnahmen getroffen.

7.8 Haftungsverhältnisse, Sicherheiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Dero Bank AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 14. Juli 2017 der Tochtergesellschaft Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks in der Güterhallenstraße in Mannheim ein Darlehen in Höhe von EUR 3.050.000,00 gewährt. Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG abgegeben. Gemäß dieser Patronatserklärung wird die Coreo AG, solange die genannte Geschäftsverbindung zwischen der Dero Bank AG und der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH besteht bzw. sie Forderungen hieraus gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH hat, die Beteiligung an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH in unveränderter Höhe aufrechterhalten. Die Coreo AG übernimmt unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, dass die

Zweite Coreo Immobilien VVG mbH bis zur vollständigen Rückzahlung aller Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag gegenüber der Dero Bank AG fristgerecht nachzukommen.

Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Insolvenzverfahren ist noch nicht beendet, so dass derzeit keine Aussage zu etwaigen Forderungen seitens des Insolvenzverwalters gemacht werden kann.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 8. August 2018 für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.000 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung abgegeben. Darin verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG in der Zeit, in der diese ihre Verpflichtungen nicht vollständig zurückgezahlt hat, in der Weise zu leiten und finanziell auszustatten, dass sie stets in der Lage ist, ihren Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen. Die Laufzeit der Ankaufsförderung ist derzeit befristet bis 30. August 2021.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.500 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Des Weiteren wurde zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG am 30. Januar 2018 eine Anleihe gegeben. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 20.000 sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft und ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlungen sind an

Konzernjahresabschluss (IFRS)

ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt.

Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Anteile verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

7.9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, die zu erwähnen wären.

7.10 Honorar Abschlussprüfer

Das Abschlussprüfungshonorar beträgt für das Geschäftsjahr 65 TEUR (im Vorjahr: 25 TEUR).

7.11 Aktienoptionsprogramm

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2021 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, die zum Bezug von bis zu 485.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechtigen. Am 7. Oktober 2016 wurden 265.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben. Am 15. Juli 2018

wurden weitere 30.000 Aktienoptionen an Mitarbeiter zum Bezugspreis in Höhe von EUR 2,00 pro Aktie ausgegeben.

Die Mindestwartezeit der 265.000 Aktienoptionen läuft am 7. Oktober 2020, die der 30.000 Aktienoptionen am 15. Juli 2022 ab. Berechtig zum Erwerb von Bezugsrechten sind ausschließlich Mitglieder des Vorstands und Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie Mitglieder von Geschäftsführungen und Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen („Berechtigte Personen“). Der genaue Kreis der berechtigten Personen sowie der Umfang der ihnen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft Bezugsrechte erhalten sollen, obliegt diese Festlegung ausschließlich dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Das Gesamtvolumen der Bezugsrechte verteilt sich auf die berechtigten Personengruppen wie folgt:

- An die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sollen höchstens 75 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An die Mitglieder von Geschäftsführungen von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer der Gesellschaft sollen höchstens 20 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.
- An Arbeitnehmer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sollen höchstens 2,5 % der Bezugsrechte ausgegeben werden.

Die Bezugsrechte können nach Wahl der Gesellschaft auch im Wege eines Barausgleichs erfüllt oder gegen Barausgleich gekündigt werden. Einzelheiten regeln die Optionsbedingungen.

Die Bezugsrechte können den Berechtigten Personen jeweils nur innerhalb eines Zeitraums von 15 Bankarbeitstagen beginnend mit dem 4. Bankarbeitstag nach der ordentlichen Hauptversammlung und dem 4. Bankarbeitstag nach Veröffentlichung des Halbjahresberichts der Gesellschaft zum Bezug angeboten werden. An Bezugsberechtigte, die erstmals einen Dienst- oder Anstellungsvertrag mit der Gesellschaft bzw. einem verbundenen Unternehmen („Anstellungsverhältnis“ oder „Anstellungsvertrag“) abschließen, dürfen auch innerhalb von drei Monaten ab Beginn des Anstellungsverhältnisses oder ab Ablauf einer Probezeit Bezugsrechte ausgegeben werden. Das Angebot kann von den Bezugsberechtigten innerhalb angemessener vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bzw. im Falle von Vorstandsmitgliedern nur vom Aufsichtsrat festgelegter Annahmefrist angenommen werden. Den individuellen Verteilungsplan be-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

stimmt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats. Die Ausübung der Bezugsrechte setzt voraus, dass

- die Wartezeit von vier Jahren für die jeweiligen Bezugsrechte abgelaufen ist;
- die Ausübung innerhalb eines festgelegten Ausübungszeitraumes erfolgt, und
- das Erfolgsziel gemäß nachfolgendem Absatz erfüllt ist.

Die Bezugsrechte können nur im folgenden Umfang und nur bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele ausgeübt werden:

(a) Erfolgsziele I

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabebetag („Referenzzeitraum I“) um mindestens 50 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 60 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 80 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums I um mindestens 100 % gestiegen ist.

(b) Erfolgsziele II

Wenn kein Erfolgsziel I erreicht wird, können Bezugsrechte dennoch im folgenden Umfang und bei Erfüllung der folgenden Erfolgsziele II ausgeübt werden:

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 50 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabebetag („Referenzzeitraum II“) um mindestens 75 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 60 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 100 % gestiegen ist.

- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 80 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 125 % gestiegen ist.
- Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während des Referenzzeitraums II um mindestens 150 % gestiegen ist.

Werden sowohl ein Erfolgsziel I als auch ein Erfolgsziel II erreicht, können zusätzlich zu dem für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte weitere Bezugsrechte in Höhe der Zahl ausgeübt werden, um die der für das Erfolgsziel II maßgebliche Umfang ausübbarer Bezugsrechte den für das Erfolgsziel I maßgeblichen Umfang ausübbarer Bezugsrechte ggf. übersteigt. Falls es bei der Anwendung der Prozentsätze zu Bruchteilen kommt, ist die Anzahl ausübbarer Bezugsrechte auf den nächsten vollen Betrag abzurunden.

Zur Ermittlung des Anstiegs des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft ist der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabebetag mit dem Börsenkurs am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II zu vergleichen. Dabei berechnet sich der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft am Ausgabebetag bzw. am Tag nach Ablauf des Referenzzeitraums I bzw. II (jeweils: „Stichtag“) nach dem gewichteten Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handelssystem (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten 30 Börsenhandelstage vor dem Stichtag. Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums II nach Maßgabe der vorstehenden Erfolgsziele nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos. Nicht nach den Optionsbedingungen verfallene oder gekündigte Bezugsrechte können auch vorzeitig, jedoch nicht vor Ablauf der gesetzlichen Mindestwartezeit von vier (4) Jahren nach Erwerb des jeweiligen Bezugsrechts und vorbehaltlich der Erfolgsziele, innerhalb eines oder mehrerer festzulegender Zeiträume ausgeübt werden, sobald eine Change of Control eingetreten ist („Vorzeitige Ausübbarkeit“). Change of Control ist der Erwerb von Aktien der Gesellschaft, die mehr als 50 % der Stimmrechte verleihen, durch eine Person oder mehrere gemeinsam handelnde Personen (jeweils ein „Dritter“ bzw. gemeinsam handelnd „Dritte“) oder Erwerb eines beherrschenden Einflusses auf die Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere Dritte auf sonstige Weise. Der Bezugspreis beträgt EUR 2,00 je Aktie.

Für den Fall einer Verschmelzung der Gesellschaft auf eine andere Gesellschaft, einer sonstigen Umwandlung der Gesellschaft, einer Neueinteilung des Grundkapitals der Gesellschaft oder vergleichbarer Maßnahmen, welche die Bezugsrechte durch Untergang oder Veränderung der den Bezugsrechten unterliegenden Aktien nach diesen Optionsbedingungen be-

Konzernjahresabschluss (IFRS)

einträchtigen (jeweils: „Strukturmaßnahme“), tritt anstelle des Bezugsrechts das Recht, zum Bezugspreis jeweils diejenige Anzahl von Aktien, Geschäftsanteilen oder sonst an die Stelle der Aktien der Gesellschaft tretenden Beteiligungsrechte an der Gesellschaft oder deren Rechtsnachfolgerin zu erwerben, deren Wert dem Verkehrswert der Aktien der Gesellschaft im Zeitpunkt einer solchen Strukturmaßnahme entspricht. Ist die Gesellschaft nicht an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert durch die Bewertung der Aktien, wie sie sich aus der letzten Finanzierungsrunde im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung oder aus der letzten, der Gesellschaft bekannt gewordenen Kaufpreiszahlung eines Dritten oder der Gewährung von Anteilen im Rahmen eines Anteilstausches durch einen Dritten vor der Strukturmaßnahme ergibt; maßgeblich ist jeweils das zuletzt eingetretene Ereignis.

Ist die Gesellschaft an einer Börse notiert, bestimmt sich der Verkehrswert nach dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse für eine Aktie der Gesellschaft während der letzten fünf Börsenhandelstage vor der Strukturmaßnahme. Es gelten die Kurse an der Wertpapierbörse, an welcher die Aktien der Gesellschaft zuerst eingeführt wurden. Der Bezugspreis darf in keinem Fall weniger als den geringsten Ausgabebetrag gemäß § 9 Abs. 1 AktG betragen. Im Übrigen bleiben diese Optionsbedingungen uneingeschränkt anwendbar.

Sämtliche nach den Optionsbedingungen nicht verfallbaren, nicht verfallenen und nicht gekündigten Bezugsrechte können, vorbehaltlich der Ausübungsvoraussetzungen frühestens nach Ablauf einer Wartezeit von vier (4) Jahren nach dem Erwerb des jeweiligen Bezugsrechts („Wartezeit“) bis zum Ablauf der Laufzeit in den Ausübungszeiträumen ausgeübt werden. Im Einzelfall oder generell kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. der Aufsichtsrat (gegenüber Vorstandsmitgliedern) längere Wartezeiten festlegen und/ oder festlegen, dass nur ein Teil der Bezugsrechte aus einer Tranche gleichzeitig angebotener Bezugsrechte erst nach Ablauf eines oder mehrerer weiterer bestimmter Zeiträume ausübbar werden.

Ein Bezugsrecht darf nach Ablauf der Wartezeit und Erfüllung des Erfolgszieles nur innerhalb eines Zeitraums von jeweils 15 Bankarbeitstagen, beginnend am vierten Bankarbeitstag

- nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, oder
- nach der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts oder einer Zwischenmitteilung ausgeübt werden („Ausübungszeiträume“).

Die Optionsbedingungen können Einschränkungen hinsichtlich der Veräußerung der Bezugsaktien nach Ausübung der

Bezugsrechte vorsehen, sofern diese dem Schutz berechtigter Interessen der Gesellschaft an einer angemessenen Kurspflege dienen. Das Recht zur Ausübung der Bezugsrechte endet spätestens nach Ablauf von zehn Jahren nach dem Angebotstag. Bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen ersatzlos.

Die Bezugsrechte können nur durch die berechtigte Person selbst ausgeübt werden. Die Verfügung über die Bezugsrechte ist ausgeschlossen, insbesondere sind sie nicht übertragbar. Die Bezugsrechte sind jedoch vererblich. Die Optionsbedingungen können vorsehen, dass die Bezugsrechte verfallen, soweit das Anstellungsverhältnis der Berechtigten mit der Gesellschaft oder mit einem verbundenen Unternehmen vor Ablauf der für die jeweiligen Bezugsrechte geltenden Wartezeit endet, wenn nicht die Gesellschaft im Einzelfall mit dem Berechtigten etwas anderes vereinbart.

Die Bezugsrechte, für die die jeweilige Wartezeit abgelaufen ist, sind grundsätzlich unverfallbar, wenn nicht die Optionsbedingungen ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Insbesondere für den Todesfall, den Fall der Erwerbs- und Berufsunfähigkeit, den Fall der Pensionierung oder der Beendigung des Anstellungsverhältnisses können in den Optionsbedingungen Sonderregelungen vorgesehen werden, insbesondere die Pflicht zur Ausübung der Bezugsrechte innerhalb eines bestimmten Zeitraumes.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2018 unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen.

7.12 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 6 (Vorjahr 3).

7.13 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Der Vorstand der Gesellschaft hat im laufenden Geschäftsjahr nur kurzfristig fällige Vergütungen erhalten. Der Gesamtbeitrag belief sich auf 255 TEUR (im Vorjahr: 227 TEUR).

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),

Konzernjahresabschluss (IFRS)

- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Berichtsjahr Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 41 TEUR (im Vorjahr: 42) als Aufwand erfasst.

Der Vorstand der Coreo AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 14. Mai 2019 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Frankfurt am Main, den 14. Mai 2019

Der Vorstand



Marin N. Marinov

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB sowie die Prüfung des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 2 HGB stellen zusätzliche gesetzliche Anforderungen dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgehen.

Unsere nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung Internationaler Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie 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 Konzernabschluss und Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB geltenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in

Konzernjahresabschluss (IFRS)

allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren uns eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und die für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 Gesellschaft 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

Konzernjahresabschluss (IFRS)

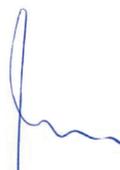
ten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 3 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hofheim am Taunus, 15. Mai 2019

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 31.12.2018

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2018 (HGB)

Aktiva

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.156,00	19.068,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.797,00	7.139,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000,00	100.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.190.250,00	1.160.246,74
3. Beteiligungen	8.802.179,34	10.945.304,07
	10.957.382,34	12.231.757,81
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.414.620,89	1.771.265,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	334.026,79	83.981,16
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.507.886,19	4.488.678,41
	31.256.533,87	6.343.925,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	34.290,07	21.741,21
	42.248.206,28	18.597.424,11

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2018 (HGB)

Passiva

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	15.945.880,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	23.777.608,86	19.826.080,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 3.951.528,00 (EUR 0,00)		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.469.937,82	-26.461.140,98
V. Jahresfehlbetrag/-gewinn	-411.884,44	2.991.203,16
	28.386.251,98	18.260.728,42
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	156.170,00	242.320,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Anleihen	13.623.745,26	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.723,20	81.427,95
III. Sonstige Verbindlichkeiten	24.315,84	12.947,74
- davon aus Steuern EUR 23.417,21 (EUR 9.987,94)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 898,63 (EUR 2.959,80)		
	13.705.784,30	94.375,69
	42.248.206,28	18.597.424,11

Jahresabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

01.01.2018 bis 31.12.2018

in EUR	2018	2017
1. Umsatzerlöse	912.364,61	58.956,77
2. Sonstige betriebliche Erträge	463.842,53	4.100.685,74
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-680.726,93	-345.068,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.376,00)	-66.009,93	-24.992,41
	-746.736,86	-370.060,45
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.677,17	-10.070,08
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.685.680,35	-820.683,80
6. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.685.702,56 (EUR 0,00)	1.685.702,56	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.104.075,36 (EUR 47.828,96)	1.118.464,25	47.777,34
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -115.000,00 (EUR 0,00)	-115.000,00	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.026.980,26	-14.957,11
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,28
11. Ergebnis nach Steuern	-411.700,69	2.991.648,13
12. Sonstige Steuern	-183,75	-444,97
13. Jahresfehlbetrag/-gewinn	-411.884,44	2.991.203,16
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-23.469.937,82	-26.461.140,98
15. Bilanzverlust	-23.881.822,26	-23.469.937,82

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2018 (HGB)

Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HRB 74535 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die Bezeichnung einzelner Bilanzpositionen wurde gemäß § 265 Abs. 6 HGB den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren, vermindert.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 800,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung durchgeführt. Zuschreibungen erfolgen dann, wenn der Grund für zuvor vorgenommene Abschreibungen entfallen ist.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Soweit notwendig, werden künftige Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung entsprechend § 253 Abs. 2 HGB.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem jeweiligen Devisenkassamittelkurs im Zugangszeitpunkt erfasst. Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger sind gemäß § 256a Satz 2 HGB ohne Berücksichtigung des Anschaffungskosten- und Realisationsprinzips zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag erfasst. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird der Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag gemäß § 256a Satz 1 HGB nur zu Grunde gelegt, sofern dieser bei Vermögensgegenständen unter und bei Verbindlichkeiten über dem jeweiligen Tageskurs zum Zeitpunkt der Erfassung des Geschäftsvorfalles liegt.

Jahresabschluss (HGB)

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-485 TUSD	-143 TSUD	2018
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-32 TEUR	-73 TEUR	2018
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-116 TEUR	-116 TEUR	2018
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	71 TEUR	36 TEUR	2018
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	21 TEUR	-2 TEUR	2018
Coreo Göttingen AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Han AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	1.686 TEUR	2018
Coreo Han UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-974 TEUR	-975 TEUR	2018
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG**, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	-233 TEUR	-221 TEUR	2018

* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet.

** Die Gesellschaft wurde in 2018 erworben. Bei den Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis handelt es sich um vorläufige Zahlen.

Jahresabschluss (HGB)

Anlagespiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigung					Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	7.912,00	0,00	0,00	23.413,23	11.156,00	19.068,00
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	8.423,17	0,00	0,00	92.619,48	77.057,31	9.765,17	0,00	0,00	86.822,48	5.797,00	7.139,00
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	848.000,00	0,00	0,00	948.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	948.000,00	100.000,00
2. Beteiligungen	12.401.308,29	0,00	0,00	2.028.124,73	10.373.183,56	1.456.004,22	115.000,00	0,00	0,00	1.571.004,22	8.802.179,34	10.945.304,07
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.246,74	40.249,99	0,00	10.246,73	1.190.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.250,00	1.160.246,74
	13.661.555,03	888.249,99	0,00	2.038.371,46	12.511.433,56	1.456.004,22	115.000,00	0,00	0,00	1.571.004,22	10.940.429,34	12.205.550,81
	13.780.320,57	896.673,16	0,00	2.038.371,46	12.638.622,27	1.548.562,76	132.677,17	0,00	0,00	1.681.239,93	10.957.382,34	12.231.757,81

Jahresabschluss (HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2018 eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie Zustimmung des Aufsichtsrats vom 21. November 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 9.360.000 um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2018				31.12.2017		
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Anleihe	13.624	833	12.791	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58	58	0	0	81	81	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24	24	0	0	13	13	0
	13.706	915	12.791	0	94	94	0

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben, im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Zur Absicherung der Anleihe wurde das Aktiendepot der Coreo AG verpfändet.

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 384 Buchgewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Die Coreo AG hat gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatsklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatsklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.500 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien WG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der

Jahresabschluss (HGB)

Dritte Coreo Immobilien WG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 10.000 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse gegenüber fremden Dritten.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 6.

Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München

Frankfurt am Main, den 15. März 2019



Marin N. Marinov
Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB stellt eine zusätzliche gesetzliche Anforderung dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgeht.

Unsere nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung Internationaler Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ 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 zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

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 Gesellschaft 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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.

Jahresabschluss (HGB)

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren uns eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsme-

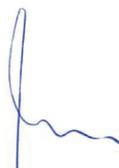
thoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- 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. 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Angaben, sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hofheim am Taunus, 26. März 2019

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff
Wirtschaftsprüfer



Christoph Lehnert
Wirtschaftsprüfer



corêo® real estate

Coreo AG
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main

T +49 (0) 69 . 2193 96 0
F +49 (0) 69 . 2193 96 150
info@coreo.de