



Halbjahresbericht 2022



## Inhalt

Vorwort	Seite 3
Zwischenabschluss (IFRS)	Seite 5
_ Konzernbilanz	Seite 6
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung	Seite 8
_ Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 9
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 10
_ Anhang	Seite 11

---

Zwischenabschluss (HGB)	Seite 26
_ Bilanz	Seite 27
_ Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 29
_ Anhang	Seite 30



## Vorwort des Vorstands

Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre!

Die Coreo schaut auf ein erfolgreiches und zugleich bewegtes erstes Halbjahr zurück. Die Ergebnisse unserer Gesellschaft sind trotz der äußeren Umstände gut und vollkommen im Rahmen unserer Planung. Zahlreiche Kennzahlen wie z.B. unsere Mieteinnahmen konnten deutlich gesteigert werden – nicht nur wegen des Wachstums durch Akquisitionen, sondern auch durch aktives Asset Management. So konnte im Mai nach umfangreichen Umbaumaßnahmen unser Objekt in Kiel an den Mieter B&B Hotels übergeben werden.

Auch die operativen Aussichten sind gut. Im Juni unterzeichneten wir einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Wetzlar. Nach der Sanierung unseres Objektes, die bereits begonnen hat, wird im ersten Quartal 2023 in unser Objekt das Jugendamt einziehen.

Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, haben das nicht nur wohlwollend zu Kenntnis genommen, sondern auch aktiv unterstützt, indem Sie unsere Kapitalerhöhung im Mai gezeichnet haben. Die uns daraus eingenommenen Mittel wollen wir gezielt in das weitere Wachstum unserer Coreo investieren. Und Sie sehen zwei neue Gesichter im Vorstand der Coreo AG. Erlauben Sie uns deshalb, dass wir uns kurz vorstellen:

Dennis Gothan: Ich bin 40 Jahre alt und verfüge bereits über 16 Jahre Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Während meiner beruflichen Laufbahn war ich in diversen Managementfunktion tätig und mir sind die vielseitigen und operativen Tätigkeitsfelder in Bezug auf fast jede Assetklasse bestens bekannt. Das Verständnis sowie

auch mein Knowhow bezüglich der Entwicklung von Immobilien sowie auch Immobilienunternehmen ist sehr umfangreich. Die Schwerpunkte liegen hierbei im Bereich des Business Development, sowie dem Akquisitions- und Transaktionsmanagement. Ich werde meine Expertise und Fähigkeiten sowie mein Netzwerk mit Freude für die Coreo einsetzen, um die Wachstumsziele der Gesellschaft zu erreichen.

Michael Tegeder: Ich bin 44 Jahre alt und seit nunmehr 20 Jahren im Finanz- und Immobilienbereich tätig. In den vergangenen Jahren habe ich mich auf die Verhandlung und Strukturierung von komplexen Finanzierungen, auf die proaktive Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern und auf den Aufbau und die Verbesserung von internen und externen Reportingsystemen spezialisieren können – und werde diese Expertise nun gewinnbringend für die Coreo einsetzen.

Unser gemeinsames Ziel ist es, die Coreo weiter zu institutionalisieren und das Immobilienportfolio weiter auszubauen. Wir würden uns freuen, wenn Sie der Coreo gewogen bleiben und diesen Weg gemeinsam mit uns weitergehen.

Frankfurt am Main, 22. September 2022



Dennis Gothan  
CEO



Michael Tegeder  
(CFO)





Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG  
zum 30.06.2022

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 30.06.2022 (IFRS)

### Aktiva

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	3	3	5.1.1
Sachanlagen	58	68	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	62.445	63.524	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	12.411	12.600	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	378	304	5.1.5
Latente Steueransprüche	24	20	6.2.4
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>75.319</b>	<b>76.519</b>	
Immobilienvorräte	10.002	9.759	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472	527	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	978	978	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	673	391	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	242	205	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12.495	7.666	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.620	1.305	5.2.6
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>27.482</b>	<b>20.831</b>	
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>102.801</b>	<b>97.350</b>	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

## Konzernbilanz zum 30.06.2022 (IFRS)

### Passiva

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021	Anhang
Gezeichnetes Kapital	22.552	17.540	6.1.1
Kapitalrücklage	24.598	24.097	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-29.014	-27.077	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	-302	-99	6.1.5
<b>Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG</b>	<b>30.379</b>	<b>27.006</b>	
Nicht beherrschende Anteile	52	84	6.1.6
<b>Eigenkapital</b>	<b>30.431</b>	<b>27.090</b>	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	50.839	51.193	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.382	1.256	6.2.3
Latente Steuerschulden	1.365	1.536	6.2.4
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>53.592</b>	<b>53.991</b>	
Sonstige Rückstellungen	434	444	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	17.025	14.496	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616	266	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	212	292	6.3.2
Steuerschulden	491	771	6.3.3
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>18.778</b>	<b>16.269</b>	
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>102.801</b>	<b>97.350</b>	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

### 01.01.2022 bis 30.06.2022

in TEUR	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	2.815	1.934	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	785	1.031	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-785	-721	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-530	781	7.3
Andere Erlöse	51	72	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	123	50	7.4
Materialaufwand	-1.285	-1.390	7.5
Personalaufwand	-735	-512	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-22	-12	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.022	-737	7.8
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>-605</b>	<b>496</b>	
Finanzerträge	34	43	7.9
Finanzaufwendungen	-1.411	-1.136	7.10
Übriges Finanzergebnis	-70	10	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-2.052</b>	<b>-587</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	96	-222	7.11
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-1.956</b>	<b>-809</b>	
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgliedert werden			
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-206	-1.856	
Ertragsteuern auf Positionen, die nicht umgliedert werden	3	28	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-203</b>	<b>-1.828</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-2.159</b>	<b>-2.637</b>	
<b>Das Periodenergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.937	-810	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-19	1	
<b>Das Gesamtergebnis entfällt auf</b>			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.140	-2.638	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-19	1	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	22.552.020	17.540.460	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,09	-0,05	



Konzernzwischenabschluss (IFRS)

## Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

### 01.01.2022 bis 30.06.2022

in TEUR	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Periodenergebnis	-1.956	-809
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	530	-781
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-310
Abschreibungen und Wertminderungen	22	12
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	41	125
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-10	36
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-306	139
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	401	-43
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	0	845
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-243	-1.194
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	36	-53
Finanzaufwendungen	1.411	1.136
Ertragsteuern	-96	222
Erhaltene Zinsen	24	111
Gezahlte Zinsen	-1.143	-1.042
Ertragsteuerzahlungen	-371	-3
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-1.661</b>	<b>-1.610</b>
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	785	641
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-1.554	-1.579
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-88	-88
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-857</b>	<b>-1.026</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	5.513	0
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-13	-83
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	2.795	11.303
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-877	-985
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	-71	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.347</b>	<b>10.235</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.829	7.599
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.666	3.276
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.495</b>	<b>10.875</b>

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

### 01.01.2022 bis 30.06.2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2021 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-24.785</b>	<b>-239</b>	<b>29.158</b>	<b>137</b>	<b>29.295</b>
<b>Periodenergebnis</b>	-	-	-	<b>-810</b>	-	<b>-810</b>	<b>1</b>	<b>-809</b>
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.828	-1.828	-	-1.828
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-	-	-	-	<b>-1.828</b>	<b>-1.828</b>	-	<b>-1.828</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	-	<b>-810</b>	<b>-1.828</b>	<b>-2.638</b>	<b>1</b>	<b>-2.637</b>
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-83	-83
<b>Stand zum 30.06.2021 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-25.595</b>	<b>-2.067</b>	<b>26.520</b>	<b>55</b>	<b>26.575</b>
<b>Stand zum 01.01.2022 nach IFRS</b>	<b>17.540</b>	<b>24.097</b>	<b>12.545</b>	<b>-27.077</b>	<b>-99</b>	<b>27.006</b>	<b>84</b>	<b>27.090</b>
<b>Periodenergebnis</b>	-	-	-	<b>-1.937</b>	-	<b>-1.937</b>	<b>-19</b>	<b>-1.956</b>
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-203	-203	-	-203
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	-	-	-	-	<b>-203</b>	<b>-203</b>	-	<b>-203</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	-	-	-	<b>-1.937</b>	<b>-203</b>	<b>-2.140</b>	<b>-19</b>	<b>-2.159</b>
Kapitalerhöhung	5.012	-	-	-	-	5.012	-	5.012
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	501	-	-	-	501	-	501
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-13	-13
<b>Stand zum 30.06.2022 nach IFRS</b>	<b>22.552</b>	<b>24.598</b>	<b>12.545</b>	<b>-29.014</b>	<b>-302</b>	<b>30.379</b>	<b>52</b>	<b>30.431</b>
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Zwischenabschluss (IFRS)

# Anhang zum Konzernzwischenabschluss (IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

## 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 2022 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 2022 ein gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 31. Dezember 2021 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).

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

Die ab dem 1. Januar 2022 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

## Zwischenabschluss (IFRS)

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:

	31.12.2021	Zugänge	Abgänge	30.06.2022
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

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 2022 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 2021 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

## Zwischenabschluss (IFRS)

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

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### 5.1 Langfristige Vermögenswerte

#### 5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Abschreibungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-32</b>	<b>-31</b>
Zugänge	0	-1
Abgänge	0	0
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>-32</b>	<b>-32</b>
<b>Buchwerte 30.06. / 31.12.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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 2022 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	30.06.2022	31.12.2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>214</b>	<b>168</b>
Zugänge	12	46
Abgänge	0	0
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>226</b>	<b>214</b>
<b>Abschreibungen</b>		
<b>Stand 01.01.</b>	<b>-146</b>	<b>-120</b>
Zugänge	-22	-26
Abgänge	0	0
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>-168</b>	<b>-146</b>
<b>Buchwerte 30.06. / 31.12.</b>	<b>58</b>	<b>68</b>

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 25 Jahren abgeschrieben werden sowie um bilanzierte Nutzungsrechte gemäß IFRS 16.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

## Zwischenabschluss (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	30.06.2022	31.12.2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>63.524</b>	<b>54.259</b>
Zugänge	1.560	16.347
Abgänge	-9	-8.174
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-2.100	-500
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-530	1.592
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>62.445</b>	<b>63.524</b>

Coreo hat zum 30.06.2022 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da der Vorstand davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im ersten Halbjahr 2022 ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2021 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge. Die Bewertungsänderungen ergeben sich aus den bereits abgeschlossenen Kaufverträgen mit anschließender Umgliederung dieser Immobilien in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Die Zugänge betreffen:

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Objekte in Kiel, Wetzlar, Delmenhorst und Göttingen. Hierbei handelt es sich um umfassende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im aktuellen Geschäftsjahr.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Immobilien betreffen sämtliche Immobilien des Mannheimer Portfolios.

Im Konzern bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen 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.

Bei den Objekten aus dem Göttinger Portfolio, die zum Verkauf stehen und daher in der Bilanz umgegliedert wurden, könnte die Gemeinde im Verkaufsfalle ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausüben. Hierzu müsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

Bei den im Jahr 2021 neu erworbenen Objekten könnten die Gemeinden im Verkaufsfalle ihr gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB ausüben. Hierzumüsste die Gemeinde in den verhandelten Kaufvertrag eintreten.

**5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte**

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Anteile und Wertpapiere	6.382	6.571
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	6.029	6.029
<b>Gesamt</b>	<b>12.411</b>	<b>12.600</b>

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>12.600</b>	<b>13.635</b>
Zugänge	88	6.204
Abgänge	0	-7.223
Positive Marktwertveränderungen	0	15
Negative Marktwertveränderungen	-277	-31
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>12.411</b>	<b>12.600</b>

**Assoziierte Unternehmen (At-Equity)**

Coreo hält zum 30. Juni 2022 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

## Zwischenabschluss (IFRS)

## 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.

Coreo hält folgende Anteile und Wertpapiere:

in TEUR	Sitz	30.06. 2022	31.12. 2021	Kategorie
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	6.029	6.029	FVTPL
NanoDimension LP	L.P., Kaimaninseln	193	400	FVTOCI
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.700	5.700	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		489	471	FVTPL
<b>Gesamt</b>		<b>12.411</b>	<b>12.600</b>	

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Die Beteiligung wurde abgewertet.

## 5.1.5. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betragen TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 304). Hierbei handelt es sich um langfristige Instandhaltungsrücklagen.

## 5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

## 5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 10.002 TEUR (im Vorjahr 9.759 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden. Der Zugang ergibt sich aufgrund von Sanierungsmaßnahmen.

## 5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	472	527
Sonstige Vermögenswerte	673	391
<b>Gesamt</b>	<b>1.145</b>	<b>918</b>

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.

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

## 5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 978 TEUR (Vorjahr: 978 TEUR) beinhalten ein Darlehen an die Publity St. Martin Tower GmbH. Dieses Darlehen wurde nach dem Stichtag vollständig zurückgezahlt.

## 5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 242 TEUR (Vorjahr: 205 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

Zwischenabschluss (IFRS)

### 5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

### 5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Der Wert der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt insgesamt 2.620 TEUR (Vorjahr: 1.305 TEUR). Hierbei handelt es sich um Immobilien aus dem Göttinger Portfolio sowie des Portfolios in Mannheim. Der Zugang resultiert aus der Entscheidung, sämtliche Immobilien des Mannheimer Portfolios zu veräußern.

Für diese Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet, die zum zeitnahen Verkauf im Geschäftsjahr 2022/2023 führen sollen.

## 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 2022 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien (31. Dezember 2021: 17.540.460 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten. Im Mai 2022 wurde das Grundkapital durch die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2021 durch die Ausgabe von 5.011.560 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von 1,10 Euro um 5.011.560,00 EUR erhöht.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 (Genehmigtes Kapital 2021/1) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 3.758.670,00 EUR.

### 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. Das gezahlte Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 501.156,00 EUR wurde als Kapitalrücklagen ausgewiesen.

### 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 reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

### 6.1.5 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis betrifft in Höhe von -203 TEUR im Wesentlichen die Wertänderung aufgrund der Abwertung der NanoDimension LP.

### 6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 30. Juni 2022 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von 52 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR).

## 6.2 Langfristige Schulden

### 6.2.1 Sonstige Rückstellungen

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR (Vorjahr:



## Zwischenabschluss (IFRS)

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
<b>30.06.2022</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.017	6.546	21.355	44.918
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	22.938	0	22.938
Leasingverbindlichkeiten	8	0	0	8
	<b>17.025</b>	<b>29.484</b>	<b>21.355</b>	<b>67.864</b>

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
<b>31.12.2021</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.480	6.721	21.783	42.984
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	22.685	0	22.685
Leasingverbindlichkeiten	16	4	0	20
	<b>14.496</b>	<b>29.410</b>	<b>21.783</b>	<b>65.689</b>

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.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Vertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR mit einem Zins von nominal 6,75 % p.a. aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. Dezember 2025 und ist endfällig. Am Ende der Laufzeit ist ein Gesamtbetrag in Höhe von 25 Mio. EUR zu zahlen. Das Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2021 vollständig abgerufen und wird in den finanziellen Verbindlichkeiten unter sonstige Darlehensverbindlichkeiten 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 ausschließlich Kfz-Leasingverträge.

### 6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.382 TEUR (Vorjahr: 1.256 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

## Zwischenabschluss (IFRS)

**6.2.4 Latente Steuern**

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Immobilien	18	18
Finanzielle Vermögenswerte	6	2
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>20</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Immobilien	1.365	1.536
<b>Gesamt</b>	<b>1.365</b>	<b>1.536</b>

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>20</b>	<b>233</b>
Ergebniswirksam	1	-211
Ergebnisneutral	3	-2
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>20</b>

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.536</b>	<b>1.166</b>
Ergebniswirksam	-171	370
Ergebnisneutral	0	0
<b>Stand 30.06. / 31.12.</b>	<b>1.365</b>	<b>1.536</b>

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

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

Die steuerlichen Verlustvorträge haben sich seit dem 31. Dezember 2021 nicht verändert und sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

**6.3 Kurzfristige Schulden****6.3.1 Sonstige Rückstellungen**

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2022
Personal-rückstellung	19	-19	0	20	20
Aufsichtsrats-vergütung	18	-14	-4	9	9
Jahresab-schluss und Prüfung	216	-179	0	157	194
Hauptver-sammlung	28	0	0	14	42
Ausstehende Rechnungen	163	-23	-22	51	169
<b>Gesamt</b>	<b>444</b>	<b>- 235</b>	<b>-26</b>	<b>251</b>	<b>434</b>

**6.3.2 Verbindlichkeiten**

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.017	14.480
Leasingverbindlichkeiten	8	16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616	266
Sonstige Verbindlichkeiten	212	292
Steuerschulden	491	771
<b>Gesamt</b>	<b>18.344</b>	<b>15.825</b>

## Zwischenabschluss (IFRS)

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, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten. Die Steuerschulden belaufen sich zum 30. Juni 2022 auf 491 TEUR (Vorjahr: 771 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	30.06.2022	30.06.2021
Mieteinnahmen	2.230	1.337
Betriebskostenvorauszahlungen	585	597
<b>Erlöse aus der Vermietung</b>	<b>2.815</b>	<b>1.934</b>
Andere Erlöse	51	72
<b>Gesamt</b>	<b>2.866</b>	<b>2.006</b>

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

### 7.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien berücksichtigt die Verkaufserlöse, Verkaufskosten und Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude.

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

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	785	1.031
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-785	-721
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>310</b>

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung von Immobilien aus dem Mannheimer und Göttinger Portfolio erzielt.

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

### 7.3 Ergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	-530	781
<b>Gesamt</b>	<b>-530</b>	<b>781</b>

## Zwischenabschluss (IFRS)

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Wertänderung Hydra-Portfolio	0	210
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	0	0
Wertänderung Porfolio Mannheim	-530	399
Wertänderung Portfolio Bruchsal	0	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	0	172
Wertänderung Portfolio Wubi	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>- 530</b>	<b>781</b>

#### 7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	26	2
Wertaufholung von Immobilienvorräten	0	0
Übrige	97	48
<b>Gesamt</b>	<b>123</b>	<b>50</b>

#### 7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -1.285 TEUR (Vorjahr -1.390 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	30.06.2022	30.06.2021
Löhne und Gehälter	-671	-458
Soziale Abgaben	-64	-54
<b>Gesamt</b>	<b>-735</b>	<b>-512</b>

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 9 Mitarbeiter (Vorjahr: 11) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 9 (Vorjahr: 11).

#### 7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen in Höhe von -22 TEUR (Vorjahr: -12 TEUR) betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen inklusive der Abschreibungen von bilanzierten Nutzungsrechten aus Leasingverträgen.

#### 7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-85	-55
Raumkosten	-35	-35
Versicherungen	-15	-36
Fahrzeugkosten	-9	-13
Reisekosten	-20	-12
Bürokosten	-28	-30
Fortbildungskosten	0	-1
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-14	-4
Rechts- und Beratungskosten	-259	-79
Abschluss- und Prüfungskosten	-156	-144
Nebenkosten des Geldverkehrs	-28	-111
Periodenfremde Aufwendungen	-116	-10
Aufsichtsratsvergütung	-9	-21
Übrige	-248	-186
<b>Gesamt</b>	<b>-1.022</b>	<b>-737</b>

#### 7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 34 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR).

## Zwischenabschluss (IFRS)

**7.10 Finanzaufwendungen**

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -1.411 TEUR (Vorjahr: -1.136 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Darlehenszinsen.

**7.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag**

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

in TEUR	30.06.2022	30.06.2021
Tatsächliche Ertragsteuern	-86	-46
Latente Steuern	182	-176
<b>Gesamt</b>	<b>96</b>	<b>-222</b>

Im Jahr 2021 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -86 TEUR (Vorjahr: -46 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steuerertrag beträgt 182 TEUR (Vorjahr: -176 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2022 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 nahezu gleich gebliebene negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus gezahlten Zinsen für Investitionen in Immobilienvorräte sowie aus geringeren Auszahlungen für Investitionen in Immobilien. Darüber hinaus erhöhte sich das negative Periodenergebnis um 1,1 Mio. EUR auf -1,96 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -1,7 Mio. EUR (Vorjahr: -1,6 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,2 Mio. EUR verbesserte Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus gestiegenen Einzahlungen aus Immobilienverkäufen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit -0,8 Mio. EUR (Vorjahr: -1,0 Mio. EUR).

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der durchgeführten Kapitalerhöhung sowie aus der Aufnahme von Darlehen.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich per Saldo von 10,9 Mio. EUR um 1,6 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR.

**9. Sonstige Angaben****9.1.1 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 Verbind-

## Zwischenabschluss (IFRS)

lichkeiten 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

30. Juni 2022

(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:

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
<b>Langfristiges Vermögen</b>		-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	1	12.218	193	-	-	12.411
Sonstige Wertpapiere	2	-	-	378	-	378
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	472	-	472
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	673	-	673
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	978	-	978
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	242	-	242
Zahlungsmittel	1	-	-	12.495	-	12.495
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>12.218</b>	<b>193</b>	<b>15.238</b>	-	<b>27.649</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	27.901	-	27.901
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	22.938	-	22.938
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	-	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.382	-	1.382
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	17.017	-	17.017
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	8	8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	616	-	616
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	212	-	212
Steuerschulden	2	-	-	491	-	491
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		-	-	<b>70.557</b>	<b>8</b>	<b>70.565</b>

## Zwischenabschluss (IFRS)

31. Dezember 2021

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Finanzielle Vermögenswerte	2	12.200	400	-	-	12.600
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	304	-	304
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	527	-	527
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	391	-	391
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	978	-	978
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	205	-	205
Zahlungsmittel	1	-	-	7.666	-	7.666
<b>Summe finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>12.200</b>	<b>400</b>	<b>10.071</b>	<b>-</b>	<b>22.671</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	28.504	-	28.504
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	22.685	-	22.685
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	4	4
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.256	-	1.256
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	14.480	-	14.480
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	16	16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	266	-	266
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	292	-	292
Steuerschulden	2	-	-	771	-	771
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.254</b>	<b>20</b>	<b>68.274</b>

## Zwischenabschluss (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 und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Haftungsverhältnisse bestehen nur für bilanzierte Verpflichtungen, für die die Coreo AG und ihre Tochtergesellschaften konzernintern Bürgschaften und Patronatserklärungen 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.

**9.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die Coreo AG hat erstmals einen Finanzvorstand bestellt. Herr Michael Tegeder hat zum 1. Juli 2022 diese Funktion übernommen.

Darüber hinaus wurde die Veräußerung sämtlicher Immobilien des Mannheimer Portfolios abgeschlossen.

Das Darlehen in Höhe von 978 TEUR an die Publiity St. Martin Tower GmbH wurde nach dem Stichtag vollständig zurückgezahlt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

**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 2022 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

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

Vorstand im Geschäftsjahr ist:

- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Finanzvorstand (CFO), Düsseldorf (ab 01.07.2022)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Chief Executive Officer (CEO), Frankfurt a. M. (ab 01.03.2022)



Zwischenabschluss (IFRS)

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim  
(bis 28. Februar 2022)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, 22. September 2022

Der Vorstand



Dennis Gothan  
(CEO)



Michael Tegeder  
(CFO)



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG  
zum 30.06.2022

Zwischenabschluss (HGB)

## Zwischenbilanz zum 30.06.2022 (HGB)

### Aktiva

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.099,01	3.449,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.385,58	5.885,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.978.646,01	6.978.646,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.331.125,02	1.311.000,00
3. Beteiligungen	6.065.539,36	6.065.539,36
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	175.000,00	137.500,00
	<b>14.550.310,39</b>	<b>14.492.685,37</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	5.407.926,79	5.407.926,79
2. geleistete Anzahlungen	273.664,11	30.916,20
	<b>5.681.590,90</b>	<b>5.438.842,99</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	79.533,81	62.139,90
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.528.690,42	26.903.945,88
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.396.640,48	1.297.003,39
	<b>27.004.864,71</b>	<b>28.263.089,17</b>
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	11.336.328,55	5.919.767,32
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>683.440,74</b>	<b>703.522,73</b>
	<b>59.270.019,88</b>	<b>54.827.241,58</b>

Zwischenabschluss (HGB)

## Zwischenbilanz zum 30.06.2022 (HGB)

### Passiva

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	22.552.020,00	17.540.460,00
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.096.524,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
1. andere Gewinnrücklagen		
IV. Verlustvortrag	-28.029.467,42	-25.264.099,13
V. Jahresfehlbetrag	-1.456.224,60	-2.765.368,29
<b>B. Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	178.850,00	203.684,74
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.369.107,57	4.383.143,83
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.369.107,57 (EUR 4.383.143,83)		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.259,53	62.008,22
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 91.259,53 (EUR 71.528,22)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	696.341,68	496.050,62
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.583,33 (EUR 0,00)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 494.758,35 (EUR 496.050,62)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	23.713.932,84	23.529.636,73
- davon aus Steuern EUR 58.111,05 (EUR 99.567,12)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 923,97 (EUR 919,13)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 113.932,84 (EUR 129.636,73)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 23.600.000,00 (EUR 23.400.000,00)		
	<b>28.870.641,62</b>	<b>28.470.839,40</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.934,04</b>	<b>614,62</b>
	<b>59.270.019,88</b>	<b>54.827.241,58</b>

Zwischenabschluss (HGB)

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

in EUR	30.06.2022	31.12.2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>	605.428,44	1.499.712,70
<b>2. sonstige betriebliche Erträge</b>	24.921,72	166.121,27
<b>3. Materialaufwand</b>	-161.986,01	-541.629,19
<b>4. Personalaufwand</b>	-734.904,15	-1.035.167,68
<b>5. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.863,80	-3.309,92
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-598.260,92	-2.312.386,56
<b>7. Erträge aus Beteiligungen</b>	11.335,00	233.619,15
<b>8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 408.539,78 (EUR 1.111.104,54)	442.512,74	1.188.473,59
<b>9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 0,00 (EUR 1.208.920,09)	0,00	0,00
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
- davon an verbundene Unternehmen EUR 1.583,33 (EUR 0,00)	-1.014.699,77	-1.965.306,28
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-7,85	-5.077,63
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-1.456.194,60</b>	<b>-2.764.795,29</b>
<b>13. sonstige Steuern</b>	-30,00	-573,00
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.456.224,60</b>	<b>-2.765.368,29</b>

Zwischenabschluss (HGB)

## Anhang (HGB)

### Zwischenabschluss zum 30.06.2022

#### 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 Zwischenabschluss 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 5 Jahren um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

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

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## 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.

Angaben zum Anteilsbesitz:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-28 TEUR	-3 TEUR	2021
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.236 TEUR	691 TEUR	2021
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	278 TEUR	19 TEUR	2021
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-110 TEUR	-127 TEUR	2021
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	0 TEUR	0 TEUR	2021
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	1 TEUR	2021
Coreo Han, AM UG Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	4 TEUR	1 TEUR	2021
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	192 TEUR	2021
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-4.194 TEUR	553 TEUR	2021
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	-319 TEUR	-328 TEUR	2021
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG* Frankfurt a.M., Deutschland	100 %	-342 TEUR	-121 TEUR	2021
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-262 TEUR	-226 TEUR	2021

## Zwischenabschluss (HGB)

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2022 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 (Genehmigtes Kapital 2021/1) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 3.758.670,00 EUR.

## Rückstellungen

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

## Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>30.06.2022</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.369	4.369	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91	91	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	696	696	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.714	114	23.600	0
	<b>28.870</b>	<b>5.270</b>	<b>23.600</b>	<b>0</b>

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>31.12.2021</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.383	4.383	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72	72	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	496	496	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.530	130	23.400	0
	<b>28.481</b>	<b>5.081</b>	<b>23.400</b>	<b>0</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Vertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Das Darlehen wurde vollständig abgerufen.

Für die Absicherung des 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.



## Zwischenabschluss (HGB)

**Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung****Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Erträge aus der Zuschreibung des Umlaufvermögens.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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

**Sonstige Angaben****Haftungsverhältnisse**

Gegenüber der Bank besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von TEUR 1.958 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 wurde für die im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossenen Darlehen mit der Bank für den Erwerb einer weiteren Immobilie eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.300 TEUR vereinbart.

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

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

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

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

Die Coreo AG hat gegenüber der Bank zugunsten der **Zweiten Coreo Immobilien VVG mbH** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit aus der Immobilienfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 750 übernommen.

Die Coreo AG hat gegenüber der Bank zugunsten der **Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 2.250 übernommen.

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

**Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 9.

**Organe der Gesellschaft****Vorstand im Geschäftsjahr ist:**

- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Düsseldorf (ab 01.07.2022)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, Frankfurt a. M. (ab 01.03.2022)
- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim (bis 28. Februar 2022)

Zwischenabschluss (HGB)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich,
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich

Frankfurt am Main, den 22. September 2022



Dennis Gothan  
(CEO)



Michael Tegeder  
(CFO)



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