



Halbjahresbericht 2024



Inhalt

Zwischenabschluss (IFRS)	03
– Konzernbilanz	04
– Konzern-Gesamtergebnisrechnung	06
– Konzern-Kapitalflussrechnung	07
– Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	08
– Konzernanhang	09
<hr/>	
Zwischenabschluss (HGB)	23
– Bilanz	24
– Gewinn- und Verlustrechnung	26
– Anhang	27



Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 30.06.2024

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2024 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	5	7	5.1.1
Sachanlagen	152	196	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55.710	61.010	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	14.891	14.709	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	20	20	5.1.5
Latente Steueransprüche	111	559	6.2.4
Langfristige Vermögenswerte	70.889	76.501	
Immobilienvorräte	8.360	9.400	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.636	1.455	5.2.2
Sonstige Vermögenswerte	494	657	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	71	41	5.2.3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.554	5.329	5.2.4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.890	1.400	5.2.5
Kurzfristige Vermögenswerte	20.005	18.282	
Summe Vermögenswerte	90.894	94.783	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2024 (IFRS)

Passiva

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	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	-41.593	-39.519	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	0	0	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	18.102	20.175	
Nicht beherrschende Anteile	-182	-136	6.1.6
Eigenkapital	17.920	20.039	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	63.033	55.505	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.655	1.575	6.2.3
Latente Steuerschulden	485	532	6.2.4
Langfristige Schulden	65.179	57.618	
Sonstige Rückstellungen	562	356	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.765	15.159	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.787	929	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	301	401	6.3.2
Steuerschulden	380	282	6.3.3
Kurzfristige Schulden	7.795	17.126	
Summe Eigenkapital und Schulden	90.894	94.783	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	3.006	3.173	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.425	520	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-6.690	-520	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-265	0	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	200	-610	7.3
Andere Erlöse	477	31	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	166	120	7.4
Materialaufwand	-1.639	-1.785	7.5
Personalaufwand	-862	-642	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-47	-54	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-898	-671	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	138	-438	
Finanzerträge	11	10	7.9
Finanzaufwendungen	-1.839	-1.483	7.10
Übriges Finanzergebnis	15	14	7.11
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.675	-1.897	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-445	151	7.12
Periodenergebnis	-2.120	-1.746	
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	0	0	
Ertragssteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	0	0	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	0	6.1.5
Gesamtergebnis	-2.120	-1.746	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.075	-1.704	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-45	-42	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.075	-1.704	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-45	-42	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	22.552.020	22.552.020	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,09	-0,08	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Periodenergebnis	-2.120	-1.746
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-200	610
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	265	0
Abschreibungen und Wertminderungen	47	54
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.101	-60
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	207	151
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-1.048	-458
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	838	-14
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	1.040	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	0	-166
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-26	-24
Finanzaufwendungen	1.839	1.483
Ertragsteuern	445	-151
Erhaltene Zinsen	0	0
Gezahlte Zinsen	-1.529	-1.396
Ertragsteuerzahlungen	-33	-429
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	826	-2.145
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	3.985	520
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	11
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-250	-2.161
Auszahlungen für Investitionen in übrige Vermögenswerte	-157	-56
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.578	-1.686
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	10.380	1.098
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-13.521	-647
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-38	-41
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.179	410
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.225	-3.421
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.329	10.851
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.554	7.430

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-28.945	-296	30.454	39	30.493
Periodenergebnis	-	-	-	-1.704	-	-1.704	-42	-1.746
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-1.704	-	-1.704	-42	-1.746
Stand zum 30.06.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-30.649	-296	28.750	-3	28.747
Stand zum 01.01.2024 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-39.519	0	20.175	-136	20.039
Periodenergebnis	-	-	-	-2.075	-	-2.075	-45	-2.120
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-2.075	-	-2.075	-45	-2.120
Stand zum 30.06.2024 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-41.593	0	18.101	-182	17.920
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Anhang zum Konzernzwischenabschluss (IFRS) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

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 Geschäftsgegenstand der Coreo AG ist das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängender Geschäfte jedweder Art entweder durch die Coreo AG selbst oder mittelbar durch Tochtergesellschaften. Tätigkeiten, welche die Gesellschaft zu einem Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches machen würden, werden nicht ausgeübt.

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 Konzernzwischenabschlusserstellung

2.1 Allgemeines

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Coreo AG zum 30. Juni 2024 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 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.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von der Coreo AG zum 30. Juni 2024 ein gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 31. Dezember 2023 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses 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 Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschluss basiert auf der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns.

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

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

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

Die ab dem 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

3.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss 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

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

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

	31.12.2023	Zugänge	Abgänge	30.06.2024
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	0	0	12

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Gesellschaft neu gegründet oder erworben.

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkteinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit des Coreo Konzerns beeinflussten.

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

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

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

- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „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.

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern sowie die in Form von laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse vermindern. Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den grundstücksspezifischen Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	45	45
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	45	45
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-38	-34
Zugänge	-2	-4
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-40	-38
Buchwerte 30.06. / 31.12.	5	7

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 2024 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	30.06.2024	31.12.2023
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	515	505
Zugänge	2	10
Abgänge	-27	0
Stand 30.06. / 31.12.	490	515
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-319	-213
Zugänge	-46	-106
Abgänge	27	0
Stand 30.06. / 31.12.	-338	-319
Buchwerte 30.06. / 31.12.	152	196

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 15 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

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	30.06.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	61.010	66.020
Zugänge	250	3.358
Abgänge	-3.860	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.890	-1.400
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	200	-6.968
Stand 30.06. / 31.12.	55.710	61.010

Coreo hat zum 30.06.2024 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da der Vorstand davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im ersten Halbjahr 2024 ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2023 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts resultiert aus dem bevorstehenden Verkauf zweier Objekte aus dem Göttinger Portfolio.

Die Abgänge betreffen das Objekt Bad Köstritz.

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen ein Objekt des Göttinger Portfolios. Hierbei handelt es sich um Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im aktuellen Geschäftsjahr.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien betreffen zwei Objekte des Göttinger Portfolios, die lt. Kauvertrag im zweiten Halbjahr veräußert werden.

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 dem Objekt in Kiel ist ein im Grundbuch gesichertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen.

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Anteile und Wertpapiere	6.009	5.837
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	6.029	6.029
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	2.500	2.500
Übrige finanzielle Vermögenswerte	353	343
Gesamt	14.891	14.709

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	14.709	15.614
Zugänge	167	124
Abgänge	0	-200
Umgliederung	0	0
Positive Marktwertveränderungen	15	42
Negative Marktwertveränderungen	0	-871
Stand 30.06. / 31.12.	14.891	14.709

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 30. Juni 2024 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Anteile und Wertpapiere

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 und Wertpapiere:

in TEUR	Sitz	30.06. 2024	31.12. 2023	Kategorie
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	In Gründung, Deutschland	2.500	2.500	FVTP
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	6.029	6.029	FVTP
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

in TEUR	Sitz	30.06. 2024	31.12. 2023	Kategorie
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.126	5.126	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		883	711	FVTPL
Übrige		353	343	AmC
Gesamt		14.891	14.709	

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.

5.1.5 Sonstige Vermögenswerte

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

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 8.360 TEUR (im Vorjahr 9.400 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf des Objektes in Lünen im Februar 2024 zu einem Kaufpreis von 1.040 TEUR.

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	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.636	1.455
Sonstige Vermögenswerte	494	657
Gesamt	3.130	2.112

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögenswerte werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr: 41 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

5.2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.5 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Der Wert der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt insgesamt 1.890 TEUR (Vorjahr: 1.400 TEUR).

Für diese Immobilien wurden bereits notarielle Kaufverträge geschlossen. Hierbei handelt es sich um zwei Immobilien aus dem Göttinger Portfolio. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf die Käufer erfolgt im 2. Halbjahr 2024.

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 30. Juni 2024 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

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

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 vor-

genommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis beträgt 0 TEUR.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 30. Juni 2024 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von -182 TEUR (Vorjahr: -136 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
30.06.2024				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.688	16.562	22.385	43.635
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	24.043	0	24.043
Leasingverbindlichkeiten	77	42	0	119
	4.765	40.647	22.385	67.797

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
	15.159	32.540	22.965	70.664

Konzernzwischenabschluss (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 30. Juni 2024 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 24.043 TEUR (Vorjahr: 23.742 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 das Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen Büroflächen und Kfz-Leasingverträge.

6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.655 TEUR (Vorjahr: 1.575 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:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steueransprüche		
Immobilien	101	549
Leasingverhältnisse	47	50
Finanzielle Vermögenswerte	0	9
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-37	-49
Gesamt	111	559
Latente Steuerschulden		
Immobilien	485	532
Leasingverhältnisse	37	49
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-37	-49
Gesamt	485	532

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	559	24
Ergebniswirksam	-448	540
Ergebnisneutral	0	-5
Stand 30.06. / 31.12.	121	559

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	532	1.415
Ergebniswirksam	-47	-883
Ergebnisneutral	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	485	532

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.

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

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

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2024
Personalrückstellung	36	-36	0	114	114
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	23	23
Jahresabschluss und Prüfung	240	-115	0	181	306
Hauptversammlung	28		0	14	42
Ausstehende Rechnungen	52	-21	-31	77	77
Gesamt	356	-172	-31	409	562

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.688	15.083
Leasingverbindlichkeiten	77	76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.787	929
Sonstige Verbindlichkeiten	301	401
Steuerschulden	380	282
Gesamt	7.233	16.771

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 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. Im Weiteren wird zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 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 belaufen sich zum 30. Juni 2024 auf 380 TEUR (Vorjahr: 282 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien.

7. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

7.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

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

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Mieteinnahmen	2.367	2.330
Betriebskosten	639	843
Erlöse aus der Vermietung	3.006	3.173
Andere Erlöse	477	31
Gesamt	3.483	3.204

Die Erlöse aus der Vermietung (Mieteinnahmen und Betriebskosten) werden als zeitraumbezogene Erlöse qualifiziert. 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:

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	6.425	520
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-6.690	-520
Gesamt	- 265	0

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung einer Immobilie aus dem Göttinger Portfolio, aus der vollständigen Veräußerung der Immobilie in Bad Köstritz sowie der Veräußerung der Immobilie in Lünen erzielt.

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	30.06.2024	30.06.2023
Wertänderungen aus Fair Value-Bewertung Immobilien	200	-610
Gesamt	200	- 610

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Wertänderung Hydra-Portfolio	0	0
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	0	0
Wertänderung Portfolio Mannheim	0	0
Wertänderung Portfolio Bruchsal	0	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	200	-610
Wertänderung Portfolio Wubi	0	0
Gesamt	200	- 610

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	31	41
Wertaufholung von Immobilienvorräten	0	0
Übrige	135	79
Gesamt	166	120

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -1.639 TEUR (Vorjahr -1.785 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

7.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Löhne und Gehälter	-739	-582
Soziale Abgaben	-123	-60
Gesamt	-862	- 642

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 14 Mitarbeiter (Vorjahr: 13) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 14 (Vorjahr: 12).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen in Höhe von -47 TEUR (Vorjahr: -54 TEUR) betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzierter Nutzungsrechten aus Leasingverträgen.

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-61	-178
Raumkosten	-4	-2
Versicherungen	-30	-23
Fahrzeugkosten	-12	-1
Reisekosten	-26	-21

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023
Bürokosten	-10	-8
Fortbildungskosten	0	0
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-42	-43
Rechts- und Beratungskosten	-146	-50
Abschluss- und Prüfungskosten	-191	-201
Nebenkosten des Geldverkehrs	-16	-11
Periodenfremde Aufwendungen	-215	-1
Aufsichtsratsvergütung	-23	-32
Übrige	-122	-100
Gesamt	- 898	- 671

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -1.839 TEUR (Vorjahr: -1.483 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 15 TEUR (Vorjahr: 14 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	30.06.2024	30.06.2023
Tatsächliche Ertragsteuern	-89	-28
Latente Steuern	-356	179
Gesamt	- 445	151

Im Jahr 2024 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von 89 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert überwiegend aus der Vermietung von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt 356 TEUR (Vorjahr: 179 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 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.

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.

8. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,0 Mio. EUR höhere positive Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich unter anderem aus der Zunahme der Forderungen sowie aus der Zunahme von Verbindlichkeiten. Auch die Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten in Höhe von 1,0 Mio. EUR erhöhte den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: -2,1 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5,3 Mio. EUR höhere positive Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus deutlich gestiegenen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen in Höhe von 4,0 Mio. EUR sowie aus deutlich gesunkenen Auszahlungen von Investitionen in Immobilien. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit 3,6 Mio. EUR (Vorjahr: -1,7 Mio. EUR).

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Der negative Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich um 3,6 Mio. EUR. Die Reduktion resultiert aus einer geringeren Aufnahme neuer Darlehen sowie aus der Tilgung von Darlehen.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich per Saldo von 7,4 Mio. EUR um 0,9 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 2.840 TEUR (Vorjahr: 3.616 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft ein Bankkonto, welches für Zwecke eines Darlehensvertrags genutzt wird, sowie Mietkautionen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Wertansätze der Finanzinstrumente

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

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

zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13).

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

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

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

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

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

30. Juni 2024

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVTPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	14.538	-	353	-	14.891
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	20	-	20
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	2.636	-	2.636
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	494	-	494
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	71	-	71
Zahlungsmittel	1	-	-	6.554	-	6.554
Summe finanzielle Vermögenswerte		14.538	0	10.128	-	24.666
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	38.948	-	38.948
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	24.043	-	24.043
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	42	42
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.655	-	1.655
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	4.688	-	4.688
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	77	77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.787	-	1.787
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	301	-	301
Steuerschulden	2	-	-	380	-	380
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	71.801	119	71.921

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

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 Vermögenswerte	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

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

9.2 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.

9.3 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.

Wesentliche 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 zum Bilanzstichtag nicht.

9.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Coreo wird im zweiten Halbjahr 2024 zwei weitere Objekte aus dem Göttinger Portfolio zu Kaufpreisen in Höhe von insgesamt 1,9 Mio. EUR veräußern. Die Kaufverträge für diese Transaktionen liegen bereits vor.

In der Hauptversammlung am 24.07.2024 wurde eine ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals durch die Zusammenlegung von Aktien zum Zwecke des Verlustausgleiches nach §§ 222 ff. AktG im Verhältnis 10:1 sowie die entsprechende Satzungsänderung beschlossen.

9.5 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 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.

Im Konzern bestehen Dienstleistungs- und Darlehensverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Im ersten Halbjahr 2024 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.6 Organe der Gesellschaft**Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens**

- Herr Jürgen Georg Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, 31. Oktober 2024

Der Vorstand



Jürgen Georg Faè
(CEO)



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 30.06.2024

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2024 (HGB)

Aktiva

in EUR	30.06.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.288,52	7.295,00
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.686,83	13.342,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.478.646,01	9.478.646,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.420.971,20	11.148.924,23
3. Beteiligungen	5.665.499,36	5.665.499,36
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	325.000,00	218.750,00
	26.906.091,92	26.532.456,60
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	4.040.000,00	5.080.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR -44.845,00 (EUR -44.845,00)	119.652,83	162.695,79
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.162.441,75	16.304.735,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	577.516,69	566.070,99
	16.859.611,27	17.033.501,98
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.440.765,17	4.132.502,28
	24.340.376,44	26.246.004,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten	281.618,93	377.274,87
	51.528.087,29	53.155.735,73

Zwischenabschluss (HGB)

Bilanz zum 30.06.2024 (HGB)

Passiva

in EUR	30.06.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	22.552.020,00	22.552.020,00
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.597.680,86
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	36.333.876,67	30.793.248,11
V. Jahresfehlbetrag	1.390.145,73	5.540.630,56
	21.970.263,84	23.360.409,57
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	288.700,00	199.643,50
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,02 (EUR 4.469.271,44)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 3.221.050,00 (EUR 0,00)	3.221.050,02	4.469.271,44
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 774.960,97 (EUR 0,00)	774.960,97	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 104.705,18 (EUR 188.720,38)	104.705,18	188.720,38
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 55.306,95 (EUR 4.445,84)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 581.135,17 (EUR 579.273,34)	636.442,12	583.719,18
5. sonstige Verbindlichkeiten		
- davon aus Steuern EUR 23.379,73 (EUR 75.200,67)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.049,26 (EUR 7.739,19)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 98.719,70 (EUR 151.624,34)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 24.400.000,00 (EUR 24.200.000,00)	24.498.719,70	24.351.624,34
	29.235.877,99	29.513.335,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	33.245,46	2.347,32
	51.528.087,29	53.155.735,73

Zwischenabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

01.01.2024 bis 30.06.2024

in EUR	30.06.2024	31.12.2023
1. Umsatzerlöse	1.810.473,75	1.263.787,24
2. Gesamtleistung	1.810.473,75	1.263.787,24
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	167.145,21
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	2.547,55
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	23.088,66	32.669,78
	23.088,66	202.362,54
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.040.090,17	35.754,72
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	150.144,68	250.982,71
	1.190.234,85	286.737,43
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	738.711,56	1.122.025,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR 365,22)	123.222,54	169.571,74
	861.934,10	1.291.596,98
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.081,75	23.516,17
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	1.326.352,13
	6.081,75	1.349.868,30
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	24.879,60	72.085,65
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	25.455,83	41.965,98
c) Reparaturen und Instandhaltungen	41.845,30	88.574,63
d) Fahrzeugkosten	22.087,28	51.595,15
e) Werbe- und Reisekosten	33.314,99	54.185,00
f) verschiedene betriebliche Kosten	395.234,42	2.836.520,12
g) Verluste aus Wertminderungen von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellung in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	44.845,00
	542.817,42	3.189.771,53
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	212.825,32
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 465.501,02 (EUR 1.071.294,86)	475.606,69	1.091.149,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 861,11 (EUR 0,00)	1.102.096,55	2.186.962,63
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.849,84	67,62
12. Ergebnis nach Steuern	-1.390.145,73	-5.534.879,59
13. Sonstige Steuern	0,00	5.750,97
14. Jahresfehlbetrag	1.390.145,73	5.540.630,56

Zwischenabschluss (HGB)

Anhang für den Zwischenabschluss 30.06.2024 (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 Ungewissheiten. 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.

Zwischenabschluss (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 373 TEUR (Vorjahr: 363 TEUR), eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 576 TEUR (Vorjahr: 501 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit 15.586 TEUR (Vorjahr: 15.804 TEUR) sonstige Forderungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2024 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
30.06.2024				
Verbindlichkeiten ggb. Kreditinstituten	3.221	0	3.211	0
Erhaltene Anzahlungen	775	775	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105	105	0	0
Verbindlichkeiten ggb. verbundenen Unternehmen	636	55	581	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24.499	99	24.400	0
	29.236	1.034	28.202	0

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

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

Zwischenabschluss (HGB)

Immobilienvermögen besichert.

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 24.400 TEUR (Vorjahr: 24.200 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 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.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Gegenüber einer Bank besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.512 TEUR zum 30.06.2024 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 4.026 TEUR zum 30.06.2024.

Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 6.108 TEUR zum 30.06.2024 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 (haftungsbeschränkt) & 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 2.375 TEUR zum 30.06.2024 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 2.164 TEUR zum 31.12.2023 aus der Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische

Zwischenabschluss (HGB)

sche Bürgschaft in Höhe von 2.880 TEUR übernommen.

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

Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

- Herr Jürgen Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, den 31. Oktober 2024



Jürgen Faè
(CEO)



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