



Geschäftsbericht 2023



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats	3
<hr/>	
Konzernabschluss (IFRS)	5
_ Konzernbilanz	6
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung	8
_ Konzern-Kapitalflussrechnung	9
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	10
_ Konzernanhang	11
_ Konzernlagebericht	42
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (IFRS)	52
<hr/>	
Jahresabschluss (HGB)	55
_ Bilanz	56
_ Gewinn- und Verlustrechnung	58
_ Anhang	59
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers (HGB)	63

Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2023

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat berichtet im Folgenden über seine Tätigkeiten im Geschäftsjahr 2023.

VERTRAUENSVOLLE ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat war und ist jederzeit eng in die Verfahren und Maßnahmen des Vorstands zur Weiterentwicklung des Unternehmens eingebunden und hat sich angemessen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand fortgesetzt. Auch zwischen den Sitzungen stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde über alle wesentlichen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren, in Kenntnis gesetzt. Der jeweilige Vorstandsvorsitzende hat den Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich über alle wichtigen Ereignisse informiert, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung waren. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats wurden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats umfassend über kritische Themen informiert.

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es Veränderungen im Vorstand. Der ehemalige Vorstandsvorsitzende Dennis Gothan hatte aus persönlichen Gründen sein Vorstandsamt zum Ablauf des 05.03.2023 und das Vorstandsmitglied Michael Tegeder zum Ablauf des 30.04.2023 niedergelegt. Als neuer Vorstand wurde am 16. März 2023 mit Wirkung zum 20. März 2023 Jürgen Faè vom Aufsichtsrat bestellt und zum Vorstandsvorsitzenden ernannt.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Infolge seiner Bestellung zum Vorstand hat Herr Jürgen Faè sein Amt als Aufsichtsratsmitglied am 16.03.2023 zum Ablauf des 16.03.2023. Als neues Aufsichtsratsmitglied wurde Herr. Dr. Friedrich Schmitz zunächst gerichtlich bestellt und dann im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 12.07.2023 als Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat setzte sich demnach bis zum 16.03.2023 aus Stefan Schütze (Vorsitzender), Dr. Christoph Jeannée und Jürgen Faè und ab dem 16.03.2023 aus Stefan Schütze (Vorsitzender), Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender) und Dr. Christoph Jeannée zusammen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die Aufgaben, die ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegen, vollumfänglich wahrgenommen und den

Vorstand regelmäßig überwacht und beratend begleitet. Grundlage hierfür waren die regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstands zu allen für das Unternehmen und den Konzern relevanten Fragen der Unternehmensplanung, der Geschäftsentwicklung, insbesondere der Geschäfts- und Finanzlage, der Übernahmestrategie, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Falls erforderlich, hat der Aufsichtsrat die Vorschläge und Angelegenheiten des Vorstands ohne den Vorstand erörtert.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt 11 Aufsichtsratsitzungen statt, welche in der Regel im Form der Videokonferenz abgehalten worden sind.

In der nachfolgenden Tabelle legen wir die Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder in individualisierter Form offen:

	Stefan Schütze Vorsitzender	Dr. Christoph Jeannée	Jürgen Faè (bis zum 16.03.2023)	Dr. Friedrich Schmitz (ab dem 14.04.2023)
24.01.2023	x	x	x	
24.02.2023	x	x	x	
02.03.2023	x	x	x	
16.03.2023	x	x	x	
28.04.2023	x	x		x
11.05.2023	x	x		x
03.08.2023	x	x		x
10.10.2023	x	x		x
17.10.2023	x	x		x
06.12.2023	x	x		x
18.12.2023	x	x		x

In seinen Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Berichte und Beschlussvorlagen des Vorstands eingehend erörtert und geprüft. Darüber hinaus fanden verschiedene Gespräche zwischen einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand statt, um dessen Tätigkeit fachlich zu unterstützen.

Der Vorstand berichtete sowohl schriftlich als auch mündlich in den unterjährigen Sitzungen und Besprechungen sowie in Telefonkonferenzen und über die Erstellung der Finanzberichterstattung.

Der Aufsichtsrat hat diese Angelegenheiten erörtert und, soweit erforderlich, die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Nach § 16 Abs. 1 der Satzung können Beschlüsse auch außerhalb von Sitzungen gefasst werden. Davon machte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 5-mal Gebrauch.

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat allen zustimmungspflichtigen Angelegenheiten zugestimmt, nachdem sie eingehend geprüft und mit dem Vorstand erörtert worden waren.

SCHWERPUNKTTHEMEN

Mit Umlaufbeschluss vom 24.01.2023 wurde dem Verkauf der Immobilie in Wormeln zugestimmt.

In seiner Sitzung am 24.02.2023 wurden Vorstandsangelegenheiten besprochen. In der Sitzung am 02.03.2023 wurde der Niederlegung des Vorstandsvorsitzenden Dennis Gothan zugestimmt und die Aufhebungsvereinbarung beschlossen.

In seiner Sitzung am 16.03.2023 hat der Aufsichtsrat Jürgen Faè zum neuen Vorstandsvorsitzenden bestellt und zugleich der gerichtlichen Bestellung von Dr. Schmitz als neuem Aufsichtsratsmitglied zugestimmt.

Die Bilanzsitzung fand am 28.04.2023 statt. In dieser wurde neben der Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 auch der Niederlegung von Vorstand Michael Tegeder zugestimmt.

In seiner Sitzung am 11.05.2023 informierte sich der Aufsichtsrat über den Status Quo des Portfolios und der Finanzierungen.

Mit Umlaufbeschluss vom 03.08.2023 wurde dem Aktienoptionsprogramm der Gesellschaft zugestimmt.

Mit Umlaufbeschluss vom 10.10.2023 erfolgte die Zustimmung zum Verkauf der Immobilie Hagenweg in Göttingen.

In seiner Sitzung am 17.10.2023 informierte sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung des Portfolios und zum Stand der Refinanzierungen.

Mit Umlaufbeschluss vom 06.12.2023 wurde dem Verkauf der Immobilie Lünen zugestimmt. Ebenfalls per Umlaufbeschluss wurde am 18.12.2023 dem Bonus für das Vorstandsmitglied Jürgen Faè zugestimmt.

Corporate Governance

Die Coreo AG ist im Freiverkehr (Open Market) an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und unterliegt daher nicht den Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Ungeachtet dessen ist eine gute Corporate Governance eine wesentliche Grundlage für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 keine Ausschüsse gebildet. Der Aufsichtsrat vertritt jedoch die Auffassung, dass eine fokussierte und strategische Begleitung des Unternehmens die Erfahrung und Kompetenzen des gesamten Gremiums erfordert, das gezielt auf die unternehmensrelevanten Zielsetzungen des Unternehmens zusammengestellt wurde.

Im Berichtszeitraum sind keine Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern aufgetreten.

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellte Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) freiwillig erstellte Konzernjahresabschluss und Lagebericht wurden von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Loeff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und die Prüfberichte des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung am 22. Mai 2024 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 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie die Prüfungsberichte einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass die Prüfungsberichte, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 mit Aufsichtsratsbeschluss vom 22. Mai 2024 gebilligt und damit festgestellt.

Abschließend möchte der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Coreo AG seinen Dank für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem herausfordernden Jahr aussprechen. Ferner gilt der Dank des Aufsichtsrats auch allen Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen sowie ihre Unterstützung.

Frankfurt, den 22. Mai 2024

Für den Aufsichtsrat



STEFAN SCHÜTZE
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



Konzernabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 31.12.2023

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2023 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	7	11	5.1.1
Sachanlagen	196	292	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	61.010	66.020	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	14.709	15.614	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	20	331	5.1.5
Latente Steueransprüche	559	24	6.2.4
Langfristige Vermögenswerte	76.501	82.292	
Immobilienvorräte	9.400	10.573	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.455	797	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	657	257	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	41	42	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5.329	10.851	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.400	520	5.2.6
Kurzfristige Vermögenswerte	18.282	23.040	
Summe Vermögenswerte	94.783	105.332	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 31.12.2023 (IFRS)

Passiva

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Anhang
Gezeichnetes Kapital	22.552	22.552	6.1.1
Kapitalrücklage	24.598	24.598	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-39.519	-28.945	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	0	-296	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	20.175	30.454	
Nicht beherrschende Anteile	-136	39	6.1.6
Eigenkapital	20.039	30.493	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	55.505	57.205	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.575	1.487	6.2.3
Latente Steuerschulden	532	1.415	6.2.4
Langfristige Schulden	57.618	60.113	
Sonstige Rückstellungen	356	388	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	15.159	12.762	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929	650	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	401	295	6.3.2
Steuerschulden	282	631	6.3.3
Kurzfristige Schulden	17.126	14.726	
Summe Eigenkapital und Schulden	94.783	105.332	

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 31.12.2023

in TEUR	2023	2022	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	6.517	5.965	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	520	2.889	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-520	-3.425	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-536	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.968	1.521	7.3
Andere Erlöse	562	128	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	333	741	7.4
Materialaufwand	-5.118	-3.890	7.5
Personalaufwand	-1.292	-1.334	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-110	-69	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.601	-1.545	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	-7.677	981	
Finanzerträge	21	51	7.9
Finanzaufwendungen	-3.471	-2.929	7.10
Übriges Finanzergebnis	-829	215	7.11
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-11.956	-1.682	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.339	-218	7.12
Periodenergebnis	-10.617	-1.900	
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	167	-200	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	-4	3	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	163	-197	6.1.5
Gesamtergebnis	-10.454	-2.097	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-10.441	-1.868	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-176	-32	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-10.278	-2.065	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-176	-32	
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,46	-0,09	7.13

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 31.12.2023

in TEUR	2023	2022
Periodenergebnis	-10.617	-1.900
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	6.968	-1.521
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	536
Abschreibungen und Wertminderungen	110	367
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.422	-801
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-32	-56
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-745	-1
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	124	479
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-158	-569
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	809	-267
Finanzaufwendungen	3.471	2.929
Ertragsteuern	-1.339	218
Erhaltene Zinsen	0	32
Gezahlte Zinsen	-2.878	-2.307
Ertragsteuerzahlungen	-158	-431
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-3.025	-3.292
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	520	2.889
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-3.358	-3.615
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-10	-38
Einzahlungen aus dem Abgang von übrigen Vermögenswerten	367	978
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-104	-2.675
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.585	-2.461
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	5.513
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	0	-13
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	3.437	9.277
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-3.271	-5.720
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-78	-49
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	0	-71
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	88	8.937
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.522	3.184
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.851	7.666
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.329	10.851

Konzernabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 31.12.2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2022 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-27.077	-99	27.006	84	27.090
Periodenergebnis	-	-	-	-1.868	-	-1.868	-32	-1.900
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-197	-197	-	-197
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-197	-197	-	-197
Gesamtergebnis	-	-	-	-1.868	-197	-2.065	-32	-2.097
Kapitalerhöhung	5.012	-	-	-	-	5.012	-	5.012
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	501	-	-	-	501	-	501
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Stand zum 31.12.2022 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-28.945	-296	30.454	39	30.493
Stand zum 01.01.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-28.945	-296	30.454	39	30.493
Periodenergebnis	-	-	-	-10.441	-	-10.441	-176	-10.617
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	163	163	-	163
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	163	163	-	163
Gesamtergebnis	-	-	-	-10.441	163	-10.278	-176	-10.454
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-133	133	-	-	-
Stand zum 31.12.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-39.519	0	20.175	-136	20.039
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Anhang zum Konzernabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

1. Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64. 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-Aktie wird im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. 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. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der Coreo AG zum 31. Dezember 2023 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-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, derivative Finanzinstrumente sowie Eigenkapitalinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

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 Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Der vorliegende Konzernabschluss basiert auf der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns.

2.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Neue IFRS-Standards und Interpretationen

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsme-

Konzernabschluss (IFRS)

thoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit Ausnahme der im Geschäftsjahr erstmalig angewendeten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und Interpretationen.

2.1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Erstmalige Anwendung neuer und geänderter Standards und Interpretationen im Geschäftsjahr 2023:

Standard	Titel
Änderungen IFRS 17	Versicherungsverträge, inkl. Änderungen an IFRS 17 sowie die Änderungen an IFRS 17 Versicherungsverträge: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen
Änderungen IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2)
Änderungen IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion sowie Internationale Steuerreform - Säule 2 Modellregeln
Änderungen IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Die im Geschäftsjahr erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

Die Anwendung folgender Standards, Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards ist für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend. Coreo hat die entsprechenden Verlautbarungen auch nicht freiwillig frühzeitig angewendet. Die verpflichtende Anwendung bezieht sich jeweils auf Geschäftsjahre, die an oder nach dem genannten Datum beginnen:

Standard / Interpretation	Titel	Anwendungspflicht ab
Endorsed		
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig sowie langfristige Schulden mit Co-venants	01.01.2024
Änderungen IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024
Endorsement noch ausstehend		
Änderungen IAS 7 und IFRS 7	Supplier Finance Arrangements	01.01.2024
Änderungen IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025

Die in der vorstehenden Tabelle genannten neuen oder geänderten IFRS-Verlautbarungen haben nach gegenwärtiger Einschätzung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. 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.

3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

3.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Coreo AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr 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.

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

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn

Konzernabschluss (IFRS)

Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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 ausübbar Geschäft- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbar Rechte lediglich Schutzrechte darstellen.

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.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 12 (Vorjahr: 12) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, sowie die Zahl der assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	31.12.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2023
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	0	0	12

Neugründungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Gesellschaft neu gegründet oder erworben.

3.2 Konsolidierungsmethoden

Sämtliche Tochterunternehmen werden mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3. Die Anschaffungskosten im Rahmen von Unternehmens- und Geschäftserwerben werden mit dem Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird nach entsprechender Prüfung erfolgswirksam erfasst. Mit dem Unternehmenserwerb in Zusammenhang stehende Anschaffungsnebenkosten werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen sie anfallen. Unterschiedsbeträge aus Verkäufen und Käufen von Anteilen nicht beherrschender Anteilseigner werden innerhalb des Eigenkapitals verrechnet.

Alle konzerninternen Salden, Transaktionen, Erträge, Aufwendungen, Gewinne und Verluste der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden im Rahmen der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu den Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens des Konzerns zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierten Nettovermögen des erworbenen Un-

Konzernabschluss (IFRS)

ternehmens bewertet. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenen Eigenkapital.

Sämtliche Konzerngesellschaften stellen ihre Abschlüsse in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, auf.

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

4.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

In der Coreo-Gruppe werden ausschließlich entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte bilanziert. Diese werden mit den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer werden planmäßig über die jeweilige Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt zwischen drei und zehn Jahren.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben und unterliegen einem regelmäßigen Werthaltigkeitstest. Immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter bzw. unbestimmter Nutzungsdauer liegen nicht vor.

Die Festlegung der voraussichtlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsverläufe beruht auf Schätzungen des Zeitraums der Mittelzuflüsse aus den immateriellen Vermögenswerten. Darüber hinaus werden Werthaltigkeitsprüfungen durchgeführt.

4.1.2 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden angesetzt, sofern es wahrscheinlich ist, dass Coreo ein mit der Sachanlage verbundener, künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen die erwarteten Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Das bewegliche Anlagevermögen wird über drei

bis dreizehn Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Der aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierende Gewinn oder Verlust wird als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Restbuchwert unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die Restwerte der Vermögenswerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Im Hinblick auf die Bilanzierung und Bewertung von Nutzungsrechten nach IFRS 16 wird auf die Ausführungen unter 4.1.11 verwiesen.

4.1.3 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 selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie unbebaute Grundstücke.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) angesetzt. Gewinne oder Verluste aus der Anpassung der beizulegenden Zeitwerte werden als Ertrag oder Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Die Bewertungen erfolgen gemäß den Vorschriften des IFRS 13 und definieren den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungs-

Konzernabschluss (IFRS)

stichtag für den Verkauf eines Vermögensgegenstands eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Diese Schätzung schließt insbesondere Preisannahmen aus, die durch Nebenabreden oder besondere Umstände erhöht oder gesenkt werden.

Die Bewertung des Immobilienbestands zum Abschlussstichtag erfolgte durch die Savills Immobilien Beratungs-GmbH, Berlin, einem akkreditierten externen unabhängigen Gutachter, nach international anerkannten Bewertungsverfahren. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden im Jahr der Stilllegung oder der Veräußerung erfasst.

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.

4.1.4 Wertminderung von Vermögenswerten

Falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt, werden Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft. Wenn der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist, erfolgt eine Wertaufholung. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Abschlussstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

4.1.5 Finanzielle Vermögenswerte

Coreo klassifiziert finanzielle Vermögenswerte gemäß IFRS 9 in die folgenden Kategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AmC: Amortised Cost)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL: Fair Value through Profit and Loss)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income)

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte ist ab-

hängig vom Geschäftsmodell für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. 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. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die Klassifizierung erfolgt einzeln für jedes Instrument. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

abhängig vom Geschäftsmodell für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen. 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. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die Klassifizierung erfolgt einzeln für jedes Instrument. Eine Umklassifizierung ist nur bei Änderung des Geschäftsmodells zulässig.

Wird der finanzielle Vermögenswert zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme gehalten, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, wird der Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Veränderungen im beizulegenden Zeitwert werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst, wobei Coreo für ausgewählte Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Verkauf gehalten werden, von dem Wahlrecht Gebrauch macht, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen.

Bei erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (Eigenkapitalinstrumente) kann der Konzern im Zugangszeitpunkt 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 Ver-

Konzernabschluss (IFRS)

gangenheit 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 finanzielle Vermögenswerte (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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung umgegliedert, sondern in den Ergebnisvortrag umgebucht. Dividenden aus diesen Eigenkapitalinstrumenten werden gemäß IFRS 9 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, es sei denn, die Dividenden stellen eindeutig eine Rückzahlung eines Teils der Anschaffungskosten der Eigenkapitalinstrumente dar. Dividenden werden, sofern vorhanden, im Posten Finanzerträge in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die weder zu fortgeführten Anschaffungskosten noch erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, fallen in die Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst werden. Diese Kategorie umfasst derivative Finanzinstrumente und Eigenkapitalinstrumente, bei denen sich der Konzern nicht unwiderruflich dafür entschieden hat, sie als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet zu klassifizieren.

Die der Bewertung zugrunde liegenden Zeitwerte von Beteiligungen, Anteilen und sonstigen Wertpapieren ergeben sich aus den am Stichtag notierten Börsenkursen, zeitnah zum Stichtag erfolgten Transaktionen oder anderen Informationen als notierte Marktpreise, die direkt (z. B. Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet aus Preisen) beobachtbar sind. Wenn für nicht-börsennotierte Beteiligungen, Anteile und sonstige Wertpapiere 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 Coreo die als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesenen Minderheitsbeteiligungen an börsennotierten sowie nicht-börsennotierten Gesellschaften und Fonds.

Die von Coreo gehaltenen Fremdkapitalinstrumente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, sofern der Konzern beabsichtigt, die Instrumente zu halten und die festgelegten Zahlungsströme, die ausschließlich Zins- und Tilgungskomponenten enthalten dürfen, zu realisieren. Dies betrifft bei Coreo die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9 nach dem Modell der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) bestimmt. Die erwarteten Kreditverluste unter IFRS 9 basieren auf den über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (ECL), welche auf wahrscheinlichkeitsgewichteten Annahmen beruhen. Dabei werden erwartete Kreditverluste 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). 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. Demnach verfolgt der Konzern Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern erstellt eine Wertberichtigungsmatrix, die auf sei-

Konzernabschluss (IFRS)

ner 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 Rechnerkonditionen 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.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert ausgelaufen sind.

4.1.6 Immobilienvorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude. 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 Vorräte wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Zum Abschlussstichtag 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.

4.1.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Konzernbilanz umfassen den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten, deren ursprüngliche Laufzeit bis zu drei Monaten beträgt.

4.1.8 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte erfolgt dann, wenn die Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu gängigen Bedingungen veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist. Eine Veräußerung gilt als höchstwahrscheinlich, wenn der Plan hierfür beschlossen wurde und die Suche nach einem Käufer sowie die Durchführung des Plans bereits aktiv eingeleitet wurde, der Vermögenswert zu einem angemessenen Preis aktiv angeboten wird und die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgt.

Coreo bilanziert als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte, wenn die oben genannten Kriterien zum Bilanzstichtag vorliegen. Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Gewinne oder Verluste aus der Bewertung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

4.1.9 Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Konzern 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. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfanges.

Der Aufwand zur Bildung einer Rückstellung wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, 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 in den Finanzaufwendungen erfasst.

4.1.10 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

- finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Konzernabschluss (IFRS)

- finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei erstmaliger Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die bei erstmaligem Ansatz der Kategorie der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten, finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet wurden. Langfristige unverzinsliche finanzielle 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 substanziell 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 des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber anderen Fremdkapitalgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Diese werden bei erstmaliger Erfassung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ausnahmslos zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

4.1.11 Leasing

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt der Konzern die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Der Konzern als Leasinggeber

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.

Sämtliche Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert.

Die Mietverträge, die Coreo mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Entsprechend ist der Konzern Leasinggeber in einer Vielzahl von Operating-Leasingverhältnissen (Mietverhältnisse) mit einer Vielzahl unterschiedlichster Gestaltung über als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, aus denen er einen nennenswerten Teil seiner Einnahmen und Erträge erzielt.

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei der Aushandlung und Vereinbarung eines Mietleasingverhältnisses anfallen, werden dem Buchwert des Leasingobjekts hinzugefügt und linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt.

Der Konzern als Leasingnehmer

Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 werden als Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt, da der Konzern die impliziten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmen kann. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmä-

Konzernabschluss (IFRS)

riger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Nutzungsrechte von Vermögenswerten, die die Definition als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40) erfüllen, werden zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse (Restlaufzeit bis 12 Monate) oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert bestehen Bilanzierungswahlrechte. Coreo übt die Wahlrechte dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert und die Leasingraten aufwandswirksam linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst werden.

4.1.12 Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden 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 gelten.

Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Latente Steuern

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

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.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital und nicht in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, 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.

4.1.13 Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Umsatzerlöse aus Gütern oder Dienstleistungen werden mit dem Übergang der Kontrolle von Coreo auf den Kunden zeitpunkt- oder zeitraumbezogen nach Erfüllung der Leistungsverpflichtung mit dem Betrag bilanziert, auf den der Konzern erwartungsgemäß Anspruch hat. Die Erlöse werden nach Abzug von Kaufpreisminderungen wie Skonti, Kundenboni und gewährten Rabatten realisiert. Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden erzielt der Kon-

Konzernabschluss (IFRS)

zern insbesondere aus der Veräußerung von Immobilien, der Vermietung sowie der Abrechnung von Betriebskosten. Bei den Erlösen aus Betriebskosten tritt der Konzern in Bezug auf zugesagte Leistungen gegenüber dem Mieter als primär Verantwortlicher auf und trägt das Vorratsrisiko (Prinzipal).

Mieterlöse beinhalten Einnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse entsprechend dem Mietvertrag erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten werden über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie).

Aufwendungen werden erfasst, sobald diese wirtschaftlich verursacht worden sind.

Zinsen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode als Aufwand oder Ertrag erfasst.

4.1.14 Währungsumrechnung

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit den relevanten Fremdwährungskursen zum Transaktionszeitpunkt umgerechnet. In den Folgeperioden werden die monetären Vermögenswerte und Schulden zum Stichtag bewertet und die daraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen erfolgswirksam erfasst. Nicht-monetäre Posten werden zu historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Fremdwährung bewertet und mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

4.1.15 Aktienbasierte Vergütungen

Aktienbasierte Zusagen sind mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktienoptionen) ausgestaltet. Diese werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum aufwandswirksam erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet. Der beizulegende Zeitwert wird unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt.

Der verwässernde Effekt der ausstehenden Aktienoptio-

nen wird bei der Berechnung der Ergebnisse je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Optionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

4.1.16 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Anteilseigner der Coreo AG entfallenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. Das verwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich durch Division des Konzernüberschusses durch die Summe der gewogenen Durchschnittszahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien, bereinigt um alle Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien. Eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie tritt dann ein, wenn die durchschnittliche Aktienanzahl durch Hinzurechnung der Ausgabe potenzieller Stammaktien aus Optionsrechten erhöht wird.

Weder in der aktuellen Berichtsperiode noch im Vorjahresvergleichszeitraum war ein Verwässerungseffekt zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr 2023 ist wie im Vorjahr eine Verwässerung des Ergebnisses je Aktie nicht festzustellen, da der Börsenkurs der zu gewährenden Aktien den Wert der Gegenleistung (Ausübungspreis der Option) nicht übersteigt.

4.1.17 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden.

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind planmäßig in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung zu erfassen, und zwar im Verlauf der Perioden, in denen der Konzern die entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, als Aufwendungen ansetzt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand, die als Ausgleich für bereits angefallene Aufwendungen gezahlt werden, werden in der Periode erfolgswirksam erfasst, in der der entsprechende Anspruch entsteht.

Konzernabschluss (IFRS)

4.1.18 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen vom Management getroffen, die sich auf Höhe und Ausweis der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode auswirken. Annahmen und Schätzungen erfolgen auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Annahmen und Schätzungen werden 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 „Immobilienvorräte“ ausgewiesenen Immobilien
- Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten
- 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 erheblich vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den grundstücksspezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturel-

len 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.

Ansatz und Bewertung der Rückstellungen erfolgen auf der Basis der Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des zukünftigen Nutzenabflusses sowie anhand von Erfahrungswerten und den zum Bilanzstichtag bekannten Umständen. Der tatsächliche Nutzenabfluss kann insofern vom Betrag der Rückstellungen abweichen.

Die Bewertung risikobehafteter Forderungen umfasst Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Forderungen, die auf der Kreditwürdigkeit der jeweiligen Mieter, den aktuellen Konjunkturentwicklungen und der Analyse historischer Forderungsausfälle beruhen.

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 verfügbarem zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	45	35
Zugänge	0	10
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	45	45
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-34	-32
Zugänge	-4	-2
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	-38	-34
Buchwerte 31.12.	7	11

Konzernabschluss (IFRS)

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 erworbenen Immobilien eingesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind 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.

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	505	214
Zugänge	10	291
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	515	505
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-213	-146
Zugänge	-106	-67
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	-319	-213
Buchwerte 31.12.	196	292

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 13 Jahren abgeschrieben werden sowie um bilanzierte Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Bei den Nutzungsrechten an Leasinggegenständen handelt es sich um Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Büro- und Geschäftsausstattung.

Die Sachanlagen (ohne IFRS 16) betreffen mit 42 TEUR

(Vorjahr: 44 TEUR) Betriebs- und Geschäftsausstattung und mit 0 TEUR (Vorjahr: 15 TEUR) geleistete Anzahlungen.

Zu den Leasingverhältnissen nach IFRS 16 wird im Weiteren auf die Ausführungen unter 6.4. verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

5.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	66.020	63.524
Zugänge	3.358	3.615
Abgänge	0	-2.640
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.400	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-6.968	1.521
Stand 31.12.	61.010	66.020

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Grundstücke des Hydra-Portfolios und Göttingen. Hierbei handelt es sich um umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die im aktuellen Geschäftsjahr zum Teil fertiggestellt wurden.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft eine Immobilie des Göttinger Portfolios. Darin berücksichtigt ist eine Anpassung auf den beizulegenden Zeitwert im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von -618 TEUR auf 1.400 TEUR.

Die Mieteinnahmen aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 4.329 TEUR (Vorjahr: 4.189 TEUR). Mieteinnahmen in Höhe von 192 TEUR (Vorjahr: 41 TEUR) sind aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Mieteinnahmen nicht enthalten. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von 1.374 TEUR (Vorjahr: 1.263 TEUR) erwirtschaftet. Betriebskostenerlöse in Höhe von 153 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in den oben dargestellten Betriebskosten nicht enthalten.

Konzernabschluss (IFRS)

Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 3.022 TEUR (Vorjahr: 3.225 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen sowie Betriebskosten. Direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 464 TEUR (Vorjahr: 48 TEUR) sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag nicht enthalten.

Von den betrieblichen Aufwendungen, die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehen, in Höhe von 3.022 TEUR (Vorjahr: 3.225 TEUR), betreffen 43 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR) Aufwendungen für leerstehende Objekte, mit denen keine Mieteinnahmen erzielt wurden. Der Leerstand resultiert im Wesentlichen aus Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Direkte betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit leerstehenden Objekten sind, aufgrund der Umklassifizierung von „als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ in „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“, in dem oben dargestellten Betrag keine enthalten.

Coreo hat als Leasinggeber langfristige Mietverträge für Gewerbeimmobilien abgeschlossen.

Aus den Leasingverhältnissen ergeben sich folgende Fälligkeiten für die Mieterlöse:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2023				
Hydra-Portfolio	832	2.943	5.167	8.942
Automotive-Portfolio	671	2.299	1.485	4.455
Bruchsal	360	1.441	450	2.251
Gesamt	1.863	6.683	7.102	15.648
31.12.2022				
Hydra-Portfolio	774	3.124	5.927	9.825
Automotive-Portfolio	740	2.464	2.060	5.264
Bruchsal	360	450	0	810
Gesamt	1.874	6.038	7.987	15.899

Im Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und keine vertraglichen Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind teilweise mit Sicherheiten für die Darlehen belastet.

Bei einem Objekt aus dem Hydra-Portfolio ist ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen. Die Stadt Kiel macht jedoch derzeit von diesen Vorkaufsrechten kein Gebrauch.

Die Bewertung der Immobilien erfolgte zum Abschlussstichtag durch den externen Gutachter Savills gemäß den Richtlinien des britischen Berufsverbands „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS). Dabei kam, wie in den Vorjahren, die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von üblicherweise zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz wird aus Markttransaktionen auf Basis des Standard Growth DCF Modells ermittelt. Diese Einschätzungen erfolgten u.a. aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten, Inflationsprognosen und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Inputfaktoren für die Bewertung der Immobilien:

	Bandbreite 2023	Bandbreite 2022
Miete (EUR/qm)	1,89 – 27,04	1,83 – 20,11
Leerstandsrate in %	0 – 100	0 – 100
Diskontierungszins in %	3,75 – 9,50	3,0 – 9,25
Kapitalisierungszins in %	3,50 – 8,75	2,65 – 8,25

Bei einer Änderung der wesentlichen Inputfaktoren Diskontierungs- und Kapitalisierungszins (Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungssatzes um 0,25 %) ergeben sich Sensitivitäten der beizulegenden Zeitwerte von insgesamt -1.970 TEUR bzw. -3,23 % (Vorjahr: -2.360 TEUR; -3,57 %).

Konzernabschluss (IFRS)

Unter der Annahme, dass alle Variablen gleichbleiben, hätte eine positive Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in entgegengesetzte Richtung. Mögliche Interdependenzen zwischen den einzelnen Parametern sind von untergeordneter Bedeutung bzw. aufgrund ihrer Komplexität nicht bestimmbar.

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anteile und Wertpapiere	5.837	6.761
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	6.029	6.029
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	2.500	2.500
Übrige finanzielle Vermögenswerte	343	324
Gesamt	14.709	15.614

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	15.614	12.600
Zugänge	124	2.675
Abgänge	-200	0
Umgliederung	0	324
Positive Marktwertveränderungen	42	297
Negative Marktwertveränderungen	-871	-282
Stand 31.12.	14.709	15.614

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 31. Dezember 2023 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Anteile und Wertpapiere sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten werden entweder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) oder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (FVTPL) bewertet. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (AmC) bewertet.

Coreo hält folgende Anteile, Wertpapiere und übrige finanzielle Vermögenswerte:

in TEUR	Sitz	31.12.2023	31.12.2022	Kategorie
Anzahlung Nord I Real Estate GmbH (Beteiligung Rostock/Hagen)	Dreieich, Deutschland	2.500	2.500	FVTPL
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	6.029	6.029	FVTPL
NanoDimension LP	L.P., Kaiman-inseln	0	200	FVTOCI
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.126	5.997	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		711	564	FVTPL
Übrige Vermögenswerte		343	324	AmC
Gesamt		14.709	15.614	

Die Anzahlung auf die Anteile an der Spree Beteiligung Ost GmbH sowie auf die Anteile an der Beteiligungsgesellschaft Rostock/Hagen entspricht dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist bislang nicht erfolgt. Eine Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss seitens Coreo liegt nicht vor.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Sämtliche Anteile an dem NanoDimension Fonds wurden aufgrund Auflösung des Fonds im Geschäftsjahr 2023 veräußert. Der Veräußerungspreis belief sich auf 367 TEUR. Die Wertänderung der NanoDimension Anteile durch den erfolgten Verkauf in 2023 in Höhe von 163 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Anschließend wurde aufgrund des vollständigen Abgangs der NanoDimension Anteile der hierfür im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag in den Ergebnsvortrag umgegliedert.

5.1.5 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betragen TEUR 20 (Vorjahr: 331 TEUR). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kautionen.

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 9.400 TEUR (im Vorjahr 10.573 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Veränderung resultiert hauptsächlich aus der Wertveränderung der Immobilien in Gelsenkirchen und Lünen.

Am 8. Dezember 2023 wurde ein notarieller Kaufvertrag über den Verkauf des Objektes in Lünen zu einem Kaufpreis von 1.040 TEUR geschlossen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgte im Februar 2024.

5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.455	797
Sonstige Vermögenswerte	657	257
Gesamt	2.112	1.054

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Es wurden Wertberichtigungen und Forderungsverluste in Höhe von 279 TEUR (Vorjahr: 90 TEUR) erfasst.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Vermietung.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Eine Darstellung über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht notwendig.

5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen im aktuellen Geschäftsjahr 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten ausschließlich Immobilien und betragen insgesamt 1.400 TEUR (Vorjahr: 520 TEUR).

Für diese Immobilie wurde bereits ein notarieller Kaufvertrag geschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Immobilie aus dem Göttinger Portfolio. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erfolgt im Jahr 2024.

Die im Vorjahr umgegliederte Immobilie aus dem Göttinger Portfolio, die mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 520 TEUR bewertet wurde, konnte im aktuellen Geschäftsjahr veräußert werden. Ein Gewinn bzw. Verlust aus der Veräußerung dieser Immobilie ist im Geschäftsjahr 2023 nicht entstanden.

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

6.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4) verwiesen.

6.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2023 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien (Vorjahr: 22.552.020 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/1).

Konzernabschluss (IFRS)

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden.

Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

6.1.2 Kapitalrücklage

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

6.1.3 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage beinhaltet eingestellte Gewinne vorangegangener Geschäftsjahre.

6.1.4 Ergebnisvortrag

Der Ergebnisvortrag umfasst das kumulierte Konzernergebnis sowie Gewinne und Verluste, die nicht reklasifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

6.1.5 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form

von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis betrifft in Höhe von 163 TEUR die Wertänderung aufgrund der Veräußerung der NanoDimensi-on Anteile.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 31. Dezember 2023 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von -136 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR).

6.2 Langfristige Schulden

6.2.1 Sonstige Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts nicht abgezinst.

6.2.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Coreo hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern Darlehen aufgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.083	8.717	22.965	46.765
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.742	0	23.742
Leasingverbindlichkeiten	76	81	0	157
Gesamt	15.159	32.540	22.965	70.664
31.12.2022				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.684	10.476	23.381	46.541
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.191	0	23.191
Leasingverbindlichkeiten	78	157	0	235
Gesamt	12.762	33.824	23.381	69.967

Konzernabschluss (IFRS)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Zum Bilanzstichtag wurde ein Financial Covenant gegenüber einem Finanzierungspartner nicht eingehalten. Es liegt eine Vereinbarung mit diesem Finanzierungspartner vor, in dem der Finanzierungspartner den Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts erklärt (sog. Waiver). Sämtliche weiteren Financial Covenants wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

In den finanziellen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 23.742 TEUR (Vorjahr: 23.191 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus wurde ein Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Zu den Leasingverbindlichkeiten wird auf die Ausführungen unter 6.4. verwiesen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die wesentlichen kurz-, mittel- und langfristigen Bankverbindlichkeiten des Konzerns:

in TEUR	31. Dezember 2023			31. Dezember 2022		
	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %	Buchwert	Restlaufzeit in Jahren	Zinssatz in %
Darlehen	2.195	4	2,65	2.274	5	2,65
Darlehen	1.566	13	1,35	1.672	14	1,35
Darlehen*	3.642	1	6,32	3.749	2	4,70
Darlehen*	3.290	1	5,77	3.248	1	2,65
Darlehen	1.645	23	1,75	1.703	24	1,75
Darlehen	2.138	7	1,75	2.187	8	1,75
Darlehen	774	23	1,75	801	24	1,75
Darlehen	4.175	7	1,75	4.270	8	1,75
Darlehen	93	7	1,95	98	8	1,95
Darlehen*	1.465	2	5,73	1.465	1	1,95
Darlehen*	3.639	1	6,08	3.669	1	2,70
Darlehen*	829	1	6,36	701	1	3,07
Darlehen	2.119	18	1,59	2.220	19	1,59
Darlehen	2.007	18	2,19	1.664	19	2,19
Darlehen	4.620	22	1,45	4.801	23	1,45
Darlehen	2.165	26	1,20	2.201	27	1,20
Darlehen	2.131	26	1,20	2.238	27	1,20
Darlehen*	700	2	5,73	700	2	1,95
Darlehen*	2.498	1	5,77	2.478	1	2,65
Darlehen	119	14	1,63	126	15	1,63
Darlehen	3.336	24	2,60	2.595	25	2,60
Darlehen	1.619	21	1,20	1.681	22	1,20

* Variabler Zins: 3-Monats-EURIBOR + 1,64 % bis 2,35%, mindestens 1,64 %

6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.575 TEUR (Vorjahr: 1.487 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

6.2.4 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

Konzernabschluss (IFRS)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steueransprüche		
Immobilien	549	19
Finanzielle Vermögenswerte	50	0
Saldierung mit latenten Steuerschulden	9	5
Gesamt	559	24
Latente Steuerschulden		
Immobilien	532	1.415
Leasingverhältnisse	49	0
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-49	0
Gesamt	532	1.415

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	24	20
Ergebniswirksam	540	1
Ergebnisneutral	-5	3
Stand 31.12.	559	24

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	1.415	1.536
Ergebniswirksam	-883	-121
Ergebnisneutral	0	0
Stand 31.12.	532	1.415

Die latenten Steueransprüche und -schulden ergeben sich aus der Bewertung der Immobilien sowie der finanziellen Vermögenswerte. Laut aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gemäß § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abziehbare Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer. Aufgrund der 95%igen Steuerfreiheit etwaiger Veräußerungsgewinne ergeben sich geringe temporäre Differenzen aus der Bewertung finanzieller Vermögenswerte.

Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstückskürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Zum Abschlussstichtag betragen die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge 24,4 Mio. EUR (Vorjahr: 20,8 Mio. EUR) und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 26,2 Mio. EUR (Vorjahr: 22,6 Mio. EUR). Die steuerlichen Verlustvorträge sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
Personalrückstellung	54	-54	-	36	36
Aufsichtsratsvergütung	0	-	-	-	0
Jahresabschluss und Prüfung	224	-214	0	230	240
Hauptversammlung	28	-28	0	28	28
Ausstehende Rechnungen	82	-24	-58	52	52
Gesamt	388	-320	-58	346	356

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.083	12.684
Leasingverbindlichkeiten	76	78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929	650
Sonstige Verbindlichkeiten	401	295
Steuerschulden	282	631
Gesamt	16.771	14.338

Die kurzfristigen Schulden haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig be-

Konzernabschluss (IFRS)

sichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Im Weiteren wird zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den Leasingverbindlichkeiten auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 und 6.4 verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie kurzfristige Mietkautionen.

6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern enthalten. Die Steuerschulden in Höhe von 282 TEUR (Vorjahr: 631 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien.

6.4. Leasingverhältnisse

Coreo bilanziert Leasingverhältnisse nach den Vorgaben des IFRS 16. Die Leasingverbindlichkeit ist mit dem Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen anzusetzen. Der Barwertermittlung liegen dabei Grenzfremdkapitalzinssätze zugrunde.

Coreo hat als Leasingnehmerin vor allem Verträge über Büroflächen sowie Fahrzeuge abgeschlossen. Leasingverträge werden individuell verhandelt und weisen jeweils unterschiedliche Vereinbarungen zu beispielsweise Verlängerungs-, Kündigungs- oder Kaufoptionen auf. Beim Vertrag über die Anmietung von Büroflächen ist darüber hinaus eine jährliche Preisanpassung (Staffelmiete) vereinbart.

Verträge über die Anmietung von Büroflächen haben in der Regel eine Laufzeit von drei bis fünf Jahren. Leasingverträge über andere Objekte als Büroflächen haben in der Regel Laufzeiten von drei bis vier Jahren.

In den Sachanlagen sind folgende Nutzungsrechte an Leasinggegenständen ausgewiesen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	113	169
Betriebs- und Geschäftsausstattung	41	64
Gesamt	154	233

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Zugänge von Nutzungs-

rechten an Leasinggegenständen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 263 TEUR) bilanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Nutzungsrechte an Leasinggegenständen im Geschäftsjahr 2023 entfallen auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in TEUR	2023	2022
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	56	28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	23	23
Gesamt	79	51

Im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, bei denen Coreo Leasingnehmer ist, wurden im Geschäftsjahr 2023 darüber hinaus die folgenden Beträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst:

in TEUR	2023	2022
Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen	6	3
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von mehr als einem und maximal 12 Monaten	5	29
Aufwendungen für Leasingverhältnisse mit zugrunde liegenden Vermögenswerten von geringem Wert (ohne kurzfristige Leasingverhältnisse)	1	1
Gesamt	12	33

Im Geschäftsjahr 2023 betragen die Zahlungsmittelabflüsse im Zusammenhang mit den Aktivitäten als Leasingnehmer 90 TEUR (Vorjahr: 82 TEUR).

Nicht bilanzierte Verpflichtungen für kurzfristige Leasingverhältnisse, die zum Bilanzstichtag noch nicht begonnen haben, bestanden per 31. Dezember 2023, wie im Vorjahr, nicht. Gleiches gilt für zum Bilanzstichtag bereits eingegangene Leasingverhältnisse, die nach dem 31. Dezember 2023 beginnen und keine kurzfristigen Leasingverhältnisse darstellen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu den Leasingverhältnissen wird auf die Ausführungen unter 6.2.2. und 9.1.4. verwiesen.

7. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Konzernabschluss (IFRS)

7.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Mieteinnahmen	4.790	4.489
Betriebskosten	1.727	1.476
Erlöse aus der Vermietung	6.517	5.965
Andere Erlöse	562	128
Gesamt	7.079	6.093

Die Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten) werden als zeitraumbezogene Erlöse qualifiziert. Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3. verwiesen. Andere Erlöse beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Asset-Management Dienstleistungen.

7.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude (Immobilienvorräte) sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

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

in TEUR	2023	2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	520	2.889
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-520	-3.425
Gesamt	0	-536

Der Erlös wurden durch die Veräußerung einer Immobilie aus dem Göttinger Portfolio realisiert.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden als zeitpunktbezogenen Erlöse qualifiziert.

7.3 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2023	2022
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	-6.968	1.521
Gesamt	-6.968	1.521

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Wertänderung Hydra-Portfolio	-1.550	-462
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	-200	-152
Wertänderung Portfolio Bruchsal	-460	217
Wertänderung Portfolio Göttingen	-2.607	129
Wertänderung Portfolio Automotive	-911	1.789
Wertänderung Portfolio WuBi	-1.240	0
Gesamt	-6.968	1.521

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	2023	2022
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	58	67
Wertaufholung von Immobilienvorräten	0	543
Übrige	275	131
Gesamt	333	741

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist ein im Geschäftsjahr 2023 gewährter Zuschuss der öffentlichen Hand für bereits angefallene Aufwendungen in Höhe von 108 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) enthalten. Der gewährte Zuschuss ist unbedingt und muss nicht zurückgezahlt werden.

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -5.118 TEUR (Vorjahr: -3.890 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten. Zudem sind im Materialaufwand Wertminderungen auf Immobilienvorräte in Höhe von -1.326 TEUR (Vorjahr: -298 TEUR) berücksichtigt. Im Weiteren wird auf die Angaben unter Punkt 5.1.3. verwiesen.

7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter	-1.122	-1.207
Soziale Abgaben	-170	-127
Gesamt	-1.292	-1.334

Konzernabschluss (IFRS)

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten.

Die Arbeitnehmer der Gesellschaft sind im Rahmen einer betrieblichen sowie im Rahmen einer gesetzlichen Altersvorsorge versichert. Die laufenden Beitragszahlungen sind im Zeitpunkt der Zahlung aufwandswirksam erfasst. Darüber hinaus bestehen keine Zusagen zur Altersvorsorge.

Zum Abschlussstichtag waren im Konzern 13 Mitarbeiter (Vorjahr: 7) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 12 (Vorjahr: 8).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von -4 TEUR (Vorjahr: -2 TEUR) sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzierten Nutzungsrechten aus Leasingverträgen in Höhe von -106 TEUR (Vorjahr: -67 TEUR).

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	2023	2022
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-352	-150
Raumkosten	-13	-52
Versicherungen	-44	-19
Fahrzeugkosten	-27	-27
Reisekosten	-45	-31
Bürokosten	-19	-33
Fortbildungskosten	-1	-7
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-89	-12
Rechts- und Beratungskosten	-74	-378
Abschluss- und Prüfungskosten	-269	-246
Nebenkosten des Geldverkehrs	-20	-60
Periodenfremde Aufwendungen	-201	-125
Aufsichtsratsvergütung	-83	-76
Buchführungskosten	-42	-45
Sonstige Steuern	-129	-135
Übrige	-193	-149
Gesamt	-1.601	-1.545

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -3.471 TEUR (Vorjahr: -2.929 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Darlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

7.11 Übriges Finanzergebnis

Das übrige Finanzergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -829 TEUR (Vorjahr: 215 TEUR) betrifft hauptsächlich die im Gewinn und Verlust erfassten Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte.

7.12 Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Tatsächliche Ertragsteuern	-85	-340
Latente Steuern	1.424	122
Gesamt	1.339	-218

Im Jahr 2023 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -85 TEUR (Vorjahr: -340 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus der Vermietungstätigkeit.

Der latente Steuerertrag beträgt 1.424 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Eine detaillierte Aufstellung befindet sich unter Punkt 6.2.4.

Der Ertragsteuersatz für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,50 % Solidaritätszuschlag sowie ca. 15 % Gewerbesteuer zusammen. Die Höhe der Gewerbesteuer bestimmt sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet.

Konzernabschluss (IFRS)

Die Überleitungsrechnung zwischen dem ausgewiesenen Ertragssteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand des Konzerns unter Verwendung des Ertragsteuersatzes ist nachfolgend dargestellt:

in TEUR	2023	2022
Konzernergebnis vor Steuern	-11.956	-1.682
Steuersatz in %	31,93	31,93
Erwartetes Steuerergebnis	3.818	537
Permanente Effekte aus nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträgen	-277	63
Nutzung nicht aktivierter Verluste	266	68
Nichtaktivierung steuerlicher Verluste	-2.259	-1.397
Effekte aus Gewerbesteuerfreistellung	-176	448
Sonstige	-33	63
Tatsächliches Steuerergebnis	1.339	-218
Effektiver Steuersatz in %	11,20	12,96

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

7.13 Ergebnis je Aktie

in TEUR	2023	2022
Ergebnis (auf die Aktionäre der Coreo AG entfallend)	-10.441	-1.868
Ausstehende Aktien in Stück		
Gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl	22.552.020	20.739.620
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert und verwässert, bezogen auf die Aktionäre der Coreo AG entfallendes Ergebnis	-0,46	-0,09

Zum Ende des Geschäftsjahres waren keine verwässerten Finanzinstrumente im Umlauf. Das unverwässerte stimmt mit dem verwässerten Ergebnis überein.

8. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. In der Kapitalflussrechnung sind die Zah-

lungsströme im Einzelnen hinsichtlich der Höhe genau dargestellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,3 Mio. EUR niedrigere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus um ca. 0,5 Mio. EUR höheren Zinszahlungen sowie aus um 0,4 Mio. EUR geringeren Auszahlungen für Investitionen in Immobilien. Darüber hinaus erhöhte sich das negative Periodenergebnis um 8,7 Mio. EUR auf -10,6 Mio. EUR und die Ertragsteuerzahlungen reduzierten sich um 0,2 Mio. EUR auf 0,2 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -3,0 Mio. EUR (Vorjahr: -3,3 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1 Mio. EUR höhere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus geringeren Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und übrige Vermögenswerte sowie geringeren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit -2,6 Mio. EUR (Vorjahr: -2,5 Mio. EUR).

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich auf EUR 0,1 Mio., nach EUR 8,9 Mio. im Vorjahr. Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert mit 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 9,3 Mio. EUR) im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen. Die Neuaufnahme von Darlehen fiel jedoch deutlich geringer als im Vorjahr aus. Der Rückgang betrug 5,9 Mio. EUR. Die Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen beträgt -3,3 Mio. EUR (Vorjahr: -5,7 Mio. EUR). Einen weiteren wesentlichen Anteil an der Abweichung gegenüber dem Vorjahr hatte die in 2022 erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von 5,5 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 8,9 Mio. EUR).

Der Finanzmittelbestand verringerte sich per Saldo von 10,9 Mio. EUR um 5,6 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 3.616 TEUR (Vorjahr: 5.085 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft ein Bankkonto, welches für Zwecke eines Darlehensvertrags genutzt wird, sowie Mietkautionen.

Im Folgenden wird eine Überleitung der Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 dargestellt:

Konzernabschluss (IFRS)

	31.12.2022	zahlungswirksam			
in TEUR					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57.205	934			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12.762	-846			
Gesamt	69.967	88			
		zahlungsunwirksam			
	Konsolidierungs-kreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Um-gliederung	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	480	-3.114	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	129	3.114	
Gesamt	0	0	609	0	
	31.12.2023				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	55.505				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15.159				
Gesamt	70.664				

Im Vorjahr entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten zum Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit wie folgt:

	31.12.2021	zahlungswirksam			
in TEUR					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51.193	5.353			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14.496	-1.845			
Gesamt	65.689	3.508			
		zahlungsunwirksam			
	Konsolidierungs-kreis-änderungen	Währungs-differenzen	Sonstige	Um-gliederung	
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	659	0	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	111	0	
Gesamt	0	0	770	0	
	31.12.2022				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	57.205				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12.762				
Gesamt	69.967				

9. Angaben

9.1 Angaben zum Finanzrisikomanagement

Der Coreo-Konzern ist im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Preis- und Zinsänderungsrisiken, das Liquiditätsrisiko sowie das Ausfallrisiko. Coreo setzt zur Steuerung dieser Risiken ein konzerneinheitliches Risikomanagementsystem ein. Ziel ist es, eine auf Maßnahmen und somit stetiger Risikominimierung basierende Arbeitsweise zu erreichen. Eine ausführliche Darstellung des allgemeinen Risikomanagementsystems ist im Chancen- und Risikobericht des Konzernlageberichts dargestellt.

9.1.1 Preis- und Zinsänderungsrisiken

Coreo hält derzeit noch Unternehmensbeteiligungen aus ihrer Zeit als ein im Nanotechnologiebereich agierender Investor. 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. Preisrisiken werden durch ein aktives Portfoliomanagement minimiert. Durch den Verkauf der NanoDimension im aktuellen Geschäftsjahr hält Coreo keine nennenswerten Beteiligungen mehr aus dem Nanotechnologiebereich, die einen wesentlichen Einfluss auf Coreo hätten.

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite, für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert.

9.1.2 Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko versteht man das Risiko, dass ein Unternehmen Schwierigkeiten hat, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, die sich aus seinen Finanzinstrumenten ergeben. 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 und aus Verkäufen. Der Liquiditätsfluss wird kontinuierlich überwacht und gesteuert. Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, werden Liquiditätsreserven vorgehalten.

Konzernabschluss (IFRS)

Die Konzerngesellschaften von Coreo sind zum Teil in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens teilweise einem Refinanzierungsrisiko ausgesetzt. Zur Begrenzung dieses Risikos ist Coreo in regelmäßigem Kontakt mit verschiedenen Marktteilnehmern, überwacht kontinuierlich alle zur Verfügung stehenden Finanzierungsoptionen am Kapital- und Bankenmarkt und setzt diese zielgerichtet ein. Zusätzlich werden die bestehenden Finanzierungen einer frühzeitigen Überprüfung vor der jeweiligen Endfälligkeit unterzogen, um eine Refinanzierbarkeit sicherzustellen. Die Fremdkapitalquote des Coreo-Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2023 78,86 % (Vorjahr: 71,05 %).

9.1.3 Ausfallrisiko

Coreo ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, dass aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert. Zur Risikominimierung werden Geschäfte nur mit kreditwürdigen Dritten abgeschlossen. Sofern angemessen, beschafft sich der Konzern Sicherheiten. Für Coreo besteht weder bei einem einzelnen Vertragspartner noch bei einer Gruppe von Vertragspartnern mit ähnlichen Merkmalen eine erhebliche Konzentration des Ausfallrisikos. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in Höhe der bilanziell ausgewiesenen Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte.

9.1.4 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 Bewertungs-hierarchieebene 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

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

31. Dezember 2023

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	14.366	-	343	-	14.709
Sonstige Wertpapiere	2	-	-	20	-	20
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.455	-	1.455
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	657	-	657
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	41	-	41
Zahlungsmittel	1	-	-	5.329	-	5.329
Summe finanzielle Vermögenswerte		14.366	-	7.845	-	22.211
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	31.682	-	31.682
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.742	-	23.742
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	81	81
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.575	-	1.575
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	15.083	-	15.083
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	76	76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	929	-	929
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	401	-	401
Steuerschulden	2	-	-	282	-	282
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	73.694	157	73.851

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2022

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	15.090	200	324	-	15.614
Sonstige Wertpapiere	2	-	-	331	-	331
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	797	-	797
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	257	-	257
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	42	-	42
Zahlungsmittel	1	-	-	10.851	-	10.851
Summe finanzielle Vermögenswerte		15.090	200	12.602	-	27.892
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	33.857	-	33.857
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.191	-	23.191
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	157	157
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.487	-	1.487
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	12.684	-	12.684
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	78	78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	650	-	650
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	295	-	295
Steuerschulden	2	-	-	631	-	631
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	72.795	235	73.030

Die folgende Übersicht zeigt die vertraglichen, nicht diskontierten Auszahlungen der finanziellen Verpflichtungen:

31. Dezember 2023

in TEUR	2024	2025 bis 2028	nach 2028
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.083	8.717	22.965
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	25.000	0
Leasingverbindlichkeiten	79	84	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	401	0	0
Gesamt	16.492	33.801	22.965

Konzernabschluss (IFRS)

31. Dezember 2022

in TEUR	2023	2024 bis 2027	nach 2027
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.684	10.476	23.381
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	25.000	0
Leasingverbindlichkeiten	85	164	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	650	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (ohne Steuerschulden)	295	0	0
Gesamt	13.714	35.640	23.381

Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2022

in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertung			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-3.445	-	-	-83	-	-196	-	-3.724
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	-829	-	-	-	-	-829
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVOCI ohne Recycling)	-	-	163	-	-	-	-	163
Gesamt	-3.445	0	-666	-83	0	-196	0	-4.390

31. Dezember 2022

in TEUR	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus Folgebewertung			Aus Abgang	Aus sonstigen Ergebnis-komponenten	Netto-ergebnis
			Zum Fair Value	Wert-berichtigung	Wert-aufholung			
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (AC)	-2.875	-	-	-90	-	-	-	-2.965
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL)	-	-	215	-	-	-	-	215
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVOCI ohne Recycling)	-	-	-200	-	-	-	-	-200
Gesamt	-2.875	0	15	-90	0	0	0	-2.950

Konzernabschluss (IFRS)

9.2 Angaben zum Kapitalmanagement

Coreo strebt an, durch gezielte Kapitalmanagementaktivitäten ihre Geschäftstätigkeit zu unterstützen und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns 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. Der Konzern überwacht seine Kapitalstruktur dabei mithilfe der Eigenkapitalquote. Während des Geschäftsjahres wurden weitere Darlehen aufgenommen. Eine Kapitalerhöhung ist im Jahr 2022 erfolgt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2023 21,14 % (Vorjahr: 28,95 %).

Innerhalb des Konzerns sind in einigen Fällen Kreditverträge mit der Einhaltung von Finanzkennzahlen (sog. Financial Covenants) verknüpft. Der Konzern überwacht die Entwicklung der relevanten Finanzkennzahlen, um frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen und gegenzusteuern bzw. mit den betroffenen Kreditgebern Verhandlungen aufzunehmen. Zum Bilanzstichtag wurde ein Financial Covenant gegenüber einem Finanzierungspartner nicht eingehalten. Es liegt eine Vereinbarung mit diesem Finanzierungspartner vor, in dem der Finanzierungspartner den Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts erklärt (sog. Waiver). Sämtliche weiteren Financial Covenants wurden zum Bilanzstichtag eingehalten.

9.3 Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen „Management Approach“, bei den Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung an den Vorstand verwendet wird, dargestellt werden. Coreo wird als Single-Segment-Entity geführt, so dass gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert wurde, das die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

9.4 Haftungsverhältnisse, Eventualforderungen und -verbindlichkeiten sowie sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse bestehen nur für bilanzierte Verpflichtungen, für die die Coreo AG und ihre Tochtergesellschaften konzernintern Bürgschaften und Patronats-erklärungen zugunsten Dritter gegeben haben.

Nennenswerte Rechtsstreitigkeiten bestehen zum Abschlussstichtag keine.

Sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen bestehen wie im Vorjahr keine.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Haftungsverhältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

Eventualforderungen und -verbindlichkeiten, die eine wesentliche finanzielle Auswirkung auf den Konzern haben könnten, bestanden im Geschäftsjahr nicht.

9.5 Honorar des Abschlussprüfers

Das Honorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen beträgt für das Geschäftsjahr 79 TEUR (Vorjahr: 79 TEUR).

9.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 16. April 2024 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf eines Objekts aus dem Göttinger Portfolio zum Kaufpreis von 1,4 Mio. EUR notariell beurkundet und am 17. April 2024 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf des Objekts in Bad Köstritz zum Kaufpreis von 3,98 Mio. EUR notariell beurkundet.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

9.7 Aktienbasierte Vergütungen**Aktienoptionen 2016 (AOP-2016)**

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.

Es wurden 295.000 Aktienoptionen (von möglichen 485.000) zum Bezugspreis von 2,00 EUR ausgegeben. Davon sind noch 159.000 Stück ausübbar.

Die Bezugsrechte aus diesen Optionen können bei Erreichen bestimmter Erfolgsziele ausgeübt werden. So, wenn der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ausgabebetag (der „Referenzzeitraum I“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „Erfolgsziel I“). Der Anteil der ausübaren Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels I ergibt sich aus folgender Tabelle:

Konzernabschluss (IFRS)

Anstieg im Referenzzeitraum I	Anteil der ausübaren Optionen
50 %	50 %
60 %	60 %
80 %	80 %
100 %	100 %

Darüber hinaus können die Bezugsrechte aus den Optionen auch ausgeübt werden, wenn der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabebetag (der „Referenzzeitraum II“) um einen bestimmten Prozentsatz steigt (das „Erfolgsziel II“). Der Anteil der ausübaren Optionen bei Erreichen des jeweiligen Erfolgsziels II ergibt sich aus folgender Tabelle:

Anstieg im Referenzzeitraum II	Anteil der ausübaren Optionen
75 %	50 %
100 %	60 %
125 %	80 %
150 %	100 %

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.

Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums II nach Maßgabe der vorstehenden Erfolgsziele nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos.

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn Jahre ab dem Ausgabebetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden, wenn es nach den Optionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

Aktienoptionen 2022 (AOP-2022)

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04. August 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 03. August 2027 einmalig oder mehrmals Bezugsrechte auf Aktien der Gesellschaft auszugeben, die zum Bezug von bis zu 1.500.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft berechtigen.

Es wurden 560.000 Aktienoptionen (von möglichen 1.500.000) zum Bezugspreis von 1,00 EUR ausgegeben. Die 560.000 Aktienoptionen wurden im Geschäftsjahr

2023 ausgegeben. Davon sind noch 0 Stück ausübbar.

Die Bezugsrechte können nur bei Erfüllung des folgenden Erfolgszieles ausgeübt werden:

Jeder Bezugsberechtigte kann bis zu 100 % seiner Bezugsrechte ausüben, wenn (i) der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft während der Zeit vom Ausgabebetag bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Ausgabebetag („Referenzzeitraum“) um mindestens 100 % gegenüber dem Schlusskurs des Ausgabebetages gestiegen ist („Zielwert“) und (ii) der Börsenkurs an mindestens 30 aufeinanderfolgenden Börsentagen nicht unter den Zielwert gefallen ist. Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft an einem Börsentag ist der Schlusskurs für eine Aktie der Gesellschaft im Handelsmodell Fortlaufender Handel mit untertägigen Auktionen gemäß § 65 BörsO-FWB i.d.F. vom 1. April 2022; vollelektronischer Handel XETRA 1 („XETRA 1“) (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem).

Bezugsrechte, die nach Ablauf des Referenzzeitraums nach Maßgabe des vorstehenden Erfolgszieles nicht ausübbar sind, verfallen entschädigungs- und ersatzlos.

Die Laufzeit der Bezugsrechte beträgt zehn Jahre ab dem Ausgabebetag („Laufzeit“). Bezugsrechte, die bis zum Ende der Laufzeit nicht ausgeübt wurden, verfallen ohne Ausgleich oder Entschädigung. Ein Bezugsrecht kann, vorbehaltlich weiterer Ausübungsvoraussetzungen, nur ausgeübt werden, wenn es nach den Aktienoptionsbedingungen unverfallbar geworden und nicht verfallen oder gekündigt ist.

Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Aktienoptionen verfallen.

Da der durchschnittliche Börsenkurs im Jahr 2023 deutlich unter dem Ausübungspreis der Aktienoptionen lag, erfolgte keine bilanzielle Abbildung der Aktienoptionen aus AOP-2016 und AOP-2022.

9.8 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Coreo-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der Coreo-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Zu den der Coreo-Gruppe 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

Konzernabschluss (IFRS)

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.

Gemäß Mitteilung vom 28. Juli 2021 hat uns die FLORA S.A., Luxemburg gemäß § 20 Abs. (1), (3) AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der Coreo AG gehört.

Gemäß Mitteilung vom 28. Juli 2021 hat uns die FLORA Holding GmbH, Dreieich gemäß § 20 Abs. (1), (3) AktG mitgeteilt, dass ihr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der Coreo AG gehört.

Gemäß Mitteilung vom 28. Juli 2021 hat uns die Floresta Familien GmbH, Dreieich gemäß § 20 Abs. (1), (3) AktG mitgeteilt, dass ihr mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der Coreo AG gehört.

Gemäß Mitteilung vom 28. Juli 2021 hat uns Herr Pietro-Fabrizio Floresta, Dreieich gemäß § 20 Abs. (1), (3) AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien an der Coreo AG gehört.

Gemäß Mitteilung vom 22. Februar 2024 hat uns die FLORA S.A., Luxemburg gemäß § 20 AktG mitgeteilt, dass sie weniger als 25% der Aktien an der Coreo AG hält.

Innerhalb des Konzerns bestehen Dienstleistungs- und Darlehensverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.9 Organe der Gesellschaft

9.9.1 Vergütungen für Vorstand und Aufsichtsrat

Die vertraglich gewährte Vergütung für den Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Fixe Vergütung	317	524
Variable Vergütung	81	13
Gesamt	398	537

Die fixen Bestandteile der Vorstandsvergütungen enthalten Festvergütungen, Abfindungen an ehemalige Vorstände sowie Nebenleistungen für Dienstwagen. Bei den Vergütungen handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Herr Jürgen Faè hat als Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2022 (AOP-2022) 400.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf 400.000 Aktien der Gesellschaft erhalten. Die Aktienoptionen hatten im Geschäftsjahr 2023 keinen Wert.

Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr beträgt 83 TEUR (Vorjahr: 76 TEUR) und enthält ausschließlich Festvergütungen.

9.9.2 Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Vorstand im Geschäftsjahr 2023 war:

- Herr Jürgen Georg Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien (ab 20.03.2023)
- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Chief Financial Officer (CFO), Düsseldorf (bis 30.04.2023)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Chief Executive Officer (CEO), Frankfurt am Main (bis 05.03.2023)

9.9.2 Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Georg Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich (bis 16.03.2023)
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München (ab 30.03.2023)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 17. Mai 2024 aufgestellt und 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, 17. Mai 2024

Der Vorstand



Jürgen Georg Faè
(Vorstand / CEO)

Konzernabschluss (IFRS)

Anlage zum Konzernanhang
Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2023

Firma	Sitz	Anteil am Kapital in %
Tochterunternehmen, vollkonsolidiert		
Erste Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Göttingen AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Solo AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Han AM UG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Solo UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Han UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	94,0
Coreo WUBI Residential UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,0

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

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 weitestgehend desinvestiert.

Seither ist die Haupttätigkeit der Gesellschaft auf den Aufbau eines renditestarken deutschlandweiten Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios gerichtet. Den Investmentfokus bilden dabei Bestandsimmobilien mit einem nachhaltigen Entwicklungspotenzial. Das Chancen-Risiko-Profil von derartigen Zukäufen liegt zwischen dem von Projektentwicklungen auf der einen und dem von vermieteten Bestandsimmobilien auf der anderen Seite. Die Positionierung des Coreo-Konzerns wird sich mit fortschreitendem Aufbau des Immobilienbestands zunehmend weg von der eines Projektentwicklers hin zu der eines Bestandhalters verschieben. Zusätzlich zu den laufenden Mieteinnahmen ist das Ziel des Coreo-Konzerns mittels objektspezifischer (Entwicklungs-, Renovierungs-, Modernisierungs- und Repositionierungs-, etc.) Maßnahmen erhebliche Wertsteigerungen ihres Immobilienbestands zu generieren. Portfoliobestandteile, für die entweder keine langfristige Vermietungsperspektive entwickelt werden kann, oder die die unternehmenseigenen Anforderungen (wie z. B. Lage und Größe) nicht erfüllen, werden schnellstmöglich verkauft. Die dabei erzielten Gewinne bilden eine weitere Ertragsquelle des Konzerns. Zusammen mit den im Zuge von Verkäufen freigesetzten Mitteln werden diese für den weiteren Ausbau des Immobilienbestands genutzt. Zum 31. Dezember 2023 setzte sich das Portfolio aus Immobilien aus 20 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 94.500 m² zusammen, deren Wert rund 71,8 Mio. Euro betrug. Darüber hinaus bestand zum Stichtag eine Beteiligung in Höhe von

10,1 % an einer Ein-Objektgesellschaft mit einer vermietbaren Fläche von 26.000 m². Unbebaute Entwicklungsgrundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 17.270 m² runden das Portfolio ab.

Gemäß den Größenmerkmalen des § 293 HGB ist die Coreo AG nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und -lageberichts gemäß § 290 HGB verpflichtet. Der vorliegende Konzernjahresabschluss und -lagebericht wurden nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, auf freiwilliger Basis erstellt, um unseren Aktionärinnen und Aktionären 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.

1.2 Strategie

Ziel der Gesellschaft ist die nachhaltige und kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes durch den wertschaffenden Ausbau des Portfolios. Dies soll durch den Aufbau eines ertragsstarken Portfolios mit wachsendem Wohnimmobilienanteil erreicht werden. Ausgangspunkt ist dabei die Einkaufs- und Investitionspolitik. Nur Objekte oder Portfolios, die aus Sicht der Coreo überdurchschnittliches Wertentwicklungspotenzial aufweisen (sogenannte Value Add Immobilien), werden geprüft. Investitionsentscheidungen setzen weiterhin einen technisch wie zeitlich überschaubaren Aufwand und damit ein gutes Chancen-Risiko-Profil voraus. Bei der Identifikation geeigneter Objekte bedient sich Coreo eines langjährig gewachsenen Partnernetzwerkes. Neben Metropolregionen und wirtschaftsstarke Ballungsgebieten werden dabei vor allem Standorte in Mittelzentren bevorzugt. In Abhängigkeit der im Vorfeld von Akquisitionen entwickelten, objektspezifischen Planungen tragen die erworbenen Immobilien zu den drei Ertragsströmen des Konzerns bei.

Handelserträge

Im Zuge von Portfoliotransaktionen werden regelmäßig Einzelobjekte miterworben, die aus unterschiedlichen

Konzernabschluss (IFRS)

Gründen die strategischen Unternehmensanforderungen an langfristig zu haltende Immobilien (Bestandsimmobilien) nicht erfüllen. Die entsprechenden Immobilien werden bereits vor Ankauf mit dem Ziel identifiziert, sie zeitnah weiter zu veräußern.

Bestandsentwicklung

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 substanziellen Steigerung der Objektwerte und damit des Nettoinventarwerts (NAV oder Net Asset Value) der Gesellschaft.

Langfristige Mieterträge

Das Portfoliowachstum wird sich überwiegend aus Immobilien speisen, die nach abgeschlossenen Entwicklungs- und/oder Repositionierungsmaßnahmen in den langfristigen Bestand übernommen werden. Wiederkehrende Liquiditätsüberschüsse aus dem Vermietungsgeschäft bilden die Grundlage für das weitere Wachstum der Gruppe.

1.3 Konzernstruktur

Die Coreo AG fungiert im Konzern als Managementholding, die mit Ausnahme weniger zur Weiterveräußerung bestimmten Objekte derzeit über kein eigenes Immobilienvermögen verfügt. Für die bestandshaltenden Tochtergesellschaften erbringt die Coreo AG konzernübergreifend verschiedene zentrale Aufgaben, wie beispielsweise die Objektakquisition, Buchhaltung und Controlling, das Asset Management sowie die Finanzierungsstrukturierung und -vermittlung. Die Objektbetreuung wird hingegen an Dienstleister vergeben. Direkt erworbene Immobilien/-portfolios (Asset Deal) werden von Tochtergesellschaften, an denen das Unternehmen jeweils zu 100 % beteiligt ist, aufgenommen. Soweit bestandshaltende Immobilienunternehmen erworben werden, geht Coreo grundsätzlich Mehrheitsbeteiligungen ein. Die Finanzierung des Immobilienbestandes erfolgt auf Ebene der Projektgesellschaften mit Bankdarlehen. Das benötigte Eigenkapital wird von der Mutter in Form von Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich besteht eine 10,1%ige Beteiligung an einer Objektgesellschaft, die Eigentümerin der Frankfurter Büroimmobilie „St. Martin Tower“ ist.

1.4 Steuerungssystem

Der mit dem akquirierten Immobilienvolumen verbundene Geschäftsumfang erfordert bisher keine Segmentierung. Die Steuerung der operativen Tätigkeiten der Gruppe erfolgt über spezifische finanzielle wie auch nichtfinanzielle Leistungskennzahlen und Parameter. Mittels regelmäßiger unterjähriger Überprüfung der Planzahlen werden etwaige 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, ist die Planung der volumenabhängigen Verkaufsergebnisse über das ohnehin bestehende Marktrisiko hinaus mit einem größeren Maß an Unsicherheit behaftet. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit von möglichen Planabweichungen und -anpassungen.

Bei der Steuerung der Entwicklungsobjekte stellen die Einhaltung der budgetierten Kosten sowie der veranschlagten Zeiträume die zentralen operativen Steuerungsgrößen während der Durchführung der jeweiligen Maßnahmen dar. Parallel erfolgt ein laufender Abgleich zwischen Vermietungsergebnissen und Planungen mit dem Ziel, die kalkulierten Wertsteigerungen nach Projektabschluss erzielen zu können.

Das Vermietungsgeschäft wird vorrangig über die Größe der vereinnahmten Mieten gesteuert. Zusätzlich stehen die nicht-finanzielle Kennzahl Leerstandsquote sowie für die gewerblichen Objekte der WALT (weighted average lease term) im Fokus. Parallel zum erwarteten Bestandsaufbau werden diese Parameter sowie die FFO (Free Funds from Operations) an Bedeutung gewinnen. Neben Geschwindigkeit und Umfang des Ausbaus des Immobilienportfolios stellt die Finanzierung des Konzerns eine entscheidende Stellschraube für die weitere Entwicklung dar.

Die auf Ebene der Tochtergesellschaften aufgenommenen Bankdarlehen spiegeln in Bezug auf Strukturierung und Konditionen deren jeweilige Spezifika wider. Auf

Konzernabschluss (IFRS)

Konzernebene werden Kenngrößen wie der LTV (loan to value) und der volumengewichtete Zinssatz kontinuierlich ermittelt und in die Bewertung der Konzernentwicklung einbezogen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Getrieben von Einflüssen wie der Situation am Finanzmarkt, dem anhaltenden Krieg in der Ukraine sowie in Israel und einer Rekordinflation verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 ein leicht negatives Wachstum von -0,3%. Während 2022 noch ein Wachstum von 1,8% zu verzeichnen war, rutschte die Wirtschaft im letzten Jahr in eine Rezession.

Positive Einflüsse, wie rückgehende Inflation und gestiegenes Lohneinkommen hielten als positiver Treiber dagegen, ebenso wie die Rekordbeschäftigung. Nichtsdestotrotz blieb die erwartete Steigung im zweiten Halbjahr aus. Insbesondere die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe ging im Jahr 2023 um 2,0% zurück. Gestützt wurde die Wirtschaft hingegen durch das Dienstleistungsgewerbe, welches ein Plus von 2,6 % erfuhr. Der Bausektor erzielte ein leichtes Plus von 0,2%.

Die durchaus als angespannt zu beschreibende wirtschaftliche Gesamtlage erfährt jedoch eine vorsichtig positive Prognose. Die weltpolitischen Unsicherheiten bleiben jedoch weiterhin als Risikofaktor bestehen.

2.2 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer akuten Krise. Starke Wertkorrekturen in den Immobilienbewertungen führen gemeinsam mit dem höchsten Leitzins seit 2000 zu der schwierigsten Marktlage seit Langem.

Mit EUR 28,6 Mrd. erlebte das Jahr 2023 einen starken Einbruch der Investmentbewegungen. Dieses Volumen bedeutet ein Rückgang von rund 57 % im Vergleich zum Vorjahr. Im 10 Jahresvergleich erreicht das Transaktionsvolumen aus 2023 gar nur 58% des Durchschnitts, im 5 Jahresvergleich lediglich 51 % des Mittelwerts. Begleitet werden diese Zahlen durch einen Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsrenditen aufgrund von Zwangsverkäufen im Rahmen der gestiegenen Zinsen. Es lässt sich im Allgemeinen von einem anhaltenden Preisfindungsprozess sprechen, welcher sich auch in starken Bewertungskorrekturen vieler Immobiliengesellschaften widerspiegelt. Stärkste Assetklasse stellt nach Recherchen von CBRE die Assetklasse Logistikimmobilien mit 24% des Gesamtinvestitions-

volumens (knapp EUR 7 Mrd.), gefolgt von Wohnimmobilien mit 20% (rund EUR 5,7 Mrd.) und Einzelhandel mit 19% und ca. EUR 5,4 Mrd. Büroimmobilien hingegen, in den vergangenen Jahren stets Spitzenreiter, belegen mit 19% (EUR 5,3 Mrd.) nur den vierten Platz.

Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt bewegt sich in einem schwierigen Spannungsfeld. Auf der einen Seite verzeichnet der Wohnungsmarkt ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum und akuten Wohnungsmangel in Ballungszentrum, der sich prognostisch noch verstärken wird. Dagegen stehen neben den Nachwirkungen der Energiekrise für den Investitionsmarkt ein starker Rückgang der Investitionstätigkeit durch Zinsexplosionen, gesetzlichen Neuerungen in der Klimapolitik einhergehend mit umfassenden ESG-Anforderungen, die ebenso finanziert werden müssen. Außerdem beeinflusst die hohe Inflation im Mietmarkt die verfügbaren Mittel der Haushalte, was sich unmittelbar auf die Mietniveaus auswirkt. Folge dieses Spannungsfeldes ist ein Rückgang der Investmenttätigkeit im Vergleich zum Vorjahr um 60% und somit das geringste Transaktionsvolumen seit 2011. Im 4. Quartal, in welchem traditionell die Investitionsvolumina stark anziehen, gab der Markt in 2023 gar nochmal nach. Der Investitionsmarkt fokussiert sich dabei verstärkt auf Core-Immobilien. Durch ausbleibende Neubauten und starke Nachfragesituation im Mietmarkt ist die Prognose allerdings verhalten positiv für die nächsten Monate.

Gewerbeimmobilienmarkt

Die Assetklasse Büroimmobilien erlitt in 2023 einen deutlichen Nachfragerückgang im Vergleich der Assetklassen und rangiert nur noch auf Platz vier der umsatzstärksten Investitionsklassen. Einen starken Nachfragerückgang gab es im Bereich internationaler Investoren. 2022 entfiel die Hälfte der Transaktionen noch auf internationale Investoren, 2023 nur noch ein Fünftel. Besonders stark ist der allgemeine Nachfrage Rückgang in den Top 7 Standorten zu spüren, durch einen Einbruch des Investitionsvolumens von 81%. Insbesondere hohe Home-Office-Quoten und hoher Druck auf ESG-konforme Büros begründen diese Entwicklung, trotz steigender Spitzenmieten.

Notleidend Verkäufe sowie aufgeschobene Forward-Deals könnten jedoch den nächsten Monaten für eine Regeneration des Büroinvestmentmarktes sorgen.

3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 stand neben den globalpoliti-

Konzernabschluss (IFRS)

schen Krisen vor allem unter dem Einfluss der wirtschaftlichen Gesamtsituation und hatte unmittelbare Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und die Coreo-Gruppe. Neben den gestiegenen Finanzierungskosten wirkten sich vor allem die Bewertungskorrekturen auf das Ergebnis der Coreo-Gruppe aus.

Die Coreo hat im abgelaufenen Geschäftsjahr umfangreich in das bestehende Portfolio investiert und keine neuen Objekte angekauft. So konnte nach der umfangreichen Sanierung das Objekt in Wetzlar an den neuen Mieter übergeben werden.

Die Umbaumaßnahmen Untere-Masch-Straße in Göttingen wurden Ende des dritten Quartals weitestgehend fertiggestellt, das Objekt konnte in weiterer Folge im Oktober nahezu vollständig vermietet werden. In Delmenhorst wurde planmäßig die Erneuerung des Brandschutzes abgeschlossen.

Das Geschäftsjahr 2023 ist für die Coreo-Gruppe in Bezug auf die Mieteinnahmen im Rahmen der Erwartungen erfolgreich verlaufen. Die Bruttomieteinnahmen konnten durch aktives Asset-Management von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,5 Mio. gesteigert werden und lagen damit wie geplant deutlich über dem Vorjahreswert. Der Wert des Portfolios verringerte sich um EUR 5,3 Mio. von EUR 77,1 Mio. im Vorjahr auf EUR 71,8 Mio. Getrieben von umfangreichen Investitionen in den Bestand, Bewertungskorrekturen durch das aktuelle Marktumfeld sowie durch gestiegene Zinsen wurde ein Periodenergebnis von EUR -10,6 Mio. erwirtschaftet, nach EUR -1,9 Mio. im Vorjahr.

Im Laufe des Jahres 2023 wurde das Objekt in Wormeln veräußert. Darüber hinaus konnten Kaufverträge für die Immobilien Hagenweg in Göttingen und Lünen, Wittekindstraße abgeschlossen werden, deren Vollzug im Jahr 2024 stattfinden soll.

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von Bewertungseffekten auf den Immobilienbestand verschlechtert und insgesamt nicht wie erwartet entwickelt. Die Bewertungseffekte konnten aber durch Senkung von Leerständen, Erhöhung der Mieteinnahmen und Investitionen in Objekte gemildert werden. Die Nettomieteinnahmen stiegen von EUR 4,5 Mio. auf EUR 4,8 Mio., während die berichteten Bruttomieteinnahmen, also die Mieteinnahmen und Nebenkosten, von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,5 Mio. anstiegen. Dieser Anstieg geht neben Mietsteigerungen durch aktives

Asset-Management auch auf die Übergaben der Immobilien Wetzlar und Untere-Masch-Straße zurück.

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien sanken um EUR 2,4 Mio. auf EUR 0,5 Mio. Der Buchwert der veräußerten Immobilien lag bei EUR 0,5 Mio., im Vorjahr belief sich der Wert auf EUR 3,4 Mio. Demzufolge war das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ergebnisneutral nach EUR -0,5 Mio. im Vorjahr.

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien belief sich auf EUR -7,0 Mio., nach EUR 1,5 Mio. im Vorjahr. Die Verminderung liegt im Wesentlichen begründet in der aufgrund des Marktumfelds notwendigen Anpassung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Diese Anpassung konnte durch die Erhöhung der Vermietungsquote und die Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter nur leicht gedämpft werden.

Der Materialaufwand beinhaltet Wertberichtigungen auf die Immobilien in Gelsenkirchen und Lünen in Höhe von insgesamt EUR 1,3 Mio. Ohne diese notwendigen Berichtigungen wäre der Materialaufwand auf Vorjahresniveau verblieben. Die Personalaufwendungen beliefen sich unverändert auf EUR 1,3 Mio., ebenso blieben die sonstigen betrieblichen Erlöse und Aufwendungen sowie die Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr weitestgehend konstant.

Insgesamt belief sich das Ergebnis aus der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) auf EUR -7,7 Mio., nach EUR 1,0 Mio. im Vorjahr.

Die Finanzaufwendungen verschlechterten sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus von EUR -2,9 Mio. auf EUR -3,5 Mio. Das übrige Finanzergebnis in Höhe von EUR -0,8 Mio. beinhaltet den Ergebniseffekt der Bewertung der Beteiligung am St. Martin's Tower in Höhe von EUR -0,9 Mio.

Diese Effekte führten zu einem Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von EUR -12,0 Mio., nach einem Ergebnis von EUR -1,7 Mio. Vorjahr. Das Periodenergebnis nach Steuern belief sich auf EUR -10,6 Mio., nach EUR -1,9 Mio. im Vorjahr.

Das sonstige Ergebnis belief sich auf EUR 0,2 Mio., nach EUR -0,2 Mio. im Vorjahr.

Das Gesamtergebnis der Coreo-Gruppe belief sich in 2023 damit auf EUR -10,5 Mio., nach EUR -2,1 Mio. im Vorjahr, beeinflusst im Wesentlichen durch die erforder-

Konzernabschluss (IFRS)

liche Neubewertung des Immobilienportfolios mit einem negativen Effekt in Höhe von EUR 9,2 Mio. und blieb damit unter dem Niveau des Vorjahres.

3.2 Finanzlage

Der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr auf EUR -3,0 Mio., nach EUR -3,3 Mio. trotz um EUR 0,5 Mio. auf EUR -3,5 Mio. gesteigener Finanzaufwendungen leicht verbessert werden. Dies spiegelt die positive operative Entwicklung der Mieteinnahmen im Rahmen der Fertigstellung von Projekten und Leerstandsreduktionen wider.

Der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -2,6 Mio., nach EUR -2,5 Mio. im Vorjahr. Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR -3,4 Mio., nach EUR -3,6 Mio. im Vorjahr, standen in 2023 geringere Einzahlungen aus Verkäufen als im Vorjahr gegenüber. Die Einzahlungen aus Immobilienverkäufen sanken von EUR 2,9 Mio. auf EUR 0,5 Mio., dies spiegelt die schwierige Lage der Immobilienmärkte in Bezug auf Transaktionen in 2023 wider.

Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich auf EUR 0,1 Mio., nach EUR 8,9 Mio. im Vorjahr und resultiert mit EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 9,3 Mio.) im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen. Demgegenüber standen Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen von EUR 3,3 Mio., nach EUR 5,7 Mio. im Vorjahr. Einen weiteren wesentlichen Anteil an der Abweichung gegenüber dem Vorjahr hatte die in 2022 erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 5,5 Mio.

Insgesamt verringerte sich der Finanzmittelbestand von EUR 10,9 Mio. auf EUR 5,3 Mio. zum Stichtag.

Die Finanzlage des Coreo-Konzerns hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie erwartet entwickelt. Das Wachstum bei den Mieteinnahmen konnte den operativen Cash-Flow gegenüber dem Vorjahr leicht verbessern und so die gestiegenen Zinsaufwendungen zum Teil kompensieren. Ausgebliebene sinnvolle Verkäufe im aktuellen Marktumfeld bei gleich gebliebenen Investitionen in das Portfolio reduzierten den positiven Cash-Flow aus Investitionen gegenüber dem Vorjahr.

Der Vorstand geht davon aus, auch im Geschäftsjahr 2024 jederzeit allen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns fristgerecht nachkommen zu können.

3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme reduzierte sich zum 31. Dezember 2023 von EUR 105,3 Mio. auf EUR 94,8 Mio. Auf der Aktivseite verringerte sich der durch externe Gutachter ermittelte Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von EUR 66,0 Mio. auf 61,0 Mio., wobei im Berichtszeitraum keine neuen Objekte erworben wurden. Insbesondere durch die Neubewertung der Beteiligung St. Martin's Tower und die Veräußerung der Beteiligung am Nanotech-Portfolio verringerten sich die finanziellen Vermögenswerte von EUR 15,6 Mio. auf EUR 14,7 Mio.

Die Immobilienvorräte reduzierten sich insgesamt von EUR 10,6 Mio. auf EUR 9,4 Mio. im Wesentlichen aufgrund der notwendigen Wertberichtigung im Portfolio Gelsenkirchen und Lünen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sanken von EUR 10,9 Mio. auf EUR 5,3 Mio. zum Stichtag. Zur Veräußerung gehalten wird zum Stichtag das Objekt im Hagenweg in Göttingen, für das der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im Laufe des Jahres 2024 erfolgen soll.

Insgesamt lag der Bilanzwert des Immobilienportfolios bei EUR 71,8 Mio., nach EUR 77,1 Mio. zum Ende des Vorjahres.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital in Folge des Periodenergebnisses von EUR 30,5 Mio. auf EUR 20,0 Mio.

Die Finanzverbindlichkeiten stiegen von EUR 70,0 Mio. auf EUR 70,6 Mio., wobei sich der Anteil der langfristigen Finanzverbindlichkeiten von EUR 57,2 Mio. auf EUR 55,5 Mio. verringerte, und sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von EUR 12,8 Mio. auf EUR 15,2 Mio. erhöhten.

Die Verringerung des Eigenkapitals führt trotz der Reduktion der Bilanzsumme zu einer Verschlechterung der Eigenkapitalquote von 28,9 % auf 21,1 %.

4. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

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. Basis bildet dabei die Sensibilisierung

Konzernabschluss (IFRS)

aller Mitarbeiter in Bezug auf sich abzeichnende Risiken 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 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 definierte 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 vor allem branchen- und finanzmarktspezifische sowie sonstige, für den Konzern relevante Entwicklungen verfolgt.

4.1 Branchenspezifische Risiken

a) Standortrisiken

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland unterscheiden sich regional. Vor diesem Hintergrund werden vor jedem Immobilienkauf eingehende Analysen des jeweiligen lokalen Markts unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung von lokaler Wirtschaftsleitung und Arbeitsplätzen, Haushaltszahlen, Kaufkraft sowie Infrastruktur durchgeführt. Aufgrund dessen halten wir das Standortrisiko für die von uns gehaltenen Objekte für gering.

b) Bewertungsrisiken

Die einmal jährlich von einem externen, unabhängigen Bewerter ermittelten Marktwerte der im Konzern gehaltenen Immobilien sind neben den laufenden Mieteinnahmen in der Hauptsache von Eingangsgrößen abhängig, die aus verlässlichen Datenquellen abgeleitet werden. Hierzu zählen beispielsweise der Diskontierungszinssatz, etwaige in den Mietverträgen enthaltenen Indexklauseln, die an den jeweiligen Standorten nachhaltig erzielbaren Mieten und marktüblichen Leerstandsquoten sowie die zugehörigen Bodenrichtwerte. Zusätzlich finden subjektive Einschätzungen und Erwartungen wie beispielsweise zur Entwicklung der Inflationsrate und der Einwohnerzahlen als auch individuelle Bewertungen des bautechnischen Zustands Eingang in die Berechnung. Daneben wirken beispielsweise Änderungen von Aktien- und Anleiherenditen auf die Immobilienpreise und die Liquidität des Immobilienmarktes ein.

Die Wertkorrekturen, die die Coreo in diesem Jahr erfahren hat, sind deutlich geringer als die am Markt zu

beobachtenden Wertkorrekturen anderer Immobilien-gesellschaften. Dies ist das Ergebnis der konsequenten Umsetzung der Portfoliostrategie der Coreo.

Durch bevorstehende Absenkung des Leitzinses und prognostizierter Entspannung am Investmentmarkt wird das Risiko einer weiteren Abwertung der Immobilien als gering angesehen.

c) Regulatorische und politische Risiken

Regulatorische Risiken ergeben sich aus der möglichen Verschärfung bestehender sowie der Einführung zusätzlicher Vorschriften und den sich daraus etwaig ergebenden zusätzlichen Kosten und Aufwendungen (z. B. im Bau-, Umwelt- und Arbeitsrecht, Energieeffizienz) auf der einen und eingeschränkten Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten auf der anderen Seite. Das diesbezügliche Risiko wird als mittel eingestuft, da der Konzern über ein geographisch gut diversifiziertes Portfolio mit niedriger absoluter Größe verfügt.

4.2 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 (Value Add) den Fokus der Akquisitionsstrategie. Getätigte Annahmen zur Attraktivität des jeweiligen Standorts, der Vermietbarkeit des Objekts in Bezug auf Mietzins und Vermarktungszeitraum, des Mietsteigerungspotenzials oder des Zeitbedarfs für die Einholung behördlicher Genehmigungen und/oder notwendige bauliche Maßnahmen können sich als falsch erweisen und in der Folge zu Abweichungen bei den Planungen zu 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 unter Einschaltung externer Partner Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Verkaufspreise bei Objektverkäufen nicht wie geplant oder erwartet erzielt werden können.

Trotz stark stagnierendem Marktgeschehen ist es der Coreo in 2023 gelungen strategische Verkäufe durchzuführen und vorzubereiten. Dies erwarten wir auch für 2024. An- und Verkaufsrisiken schätzen wir im aktuellen Marktumfeld als nicht gering ein, sind aber durch umfassende Marktdurchdringung, gute Vorbereitung und konservative Planungen zuversichtlich diese Risiken gut zu managen.

Konzernabschluss (IFRS)

b) Entwicklungsrisiken

Das auf Value-Add-Immobilien ausgerichtete Geschäftsmodell der Coreo-Gruppe ist 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 u.a. durch länger als geplanten Genehmigungsprozessen, ausstehenden Einigungen mit betroffenen Mietparteien, aber auch fehlenden Handwerkerkapazitäten entstehen und zu verzögert einsetzenden Mieteinnahmen und ggf. der Auslösung von Vertragsstrafen führen. Da Coreo nicht alle Entwicklungsrisiken unmittelbar steuern kann, bedienen wir uns bei Entwicklungsmaßnahmen grundsätzlich externer Dienstleister und bewerten das entsprechende Risiko als mittelgroß, vor allem da aktuell keine Entwicklungen im Prozess sind.

c) Vermietungs- und (Miet-)Ausfallrisiken

Da der Großteil der gewerblichen Bestandsobjekte vermietet ist, bestehen aktuell vor allem Nachvermietungsrisiken. Wenngleich die Objekte entweder zentral oder in wirtschaftsstarke Regionen belegen sind, können Probleme bei der (Nach-) Vermietung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das (Nach-) Vermietungsrisiko wird aufgrund guter Lagen und des Zustands der Objekte sowie Nutzungsart und der einhergehenden Nachfrage als gering eingeschätzt. Die gewerblichen Mietverträge der Coreo haben einen WALT von 8,15 und sind demnach langfristig gesichert.

Im Zuge des geplanten Portfolioausbaus kann es zur Übernahme von gewerblichen Value Add-Objekten/Portfolios mit einer hohen Leerstandsquote und einem entsprechenden Vermietungsrisiko kommen. Die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Risiken werden bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass diese trotz detaillierter und vorsichtiger Planung unterschätzt werden. Das diesbezügliche Risiko bewertet der Vorstand als gering.

Das Wohnportfolio der Coreo liegt in mindestens durchschnittlichen Mikrolagen und profitiert vom zunehmenden Nachfrageüberhang bei Wohnungen. Der Vermietungsstand wird laufend überwacht, einem Anstieg der Leerstände wird durch laufende Aktivitäten und den direkten Kontakt mit Mietern entgegengewirkt. Im Bedarfsfall werden situativ zusätzliche Maßnahmen wie Modernisierungen oder Sanierungen von Wohnungen vor Vermietung ergriffen. Portfolios mit

strukturellem Leerstand werden grundsätzlich einer Verkaufsprüfung unterzogen. Die Gesamtvermietungsquoten der Wohnimmobilien von 90,7 % bereinigt um den Hagenweg, der bereits veräußert wurde aber noch nicht auf den Käufer übergegangen ist, ist als äußerst positiv einzuschätzen und weiterhin rückläufig.

Ausfallrisiken bestehen neben den Mieteinnahmen auch im Zusammenhang mit Immobilienverkäufen bei der Kaufpreiszahlung und bei geleisteten Anzahlungen. Ersteren wird durch eine stringente Mieterauswahl unter Rückgriff auf Bonitätsprüfungen im Vorfeld von Mietvertragsabschlüssen entgegengewirkt. Da die Mieterstruktur unseres Wohnungsbestands einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentnern und Transferleistungsempfängern aufweist, wird das Risiko nachhaltig erhöhter Mietausfälle als gering bewertet und durch konsequentes Monitoring sowie frühzeitigen Ansprachen von säumigen Mietern verhindert.

Bei Objektverkäufen prüfen wir die Bonität des potentiellen Käufers und lassen uns Finanzierungsbestätigen vorlegen. Auch Anzahlungen geht eine Bonitätsanalyse der Vertragspartei z.T. unter Berücksichtigung der Auswertung der Schufa voraus, zudem arbeiten wir bei Handwerkern regelmäßig mit Vertragserfüllungsbürgschaften.

Insgesamt wird das Ausfallrisiko aus Immobilienverkäufen und geleisteten Anzahlungen als gering bewertet.

d) Klumpenrisiken

Sowohl durch die geographische Streuung der Immobilien als auch die Mieterstruktur können Klumpenrisiken entstehen. Durch die Verteilung des aktuellen Immobilienbestands über unterschiedliche Nutzungsarten und weite Teile des Bundesgebietes gibt es derzeit keine ausgeprägte Konzentration von Immobilienvermögen an einzelnen Standorten. Daher wird das Klumpenrisiko als gering bewertet.

4.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

a) Finanzierungs- und Kapitalmarktrisiken

Der Coreo-Konzern ist zur Finanzierung des geplanten Wachstums sowohl auf zusätzliches Eigen- als auch Fremdkapital angewiesen. An den Aktienmärkten kann es, im Besonderen in schwierigen Marktphasen, niedrigkapitalisierten Unternehmen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein, weiteres Eigenkapital einzuwerben. Da der Konzern zur Erreichung seiner Wachstumsziele zusätzliches Fremdkapital benötigt, könnte sich eine nicht oder nur unzureichend wach-

Konzernabschluss (IFRS)

sende Eigenkapitalbasis negativ auf die Investitionsmöglichkeiten des Konzerns auswirken.

Zudem haben sich durch den Anstieg der Zinsen die Begebung von Unternehmensanleihen und/oder die Inanspruchnahme von Darlehen verteuert. Die geänderten Rahmenbedingungen für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet. Das darüberhinausgehende Refinanzierungsrisiko wird vom Vorstand derzeit als mittel eingestuft.

Sollten in bestehenden Kreditverträgen getroffene Vereinbarungen („Covenants“) nicht eingehalten werden können, könnte es zur vorzeitigen Kündigung dieses Vertrags kommen. Zum Stichtag wurde ein Covenant gegenüber einem Finanzierungspartner nicht eingehalten. Es liegt eine Vereinbarung mit diesem Finanzierungspartner vor, in dem der Finanzierungspartner den Verzicht auf die Ausübung des Kündigungsrechts erklärt („Waiver“). Die weiteren Covenants wurden zum Stichtag eingehalten, werden als leicht zu halten eingestuft und laufend überprüft, sodass konsequentes Risikomonitoring praktiziert wird. Insofern wird das Risiko insgesamt als gering bis mittel bewertet.

b) Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken betreffen unmittelbar existierende Kredite für die keine Festzinsvereinbarungen getroffen wurden. Weiterhin bestehen diese bei benötigten Kreditprolongationen und der Finanzierung von (künftigen) Immobilienkäufen. Angesichts der aktuellen Zinspolitik ist von einer Stabilisierung und einem leichten Rückgang im Jahr 2024 auszugehen. Die bestehenden Finanzierungen der Coreo Gruppe sind zum Großteil außerdem langfristig abgeschlossen, so dass die Zinsänderungsrisiken aktuell als leicht verbessert und somit als mittelhoch bewertet werden.

c) Liquiditätsrisiken

Um die jederzeitige Zahlungsfähigkeit im Konzern sicherzustellen, verfügt die Coreo über ein Cash-Flow Monitoring, das laufende aktualisiert und überwacht wird. Es werden für Maßnahmen Liquiditätsreserven vorgehalten. Immobilienankäufe stellen kein unmittelbares 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 oder eine im Vorfeld vereinbarte Kredithöhe in Anspruch nehmen, kann Coreo auf eine Anschlussfinanzierung angewiesen sein. Aktuell zeichnet sich eine solche Situation nicht ab. Die Liquiditätssituation ist

auch maßgeblich abhängig von notwendigen Verkäufen. Diese werden im Cash-Flow Monitoring nur bei ausreichender Wahrscheinlichkeit des Eintritts berücksichtigt. Die Liquiditätsrisiken werden wie im Vorjahr daher als mittelhoch bewertet.

d) Fremdwährungs- und Risiken aus Finanzierungsinstrumenten

Da weder Fremdwährungsdarlehen aufgenommen noch Finanzierungsinstrumente erworben wurden, bestehen keine entsprechenden Risiken.

4.4 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 nicht innerhalb der gewünschten Frist oder innerhalb des Gehaltsgefüges der Gruppe zu decken sein könnte. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko mit der Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfelds und durch Rückgriff auf bestehende Netzwerke innerhalb der Branche. Trotz des zunehmenden Arbeits- und Fachkräftemangels wird das Personalrisiko daher insgesamt 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 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 vermieden oder möglichst gering gehalten werden können. Zudem sind die Umsätze der Coreo nicht von der Verfügbarkeit eines Online-Front-Ends abhängig. Im Rahmen der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sind bestimmte IT-Risiken abgesichert. Insgesamt wird das IT-Risiko als gering eingeschätzt.

c) Risiken mit Kooperationspartnern

Innerhalb des Konzerns sind verschiedene Tätigkeiten an professionelle Dienstleister und Kooperationspartner ausgelagert, ohne dass es hierdurch zu kritischen Abhängigkeiten kommt. Das entsprechende Risiko wird daher als gering eingestuft.

Konzernabschluss (IFRS)

Zusammenfassung der Risiken

Angesichts der weiterhin hohen geopolitischen Unwägbarkeiten und des nach wie vor erhöhten Zinsniveaus geht der Vorstand insgesamt von einer erhöhten Unsicherheit im Geschäftsjahr 2024 aus. Zusammenfassend sieht der Vorstand für das Jahr 2024 allerdings keine erhöhten Risiken, die für den Konzern eine Bestandsgefährdung darstellen könnten.

4.5 Chancen der künftigen Geschäftsentwicklung**Branchenspezifische Chancen**

Der Coreo-Konzern investiert 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 EUR 3-20 Mio. haben wir uns in einem im Vergleich zu den A-Städten und Metropolregionen weniger wettbewerbsintensiven Marktumfeld positioniert. Insbesondere in diesen Märkten könnten aufgrund der Expertise und des Netzwerks der Coreo Opportunitäten für den Ankauf weiterer Objekte entstehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich im vergangenen Jahr durch Zuwanderung, ausbleibende Neubaufertigstellung und somit gestiegener Angebotsverknappung weiterhin positiv entwickelt. Durch die gestiegenen Zinsen haben die Kaufpreise nachgegeben. Dieser Effekt ist durch sinkende Neugenehmigungen und Baufertigstellungen aufgrund der Zinspolitik, anhaltender hoher Baupreise (trotz leichtem Rückgang) weiterhin verstärkt zu erwarten, während mit einer Entspannung der Hochzinsphase zu rechnen ist. Somit dürfte es bei mindestens gleichbleibender Nachfrage zu einer höheren Kaufpreisbereitschaft von Investoren kommen und einer leichten Entspannung des Marktes. Chancen sind dabei insbesondere im Mietmarkt zu sehen.

In Bezug auf Büroimmobilien zeichnet sich zwar ein deutlicher Rückgang der Flächennachfrage und Preisbereitschaft der Nachfrager ab, jedoch treffen diese Trends primär die Top 7 Standorte. Es ist zu erwarten, dass demnach Chancen für B- und C-Standorte entstehen, in denen sich die Coreo vornehmlich bewegt.

Im Transaktionsmarkt ist eine Konzentration auf Produktions- und Industrial Light Immobilien zu vernehmen, die sich aufgrund der aufgezeigten Marktphase zunächst voraussichtlich nicht verändern wird und somit weiterhin als chancenreiche Assetklasse zu sehen ist.

Unternehmensspezifische Chancen

Im Rahmen der umfassenden Neuaufstellung hat die Coreo ebenso neue Asset Management und Transaktionsmanagement Prozesse aufgesetzt. Durch diese Prozesse sowie ein umfassendes Netzwerk hat die Coreo eine starke Marktdurchdringung erreicht und somit umfassende und frühzeitige Kenntnis von Transaktionen und Off-Market Deals. Darüber hinaus bestehen Chancen durch notleidende Verkäufe anderer Marktteilnehmer. Die Bestandsentwicklung bereits angekaufter Immobilien eröffnet besondere Chancen und Potenziale. Durch gezielte Investitionen in den Wohnungsbestand und eine Professionalisierung der Portfoliobewirtschaftungsaktivitäten 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 für die, wie zuvor bereits erläutert, ein weiterer Anstieg der Nachfrage prognostiziert wird. Der Vorstand geht daher von Mietwachstum und einer rückläufigen Leerstandsquote aus.

Zudem konnte durch die Fertigstellung der Sanierung des Objektes Untere Masch-Straße eine deutliche Erhöhung der Mieteinnahmen und somit zu einer dauerhaften Erhöhung der Konzerneinnahmen führen.

Zusammenfassend geht der Vorstand für 2024 in einem schwierigen Marktumfeld von guten Chancen im Bereich Mietmarkt und Investitionschancen am Markt aus.

5. Prognosebericht**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Im gesamtwirtschaftlichen Kontext ist die Unsicherheit aufgrund des Wirtschaftsrückgangs in 2023 hoch. Aufgrund einer sich abzeichnenden Stabilisierung und Anpassungsmaßnahmen wird für 2024 mit einem Wachstum von 0,9% gerechnet und einer deutlichen Entspannung in 2025 durch anwachsende Investitionstätigkeit im Rahmen von leicht nachgebenden Zinsen.

Weiterhin pessimistisch sind hingegen die Prognosen in der Bauwirtschaft. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung rechnet mit einem weiteren Rückgang des Bauvolumens von 3,5%, im Wohnungsbau gar um 5,4%. Vorsichtig positive Prognosen werden für 2025 abgegeben.

Durch rückgehende Inflation und gestiegenes Lohnneinkommen sowie Rekordbeschäftigung ist also mit einer leichten Erholung für das laufende Jahr 2024 zu rechnen. Die Prognosen für 2024 und 2025 sind insgesamt positiv.

Konzernabschluss (IFRS)

Branchenspezifische Entwicklung

Einschlägige Marktberichte gehen für 2024 angesichts sich stabilisierender Zinsen und wirksamer Marktanpassungsmechanismen von einer leichten Entspannung des Marktumfeldes aus. Weiterhin steigende Renditen, notleidende Verkäufe und ein einhergehender Repricing-Prozess sollen zu einer steigenden Dynamik führen. So wird mit einem Transaktionsvolumen von mindestens EUR 35 Mrd. gerechnet. Der Fokus wird sich dabei weiterhin stark auf Industrie- und Wohnimmobilien erstrecken. Es werden wieder vermehrt größere Transaktionen erwartet und ein starker Marktdruck durch opportunistische Investoren. Insgesamt wird nicht mit einer vollständigen Erholung des Marktes gerechnet, sondern viel mehr mit einem Schritt in die richtige Richtung.

Erwartete Geschäftsentwicklung des Coreo-Konzerns

Auf Basis des bestehenden Portfolios und von bereits in Umsetzung befindlichen Veräußerungen geht die Coreo im Geschäftsjahr 2024 von einer leicht rückläufigen Entwicklung der Nettomieteinnahmen auf rund EUR 4,5 Mio. vs. EUR 4,7 Mio. in 2023 aus. Die Reduktion gegenüber den Nettomieteinnahmen im Jahr 2023 resultiert aus den gemeldeten Verkäufen der Objekte Ruhstrathöhe in Göttingen und Bad Köstritz. Gegenläufig positiv wird die Entwicklung des verbleibenden Portfolio mit einem höheren Vermietungsstand im Vergleich zu 2023 erwartet. Ergebnisseitig geht die Coreo – ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten des Portfolios – zwar von einer Verbesserung im Vergleich zum Jahr 2023, nicht aber von einem ausgeglichenen oder positiven Periodenergebnis im Jahr 2024 aus.

Eine Prognose des Bewertungsergebnisses bzw. für die Wertentwicklung des Portfolios gibt die Coreo nicht ab, da die Wertentwicklung der einzelnen Objekte von zahlreichen, von der Gesellschaft nicht unmittelbar beeinflussbaren Parametern, abhängt.

Zudem beobachtet die Coreo weiterhin den Markt auf sich bietende Optionen, sowohl für den Ankauf weiterer Objekte mithilfe der bestehenden Liquidität wie auch für den opportunistischen Verkauf zum oder über dem Marktwert des jeweiligen Objekts. Sollten sich Verkäufe realisieren lassen, würde die Coreo die Erlöse ebenfalls in das weitere Wachstum des Portfolios reinvestieren. Auch verfolgt die Coreo den Ankauf der Portfolios, für die im Jahr 2021 und 2022 Exklusivität vereinbart wurde, weiterhin intensiv.

Unverändert besteht auf Seiten der Finanzierungspartner des Coreo-Konzerns die Bereitschaft, das Portfoliowachstum durch weitere Darlehen zu begleiten.

Insofern geht die Gesellschaft mittelfristig von einer positiven Geschäftsentwicklung, der weiteren Steigerung der Mieteinnahmen und der Vergrößerung des Portfolios aus.

Frankfurt am Main, 17. Mai 2024

Der Vorstand



Jürgen Georg Faè
(Vorstand / CEO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Coreo AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.
- 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.

Konzernabschluss (IFRS)

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 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 Prü-

Konzernabschluss (IFRS)

fungshandlungen 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 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, 21. Mai 2024

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 31.12.2023

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2023 (HGB)

Aktiva

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.295,00	11.308,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.342,00	7.927,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	15.300,15
	13.342,00	23.227,15
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.478.646,01	9.478.646,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.148.924,23	1.351.250,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens sowie GmbH-Anteile	5.884.249,36	6.078.039,36
	26.511.819,60	16.907.935,37
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	5.080.000,00	6.128.295,99
2. geleistete Anzahlungen	0,00	124.920,74
	5.080.000,00	6.253.216,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	149.382,69	78.106,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.304.735,20	26.604.222,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	566.070,99	450.375,69
	17.020.188,88	27.132.704,59
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.132.502,28	7.195.252,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten	377.274,87	557.344,48
	53.142.422,63	58.080.989,29

Jahresabschluss (HGB)

Bilanz zum 31.12.2023 (HGB)

Passiva

in EUR	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	22.552.020,00	22.552.020,00
- davon bedingtes Kapital EUR 9.805.230,00 (EUR 9.805.230,00))		
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.597.680,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 0,00 (EUR 501.156,00))		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-30.793.246,11	-28.029.467,42
V. Jahresfehlbetrag	-5.540.630,56	-2.763.778,69
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	199.643,50	202.778,37
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.469.271,44	4.371.235,02
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188.720,38	182.772,59
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	583.719,18	505.998,99
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	24.338.311,24	23.916.136,87
	29.580.022,24	28.976.143,47
- davon aus Steuern EUR 75.200,67 (EUR 75.315,54)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 7.739,19 (EUR 0,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.347,32	1.027,32
	53.142.422,63	58.080.989,29

Jahresabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

01.01.2023 bis 31.12.2023

in EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse	1.263.787,24	1.053.456,05
2. Sonstige betriebliche Erträge	202.362,54	588.505,25
3. Materialaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-301.144,20	-313.624,83
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.122.025,24	-1.207.455,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -365,22 (EUR -2.101,74)	-169.571,74	-126.848,78
	-1.291.596,98	-1.334.303,81
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-23.516,17	-12.483,39
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.326.352,13	-298.229,42
	-1.349.868,30	-310.712,81
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.175.364,76	-1.274.605,92
7. Erträge aus Beteiligungen		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 212.825,32 (EUR 0,00)	212.825,32	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.071.294,86 (EUR 1.034.447,77)	1.091.149,80	1.084.555,52
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR -200.000,00)	0,00	-200.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR -2.116,66)	-2.186.962,63	-2.055.874,43
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-67,62	-15,71
12. Ergebnis nach Steuern	-5.534.879,59	-2.762.620,69
13. Sonstige Steuern	-5.750,97	-1.158,00
14. Jahresfehlbetrag	-5.540.630,56	-2.763.778,69
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-30.793.246,11	-28.029.467,42
16. Bilanzverlust	-36.333.876,67	-30.793.246,11

Anhang für das Geschäftsjahr 31.12.2023 (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.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. 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 10 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 13 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.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Höhe der Ausgaben angesetzt, soweit diese Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

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.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit diese Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Jahresabschluss (HGB)

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**Anlagevermögen**

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB unterbleibt unter Hinweis auf § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

Die Angaben zum Anteilsbesitz gemäß 285 Nr. 11 HGB unterbleiben unter Hinweis auf § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, mit Ausnahme von sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 363 TEUR (Vorjahr: 344 TEUR), eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 501 TEUR (Vorjahr: 391 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit 15.804 TEUR (Vorjahr: 26.213 TEUR) sonstige Forderungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2023 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien (Vorjahr: 22.552.020 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I).

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden. Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital

dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Die Kapitalrücklage in Höhe von 24.598 TEUR (Vorjahr: 24.598 TEUR) wird nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB bilanziert.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub und Personalkosten, Jahresabschluss- sowie Kosten für die Hauptversammlung.

Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2023				
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	4.469	4.469	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189	189	0	0
Verbindlichkeiten gg. verbundenen Unternehmen	584	4	580	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.338	138	24.200	0
	29.580	4.800	24.780	0

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2022				
Verbindlichkeiten gg. Kreditinstituten	4.371	4.371	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183	183	0	0
Verbindlichkeiten gg. verbundenen Unternehmen	506	506	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.881	81	23.800	0
	28.941	5.141	23.800	0

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind, wie im Vorjahr, vollständig durch Grundschulden auf

Jahresabschluss (HGB)

Immobilienvermögen besichert.

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.200 TEUR (Vorjahr: 23.800 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus wurde ein Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen, sonstige Sachbezüge sowie Erstattungen aufgrund des Aufwandsausgleichsgesetzes.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten sowie Aufwendungen aus einem Forderungsverzicht gegenüber einem verbundenen Unternehmen.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung

In den Abschreibungen sind Abschreibungen auf Vorräte in Höhe von TEUR 1.326 enthalten, die für die Gesellschaft von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sind. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus einem Forderungsverzicht gegenüber einem verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.880 TEUR enthalten, die für die Gesellschaft von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sind.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Gegenüber einer Bank besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.566 TEUR zum 31.12.2023 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 1.958 TEUR 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.

Darüber hinaus besteht gegenüber einer Bank eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.300 TEUR zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung in Höhe von 4.126 TEUR zum 31.12.2023.

Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 6.234 TEUR zum 31.12.2023 aus der Finanzierung der immobilienanschaffung eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die Vierte Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von 2.310 TEUR übernommen.

Coreo Han UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung über 5.250 TEUR für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der finanzierenden Bank ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbe-

Jahresabschluss (HGB)

schränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Coreo Wubi Residential UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zugunsten der Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.419 TEUR zum 31.12.2023 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Wuppertal und Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.720 TEUR übernommen.

Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zugunsten der Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.165 TEUR zum 31.12.2023 aus der Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.880 TEUR übernommen. 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 12.

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- Herr Jürgen Georg Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien (ab 20.03.2023)
- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Chief Financial Officer (CFO), Düsseldorf (bis 30.04.2023)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Chief Executive Officer (CEO), Frankfurt a. M. (bis 05.03.2023)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Georg Faè (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich (bis 16.03.2023)
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München (ab 30.03.2023)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, den 17. Mai 2024

Jürgen Faè
(CEO)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 beigelegte 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

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. Darüberhinaus 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

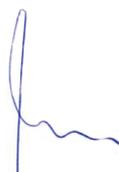
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage 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 Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. 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, 21. Mai 2024

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Leoff
Wirtschaftsprüfer



Lehnert
Wirtschaftsprüfer



coreo® real estate

Coreo AG
Bleichstrasse 64
D-60313 Frankfurt am Main

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