

# JAHRES- ABSCHLUSS

## **1 Jahresabschluss**

2 Bilanz

4 Gewinn- und Verlustrechnung

## **5 Anhang zum Jahresabschluss**

5 Grundlagen des Jahresabschlusses

7 Erläuterung der Bilanz

10 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

12 Sonstige Angaben

17 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

21 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

22 Impressum

# BILANZ

## BILANZ AKTIVA

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		230.916	253.289
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		190.465	3.048
		<b>421.381</b>	<b>256.337</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	2		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		26.949	136
3. Sonstige Vermögensgegenstände		14.195	2.832
		<b>41.148</b>	<b>2.968</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3	<b>5.120</b>	<b>27.267</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>18</b>	<b>0</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	4	<b>27.685</b>	<b>0</b>
		<b>495.352</b>	<b>286.572</b>

# BILANZ (FORTSETZUNG)

## BILANZ PASSIVA

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>	5		
I. Gezeichnetes Kapital		36.988	36.988
bedingtes Kapital 3.698 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)			
II. Kapitalrücklage		198.874	198.874
III. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)		17.642	-24.404
		<b>253.504</b>	<b>211.458</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	577	472
2. Steuerrückstellungen	7	2.067	3.098
3. Sonstige Rückstellungen	7	6.903	4.480
		<b>9.547</b>	<b>8.050</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.668 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 181.000 (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)	8	182.668	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 611 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.771 Tsd. Euro)	9	611	1.771
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 48.441 Tsd. Euro (Vorjahr: 29 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 63.525 Tsd. Euro)	10	48.441	63.554
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 581 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.739 Tsd. Euro)			
davon aus Steuern 75 Tsd. Euro (Vorjahr: 989 Tsd. Euro)	11	581	1.739
		<b>232.301</b>	<b>67.064</b>
		<b>495.352</b>	<b>286.572</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In Tsd. Euro

	Anhangsziffer	2019	2018
1. Umsatzerlöse	12	1.581	1.406
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	3.453	6.016
3. Personalaufwand			
3a. Löhne und Gehälter	14	-5.106	-4.407
3b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 44 Tsd. Euro (Vorjahr: 398 Tsd. Euro)	14	-132	-428
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15	-10.289	-22.973
5. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 41.905 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)	16	41.905	0
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	21.214	0
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 2.221 Tsd. Euro (Vorjahr: 52 Tsd. Euro)	16	2.221	52
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 70 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)	16	116	140
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: -29.582 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)	16	-29.582	0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: -4.740 Tsd. Euro (Vorjahr: -3.997 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen: 80 Tsd. Euro (Vorjahr: 200 Tsd. Euro)	16	-9.568	-4.639
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17	26.233	419
<b>12. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>		<b>42.046</b>	<b>-24.414</b>
13. Verlustvortrag (Vorjahr: Gewinnvortrag)		-24.404	10
<b>14. Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)</b>		<b>17.642</b>	<b>-24.404</b>

# ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

## GRUNDLAGEN DES JAHRESABSCHLUSSES

### Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Group AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz am Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen, ist unter dem Aktenzeichen HRB 29362 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen. Die Instone Real Estate Group AG ist seit dem 15. Februar 2018 am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und gehört seit dem 29. August 2019 dem SDAX an.

Die Gesellschaft ist das oberste Mutterunternehmen des Instone-Konzerns und nimmt in diesem die Funktion der Managementholding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich.

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivität in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegt, die in dieser Branche tätig sind.

Die Instone Real Estate Group AG ist Organträgerin für körperschaft- und gewerbesteuerliche Zwecke der Instone Real Estate Development GmbH sowie für nahezu alle inländischen Gesellschaften auch für umsatzsteuerliche Zwecke.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG wird nach den aktuell gültigen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff., 264 ff. HGB)

unter Berücksichtigung der rechtsformspezifischen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft ist als börsennotierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB in Verbindung mit § 267 Absatz 3 Satz 2 HGB.

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

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Alle Beträge werden in Tausend Euro „In Tsd. Euro“ angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Daher kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen Zahlen in Tabellen und ihrer jeweiligen Analyse im Textteil des Anhangs sowie zwischen Summen in Einzelbeträgen in Tabellen und den ebenfalls im Textteil angegebenen Gesamtgrößen kommen.

Die Gesellschaft erstellt als Mutterunternehmen des Instone-Konzerns einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahres- und der Konzernabschluss werden beim Bundesanzeiger bekannt gemacht. Des Weiteren steht der Konzernabschluss auf der Website der Gesellschaft zum Abruf bereit.

Der Lagebericht wurde in Anwendung der §§ 315 Absatz 5 HGB in Verbindung mit § 298 Absatz 2 HGB mit dem Lagebericht des Instone-Konzernabschlusses zusammengefasst und wird mit diesem zusammen veröffentlicht.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Finanzanlagen** enthalten Anteile an verbundenen Unternehmen und werden zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Wurden in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung höchstens bis zur Höhe der Anschaffungskosten.

Unverzinsliche und niedrig verzinsliche **Ausleihungen** werden mit dem Nominalwert und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wird den erkennbaren Risiken durch angemessene Wertberichtigung Rechnung getragen. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko. Die Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**Flüssige Mittel** sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden auf der Aktivseite der Bilanz Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum danach darstellen.

**Latente Steuern** entstehen aufgrund von temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz. Dabei werden bei der Gesellschaft nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzposten einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bestehen, an denen die Instone Real Estate Group AG als Organträgerin beteiligt ist.

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauffolgenden Jahren entstehen. Latente Steuern werden aktiviert, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert dargestellt. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen (2,65 %; Vorjahr: 2,70 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %; Vorjahr: 2,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (1,50 %; Vorjahr: 2,00 %) sowie Fluktuationswahrscheinlichkeiten (2,94 %; Vorjahr: 2,50 %), mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarien Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des § 253 Absatz 1 und Absatz 2 HGB.

Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen dürfen demnach pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 2,71 % (Vorjahr: 3,21 %). Gemäß § 253 Absatz 6 Satz 3 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.

Der Unterschiedsbetrag, der sich aus der Änderung des Jahresdurchschnittszinssatzes durch die Verlängerung des Zeitraumes von sieben auf zehn Jahre ergibt, ermittelt sich wie folgt:

#### PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

in Euro

Rückstellung entsprechend der Herleitung unter	2019	2018
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	1.636.227,00	1.368.783,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	1.927.189,00	1.675.414,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	290.962,00	306.631,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	290.962,00	306.631,00

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind überwiegend durch Vermögensgegenstände abgedeckt, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Dazu zählen Vermögensgegenstände, die im Rahmen eines Contractual-Trust-Arrangements treuhänderisch angelegt sind, an Mitarbeiter verpfändete Rückdeckungsversicherungen sowie erworbene Fondsanteile aus der Entgeltumwand-

lung. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Wert wird je nach Art des Deckungsvermögens aus Börsenkursen, Bankauszügen und Versicherungsmittelungen abgeleitet. Sofern der beizulegende Zeitwert über den Anschaffungskosten liegt, wird die Ausschüttungssperre beachtet. Nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB ist der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens mit den abgedeckten Pensionsverpflichtungen zu verrechnen, ebenso die damit verbundenen Erträge und Aufwendungen.

Die **Steuerrückstellungen** sowie die **sonstigen Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gegebenenfalls unter Zugrundelegung von juristischer Einschätzung gebildet. Dabei werden bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages der sonstigen Rückstellungen künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden jeweils mit dem von der Bundesbank ermittelten und bekannt gemachten laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

#### Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Abschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gesellschaft, die Erfassung und die Bewertung beeinflussen können. Die Schätzungen basieren auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und sonstigem Wissen, das im Hinblick auf die zu verbuchenden Transaktionen besteht. Die faktischen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

# ERLÄUTERUNG DER BILANZ

## ANLAGEVERMÖGEN

### 1 Finanzanlagen

Die Entwicklung des Finanzanlagevermögens ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

#### ANLAGENSPIEGEL FINANZANLAGEN

In Tsd. Euro

	2019	2018
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>253.289</b>	<b>252.504</b>
Zugänge	7.333	1.272
Abgänge	-124	-487
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>260.498</b>	<b>253.289</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	-29.582	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>-29.582</b>	<b>0</b>
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>230.916</b>	<b>253.289</b>

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Werthaltigkeitsprüfung der wesentlichen Beteiligungen ergab im Geschäftsjahr einen Abwertungsbedarf bei der Instone Real Estate Leipzig GmbH um 29.582 Tsd. Euro auf 48.581 Tsd. Euro.

#### ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	181.821	181.821
Instone Real Estate Leipzig GmbH	48.581	71.190
Anteile an übrigen verbundenen Unternehmen	514	140
	<b>230.916</b>	<b>253.151</b>
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
	<b>0</b>	<b>138</b>
	<b>230.916</b>	<b>253.289</b>

Die Entwicklung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist nachfolgend dargestellt:

#### ANLAGENSPIEGEL AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	2019	2018
<b>Anschaffungskosten</b>		
Stand 1. Januar	3.048	0
Zugänge	190.465	3.048
Umgliederungen	-3.048	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>190.465</b>	<b>3.048</b>

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

#### AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Instone Real Estate Development GmbH	168.000	0
Westville 1 GmbH	22.465	0
Instone Real Estate Landmark GmbH	0	3.048
	<b>190.465</b>	<b>3.048</b>

## UMLAUFVERMÖGEN

### 2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus einem Ergebnisabführungsvertrag.

#### FORDERUNGEN GEGEN VERBUNDENE UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Instone Real Estate Development GmbH	23.780	80
Instone Real Estate Landmark GmbH	3.111	0
Instone Real Estate Leipzig GmbH	57	56
Westville 1 GmbH	1	0
	<b>26.949</b>	<b>136</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

#### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen Finanzverwaltung aus anrechenbaren Steuern	11.533	32
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	2.267	2.758
Vorsteuerüberhang	385	0
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	0	25
Coöperative Formart Investments U.A.	0	14
Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A.	0	3
Übrige	10	0
	<b>14.195</b>	<b>2.832</b>

Zu den Positionen gegenüber der Hochtief Solutions AG hat die Gesellschaft eine korrespondierende Rückstellung passiviert.

### 3 Guthaben bei Kreditinstituten

Es handelt sich um Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 5.120 Tsd. Euro (Vorjahr: 27.267 Tsd. Euro). Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

### 4 Aktive latente Steuern

#### AKTIVE LATENTE STEUERN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Aktive latente Steuern	27.685	0
	<b>27.685</b>	<b>0</b>

### 5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert 36.988.336,00 Euro und ist voll eingezahlt. Es ist in 36.988.336 Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 Stückaktien um bis zu 18.450.000,00 Euro zu erhöhen. Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 28. Juni 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 3.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 3.698.833,00 Euro (Bedingtes Kapital) zu gewähren.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2019 unverändert 198.873.822,19 Euro.

### Angaben zu ausschüttungsgesperren Beträgen

Die bilanzierten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (vor Abzug entsprechender Deckungsmittel) wurden auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren ermittelt. Bei einer Durchschnittsbildung auf Basis von sieben Geschäftsjahren hätten sich um 290.962,00 Euro höhere Verpflichtungen ergeben. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB.

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 27.684.549,29 Euro sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperret.

Insgesamt sind somit 27.975.511,29 Euro ausschüttungsgesperret.

## 6 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Verbindlichkeiten aus leistungsorientierten Plänen von Instone Real Estate stellen sich wie in der folgenden Tabelle aufgeführt dar.

### PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Erfüllungsbetrag der Pensionen und der ähnlichen Verpflichtungen	1.636	1.369
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-1.059	-897
<b>Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>577</b>	<b>472</b>
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	1.089	946

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

### WERTPAPIERE

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Notierung an einem aktiven Markt</b>		
CTA <sup>1</sup> -Vermögen	1.021	861
DC <sup>2</sup> -Vermögen	38	36
	<b>1.059</b>	<b>897</b>

<sup>1</sup>CTA = Contractual Trust Arrangement (Pensionstreuhandvereinbarung)

<sup>2</sup>DC = Deffered Compensation (Entgeltumwandlung)

## 7 Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

### RÜCKSTELLUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>2.067</b>	<b>3.098</b>
Rückstellung für indirekte Personalkosten	2.456	1.792
Rückstellung für Aktienoptionspläne	2.463	1.322
Rückstellung für Prämien	1.728	1.103
Rückstellung für externe Kosten des Jahresabschlusses	191	143
Rückstellung für ausstehenden Urlaub	65	120
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>6.903</b>	<b>4.480</b>

## 8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 182.668 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro). Der Anstieg resultiert aus dem im Berichtsjahr begebenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 106.000 Tsd. Euro mit Laufzeiten von drei und fünf Jahren sowie einem Festdarlehen in Höhe von 75.000 Tsd. Euro mit einer Laufzeit von zwei Jahren.

## 9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 611 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.771 Tsd. Euro).

### VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Ausstehende Rechnungen	0	1.510
Kreditorenverbindlichkeiten	611	261
	<b>611</b>	<b>1.771</b>

## 10 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

### VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Instone Real Estate Leipzig GmbH	46.643	48.556
Instone Real Estate Development GmbH	1.798	14.998
	<b>48.441</b>	<b>63.554</b>

## 11 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 581 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.739 Tsd. Euro) bestehen aus Verbindlichkeiten aus Steuern (ohne Ertragsteuern) in Höhe von 75 Tsd. Euro (Vorjahr: 988 Tsd. Euro) und aus Aufsichtsratsantiemen in Höhe von 506 Tsd. Euro (Vorjahr: 751 Tsd. Euro).

### SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Steuern (ohne Ertragsteuern)	75	988
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsantiemen	506	751
	<b>581</b>	<b>1.739</b>

# ERLÄUTERUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 12 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 1.581 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.406 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen. Von diesen Beträgen entfallen 1.064 Tsd. Euro auf die Instone Real Estate Development GmbH, 460 Tsd. Euro auf die Instone Real Estate Leipzig GmbH, 50 Tsd. Euro auf die Gartenhöfe GmbH und 7 Tsd. Euro auf sonstige verbundene Unternehmen.

### UMSATZERLÖSE

In Tsd. Euro

	2019	2018
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen - Deutschland	1.581	1.404
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen - übrige Länder	0	2
	<b>1.581</b>	<b>1.406</b>

## 13 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3.453 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.016 Tsd. Euro) setzen sich zusammen aus einem Buchgewinn (2.573 Tsd. Euro) aus dem Verkauf von Anteilen eines verbundenen Unternehmens, das nicht in den Konzernabschluss einbezogen wurde. Des Weiteren wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 853 Tsd. Euro erfasst.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

In Tsd. Euro

	2019	2018
Erträge aus Abgang von verbundenen Unternehmen, nicht in den Konzernabschluss einbezogen	2.573	0
Erträge Auflösung von übrigen Rückstellungen	853	430
Erstattung von Transaktionskosten	0	5.584
Übrige Erträge	27	2
	<b>3.453</b>	<b>6.016</b>

## 14 Personalaufwand

Der Personalaufwand ist bedingt durch Gehaltszahlungen und Rückstellungszuführungen in Höhe von 5.106 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.407 Tsd. Euro) sowie Sozialversicherungsleistungen in Höhe von 88 Tsd. Euro und geänderte Pensionsrückstellungen in Höhe von 44 Tsd. Euro gestiegen.

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft rund fünf Mitarbeiter (Vorjahr: rund ein Mitarbeiter) beschäftigt.

### PERSONALAUFWAND

In Tsd. Euro

	2019	2018
<b>Personalaufwand</b>		
Gehälter	- 5.106	- 4.407
	<b>- 5.106</b>	<b>- 4.407</b>
<b>Soziale Abgaben/Aufwendungen für Altersversorgung</b>		
Soziale Abgaben	- 88	- 30
Veränderung Pensionsrückstellungen	- 44	- 398
	<b>- 132</b>	<b>- 428</b>
	<b>- 5.238</b>	<b>- 4.835</b>

15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 10.289 Tsd. Euro (Vorjahr: 22.973) sind Kosten für Beratungsleistungen (4.687 Tsd. Euro), kaufmännische Geschäftsführung (1.533 Tsd. Euro), Zuführung zur Rückstellung für Aktienoptionspläne für Mitarbeiter anderer Konzerngesellschaften (958 Tsd. Euro), Versicherungsbeiträge (788 Tsd. Euro) sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer (596 Tsd. Euro) enthalten. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden, beinhalten überwiegend Aufwendungen im Verwaltungsbereich.

**SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN**

In Tsd. Euro

	2019	2018
Beratungsaufwendungen	- 4.687	- 11.155
Kaufmännische Geschäftsführung	- 1.533	- 1.806
Zuführung Rückstellung für Aktienoptionspläne	- 958	- 1.845
Versicherungsbeiträge	- 788	- 845
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	- 596	- 1.949
Abwertung Forderungen	0	- 1.062
Abfindungen	0	- 1.500
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.727	- 2.811
	<b>- 10.289</b>	<b>- 22.973</b>

16 Finanzergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten die Dividendenaus-schüttung der Instone Real Estate Leipzig GmbH in Höhe von 41.905 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 21.214 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 2.221 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 70 Tsd. Euro (Vorjahr: 48 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen. Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne betragen 43 Tsd. Euro (Vorjahr: 92 Tsd. Euro).

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen die Instone Real Estate Leipzig GmbH mit 29.582 Tsd. Euro. Im Vorjahr lagen keine Abschreibungen auf Finanzanlagen vor.

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen 4.740 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.997 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen sowie 31 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne.

Der Nettozinsaufwand aus Pensionsverpflichtungen in Höhe von -80 Tsd. Euro (Vorjahr -200 Tsd. Euro) beinhaltet die jährlich auf den Nettobarwert der Pensionsverpflichtungen zu zahlenden Zinsen in Höhe von -131 Tsd. Euro (Vorjahr: -163 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 51 Tsd. Euro (Vorjahr: Aufwand -37 Tsd. Euro) verrechnet.

17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Diese Position enthält folgende Steuern:

**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

In Tsd. Euro

	2019	2018
Körperschaftsteuer	- 1.264	- 629
Solidaritätszuschlag	- 70	- 35
Gewerbeertragsteuer	- 118	- 47
Latente Steuern	27.685	1.130
	<b>26.233</b>	<b>419</b>

Die latenten Steuern werden im Wesentlichen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge gebildet.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt unverändert gegenüber dem Vorjahr auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 32,63 %.

## SONSTIGE ANGABEN

### 18 Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

#### **Kruno Crepulja**

- Vorsitzender des Vorstands
- CEO der Instone Real Estate Group AG
- CEO der Instone Real Estate Development GmbH

#### **Dr. Foruhar Madjlessi**

- Mitglied des Vorstands
- CFO der Instone Real Estate Group AG seit dem 1. Januar 2019
- CFO der Instone Real Estate Development GmbH

#### **Andreas Gräf**

- Mitglied des Vorstands
- COO der Instone Real Estate Group AG
- COO der Instone Real Estate Development GmbH für die Niederlassungen Nordrhein-Westfalen und Rhein-Main

Zum 31. Dezember 2019 ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands:

#### **Torsten Kracht**

- Mitglied des Vorstands
- CSO der Instone Real Estate Group AG
- Geschäftsführer der Instone Real Estate Leipzig GmbH
- COO der Instone Real Estate Development GmbH für Sachsen

### 19 Mitglieder des Aufsichtsrats

#### **Stefan Brendgen**, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Brendgen Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- aamundo asset Management GmbH & Co. KGaA (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Climeon AB (Mitglied des Aufsichtsrats)
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Dr. Jochen Scharpe**, geschäftsführender Gesellschafter der AMCI und der ReTurn Immobilien GmbH

Neben seiner Funktion als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft ist Herr Dr. Scharpe Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- FFIRE AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

#### **Marija Korsch**, Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG

Neben ihrer Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Korsch Mitglied in folgenden anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- Nomura Financial Products GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Dietmar P. Binkowska**, selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Binkowska kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

**Thomas Hegel**, Rechtsanwalt und selbstständiger Berater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr Hegel kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

**20 Vergütung des Vorstands**

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2019 bestand aus

**einer festen Vergütung**

→ Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt

**Nebenleistungen**

→ Die Nebenleistungen bestehen aus steuerpflichtigen geldwerten Vorteilen wie der Privatnutzung von Dienstwagen oder sonstigen Sachleistungen.

**Einer Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentive-Plans, die aus zwei Bestandteilen besteht:****Einjährige variable Vergütung (STI)**

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Produktivität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

**Mehrjährige variable Vergütung (LTI)**

→ Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.

→ Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Die den Mitgliedern des Vorstands gewährte Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 3.375,0 Tsd. Euro (Min.: 1.485 Tsd. Euro, Max.: 5.602 Tsd. Euro) (Vorjahr: 5.111 Tsd. Euro). Davon entfielen 1.310 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.158 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1.890 Tsd. Euro (Min.: 0 Tsd. Euro, Max.: 4.117 Tsd. Euro) (Vorjahr: 1.340 Tsd. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 79 Tsd. Euro (Vorjahr: 713 Tsd. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.500 Tsd. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 95 Tsd. Euro (Vorjahr: 401 Tsd. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/verdiente Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 2.541 Tsd. Euro (Vorjahr: 25.109 Tsd. Euro). Davon entfielen 1.310 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.158 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1.056 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.337 Tsd. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 79 Tsd. Euro (Vorjahr: 713 Tsd. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen, 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.500 Tsd. Euro) auf Abfindungszahlungen sowie 95 Tsd. Euro (Vorjahr: 401 Tsd. Euro) auf den Versorgungsaufwand nach IFRS. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 1.534 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.369 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.099 Tsd. Euro (Vorjahr 1.029 Tsd. Euro).

Im Berichtsjahr wurden keine Vorschüsse an Mitglieder des Vorstands gezahlt und es bestanden keine Kredite.

**21 Vergütung des Aufsichtsrats**

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2019 bei 426 Tsd. Euro (Vorjahr: 406 Tsd. Euro). Davon entfielen 355 Tsd. Euro (Vorjahr: 343 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 71 Tsd. Euro (Vorjahr: 63 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Für eine ausführliche Beschreibung der Vergütungen des Vorstands und des Aufsichtsrats verweisen wir auf die Ausführung im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2019.

## 22 Honorare des Abschlussprüfers

Insgesamt wurden für Leistungen des Abschlussprüfers Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, Niederlassung Düsseldorf, für das Geschäftsjahr folgende Gesamthonorare als Aufwand erfasst:

**PRÜFUNGSHONORARE**

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Abschlussprüfungen	338	105
davon Vorjahre betreffend	79	0
Andere Bestätigungsleistungen	76	105
	<b>414</b>	<b>210</b>

Vom Abschlussprüfer wurden für die Gesellschaft andere Bestätigungsleistungen wie zum Beispiel Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400, eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 sowie Prüfungen nach IDW PS 980 und IDW PS 981 erbracht. Daneben wurden für Tochterunternehmen Abschlussprüfungsleistungen, eine Prüfung nach IDW PS 850 sowie Prüfungen nach § 16 MaBV erbracht.

## 23 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 liegen nicht vor.

## 24 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

**TOCHTERGESELLSCHAFTEN, GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2019**

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>I. Vollkonsolidierte verbundene Unternehmen</b>			
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0	743	-102
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland <sup>1</sup>	100,0	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	1.966	1.222
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	5.839	-9
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	-146	-146
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland <sup>1</sup>	100,0	153.986	0
Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	100,0	5	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	-2.715	-853
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	31.069	29.939
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	29	-7
Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	7	-1
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	-91	-521
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-13	-16
Instone Real Estate Projekt Schopenhauerstraße GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	120	4
Instone Real Estate Projekt Seetor GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0	602	449
Instone Real Estate Projekt Stephanstraße GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0	-38	-52
Instone Real Estate Property GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
KORE GmbH, Frankfurt a. M., Deutschland	85,0	6.156	75
OPUS Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	-10	-10
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	11.691	142
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M, Deutschland	70,0	25.750	26.468
west.side gmbH, Köln, Deutschland	100,0	812	337
Westville 1 GmbH, Frankfurt a. M, Deutschland	100,0	121	-4
Westville 2 GmbH, Frankfurt a. M, Deutschland	99,9	1	-24
Westville 3 GmbH, Frankfurt a. M, Deutschland	99,9	0	-25
Westville 4 GmbH, Frankfurt a. M, Deutschland	99,9	1	-24
Westville 5 GmbH, Frankfurt a. M, Deutschland	99,9	2	-23

**TOCHTERGESELLSCHAFTEN, GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND SONSTIGE BETEILIGUNGEN ZUM 31.12.2019**

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres in Tsd. Euro
<b>II. Gemeinschaftsunternehmen</b>			
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	160	127
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0	782	756
<b>III. Sonstige Beteiligungen</b>			
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland <sup>2</sup>	50,0	34	-12
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0	44	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0	42	10
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0	25	-6
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland <sup>2</sup>	100,0	54	29
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland <sup>3</sup>	6,0	2.998	95
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0	9	-8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland <sup>2</sup>	50,0	38	-10
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0	1	32

<sup>1</sup>Ergebnisabführungsvertrag.

<sup>2</sup>Jahresabschluss 31. Dezember 2018

<sup>3</sup>Jahresabschluss 30. Juni 2019

**25 Haftungsverhältnisse**

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 288.517 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.000 Tsd. Euro). Sie wurden zugunsten von Tochtergesellschaften abgegeben. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können nach unserer Kenntnis der jeweiligen wirtschaftlichen Lage von den betreffenden Gesellschaften in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

**26 Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die in der Zukunft anfallenden Mindestleasingzahlungen stellen sich wie folgt dar:

**SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

In Tsd. Euro

	31.12.2019	31.12.2018
Fällig bis ein Jahr	72	46
Fällig ein bis fünf Jahre	107	88
	<b>179</b>	<b>134</b>

## 27 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2019 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2019 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben.

Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft unter [↗ Instone Entsprechenserklärung](#) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 42.045.882,26 Euro aus. Nach Abzug des Verlustvortrages in Höhe von 24.403.711,68 Euro schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 17.642.170,58 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, 13. März 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitte „Nachhaltigkeitsbericht“ und „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ nach § 289f und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

→ vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte der oben genannten Abschnitte „Nachhaltigkeitsbericht“ und „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnach-

weise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a. Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss)
- b. Prüferisches Vorgehen

### Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- a. Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, zum 31. Dezember 2019 werden die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 230.916 (46,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. – sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt – zum niedrigeren beizulegenden Wert.

In den beiden verbundenen Unternehmen Instone Real Estate Development GmbH, Essen, und Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, werden die wesentlichen Bau-Projekte der Instone-Gruppe bilanziert. Zum Abschlussstichtag haben die gesetzlichen Vertreter der Instone Real Estate Group AG, Essen, die Werthaltigkeit dieser Anteile durch intern durchgeführte Unternehmensbewertungen überprüft. Der beizulegende Wert der Anteile an diesen verbundenen Unternehmen wurde als Barwert der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Verfahren ermittelt. Die zugrunde liegenden Cashflows basieren auf der Unternehmensplanung, in welche die Erwartungen der gesetzlichen Vertreter der beiden Tochtergesellschaften hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten.

In Bezug auf die übrigen Anteile an verbundenen Unternehmen wird der jeweilige Beteiligungsbuchwert zum Abschlussstichtag durch die gesetzlichen Vertreter auf Anhaltspunkte für Wertberichtigungsbedarf untersucht. Sofern diese Analyse Hinweise auf einen möglichen Abwertungsbedarf ergibt, wird auf der Grundlage der Unternehmensplanung eine detaillierte Unternehmensbewertung mittels Discounted Cashflow-Verfahren durchgeführt.

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wurde von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt klassifiziert, weil sie in hohem Maße von ermessensbehafteten Einschätzungen und Annahmen der gesetzlichen Vertreter abhängig ist.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ des Anhangs enthalten.

- b. Bei unserer Prüfung der beizulegenden Werte der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten das methodische Vorgehen und die rechnerische Richtigkeit der nach dem Discounted Cashflow-Verfahren erfolgten Unternehmensbewertungen geprüft. Zudem haben wir die Ermittlung der Kapitalkosten beurteilt. Wir haben uns mit der zugrunde liegenden Unternehmensplanung kritisch auseinandergesetzt und dabei unter anderem die verwendeten Parameter mit branchenspezifischen Markterwartungen abgeglichen sowie Befragungen der gesetzlichen Vertreter zu Werttreibern, die der Unternehmensplanung zugrunde liegen, durchgeführt.

### Sonstige Informationen

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

- den Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate-Governance-Bericht“ des zusammengefassten Lageberichts, der auch die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB enthält,
- den Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ im zusammengefassten Lagebericht sowie
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmä-

ßiger Abschlussprüfung 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 und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 13. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Oktober/25. November 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Instone Real Estate Group AG, Essen, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 16. März 2020

### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)  
Wirtschaftsprüfer

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung beschrieben sind.

Essen, den 13. März 2020

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

# IMPRESSUM

## **Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0  
Fax: +49 201 45355-934  
E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)

## **Vorstand**

Kruno Crepulja (Vorsitzender),  
Dr. Foruhar Madjlessi,  
Andreas Gräf

## **Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Stefan Brendgen

## **Handelsregister**

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

## **Konzept, Design und Umsetzung**

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz, Düsseldorf  
[mpm.de](http://mpm.de)

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)  
[www.instone.de](http://www.instone.de)