



Halbjahresbericht 2021



Inhalt

Zwischenabschluss (IFRS)	Seite 3
_ Konzernbilanz	Seite 4
_ Konzern-Gesamtergebnisrechnung	Seite 6
_ Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 7
_ Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Seite 8
_ Anhang	Seite 9
<hr/>	
Zwischenabschluss (HGB)	Seite 25
_ Bilanz	Seite 26
_ Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 28
_ Anhang	Seite 29



Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 30.06.2021

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2021 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	4	4	5.1.1
Sachanlagen	36	48	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.514	54.259	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	11.810	13.635	5.1.4
Latente Steueransprüche	248	233	6.2.3
Langfristige Vermögenswerte	59.612	68.179	
Immobilienvorräte	9.932	8.918	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	500	591	5.2.2
Finanzielle Vermögenswerte	978	1.017	5.2.3
Sonstige Vermögenswerte	1.476	1.494	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	157	187	5.2.4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.875	3.276	5.2.5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.472	902	5.2.6
Kurzfristige Vermögenswerte	33.390	16.384	
Summe Vermögenswerte	93.002	84.563	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2021 (IFRS)

Passiva

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Anhang
Gezeichnetes Kapital	17.540	17.540	6.1.1
Kapitalrücklage	24.097	24.097	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-25.595	-24.785	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	-2.067	-239	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	26.520	29.158	
Nicht beherrschende Anteile	55	137	6.1.6
Eigenkapital	26.575	29.295	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	44.259	32.623	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	657	89	
Latente Steuerschulden	1.329	1.166	6.2.3
Langfristige Schulden	46.251	33.884	
Sonstige Rückstellungen	426	390	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	17.908	18.996	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	833	1.017	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	473	477	6.3.2
Steuerschulden	536	504	6.3.3
Kurzfristige Schulden	20.176	21.385	
Summe Eigenkapital und Schulden	93.002	84.563	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2021 bis 30.06.2021

in TEUR	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	1.934	1.546	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.031	5.773	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-721	-5.281	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	310	492	7.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	781	0	7.3
Andere Erlöse	72	2	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	50	19	7.4
Materialaufwand	-1.390	-875	7.5
Personalaufwand	-512	-492	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-12	-11	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-737	-780	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	496	-100	
Finanzerträge	43	105	7.9
Finanzaufwendungen	-1.136	-1.119	7.10
Übriges Finanzergebnis	10	19	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-587	-1.095	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-222	358	7.11
Periodenergebnis	-809	-737	
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgegliedert werden			
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	-1.856	-1.305	
Ertragsteuern auf Positionen, die nicht umgegliedert werden	28	19	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-1.828	-1.286	
Gesamtergebnis	-2.637	-2.023	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-810	-751	
Nicht beherrschende Anteilseigner	1	14	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-2.638	-2.037	
Nicht beherrschende Anteilseigner	1	14	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	17.540.460	17.540.460	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,05	-0,04	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2021 bis 30.06.2021

in TEUR	01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Periodenergebnis	-809	-737
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-781	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-310	-492
Abschreibungen und Wertminderungen	12	11
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	125	85
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	36	-84
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	139	1.819
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-43	-261
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilienvorräten	845	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-1.194	0
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-53	-105
Finanzaufwendungen	1.136	1.119
Ertragsteuern	222	-358
Erhaltene Zinsen	111	69
Gezahlte Zinsen	-1.042	-873
Ertragsteuerzahlungen	-3	-447
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-1.610	-253
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	641	5.177
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-1.579	-18.741
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-88	-52
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.026	-13.616
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	1.913
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	-83	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	11.303	16.008
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-985	-5.914
Einzahlungen aus der Anleihe	0	2.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.235	14.007
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	7.599	138
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	3.276	5.195
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	10.875	5.333

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2021 bis 30.06.2021

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2020 nach IFRS	15.946	23.778	12.545	-22.362	-1.737	28.169	151	28.319
Periodenergebnis	-	-	-	-751	-	-751	14	-737
Kapitalerhöhung	1.594	-	-	-	-	1.594	-	1.594
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	319	-	-	-	319	-	319
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.286	-1.286	-	-1.286
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Stand zum 30.06.2020 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-23.113	-3.023	28.045	165	28.210
Stand zum 01.01.2021 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-24.785	-239	29.158	137	29.295
Periodenergebnis	-	-	-	-810	-	-810	1	-809
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-	-	-	-
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-1.828	-1.828	-	-1.828
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-83	-83
Stand zum 30.06.2021 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-25.595	-2.067	26.520	55	26.575
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Zwischenabschluss (IFRS)

Anhang (IFRS)

Zwischenabschluss zum 30.06.2021

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

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

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

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

2. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

2.1 Allgemeines

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 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 Stichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endor-

sement-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 2021 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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.

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

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

Der Konzernzwischenabschluss umfasst die Bilanz, die Gesamtergebnisrechnung (bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung und dem sonstigen Ergebnis), die Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrech-

Zwischenabschluss (IFRS)

nung sowie den Anhang (Notes).

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

Die ab dem 1. Januar 2021 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

3. Konsolidierungskreis

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

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

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

	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	30.06.2021
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	0	0	12

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss 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.

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunktoreinflüsse, 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

Zwischenabschluss (IFRS)

- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

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

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristiges Vermögen

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	35	35
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	35	35
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-31	-29
Zugänge	0	-2
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-31	-31
Buchwerte 30.06. / 31.12.	4	4

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

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	168	138
Zugänge	0	30
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	168	168
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-120	-96
Zugänge	-12	-24
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-132	-120
Buchwerte 30.06. / 31.12.	36	48

Zwischenabschluss (IFRS)

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

In den Sachanlagen sind auch die aus der Anwendung des IFRS 16 resultierenden Nutzungsrechte in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um zwei Leasingverträge von zwei Fahrzeugen. Die Leasingverträge wurden in 2019 bzw. 2020 für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Der Konzern nimmt die Ausnahmeregelung des IFRS 16 für kurzfristige (Restlaufzeit 12 Monate) und für geringwertige Leasingverhältnisse (zugrundeliegender Vermögenswert von geringem Wert) in Anspruch. Für diese Leasingverhältnisse werden weder Leasingverbindlichkeit noch Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

Zudem betrifft dies einen kurzfristigen Mietvertrag über Büroräume, für den die Ausnahmeregelung für kurzfristige Leasingverhältnisse angewendet wurde. Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 12 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 46 TEUR.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

5.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Stand 01.01.	54.259	38.502
Zugänge	1.579	15.156
Abgänge	-508	-246
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-8.425	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	609	847
Stand 30.06. / 31.12.	47.514	54.259

Coreo hat zum 30.06.2021 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da der Vorstand davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im ersten Halbjahr 2021 ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2020 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 Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte erfolgt aufgrund der Entscheidung zwei Objekte aus den Hydra-Hold Portfolio sowie ein Objekt aus dem Mannheimer Portfolio zu veräußern.

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

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

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

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

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Wertpapiere	11.810	13.635
Gesamt	11.810	13.635

Zwischenabschluss (IFRS)

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Stand 01.01.	13.635	11.952
Zugänge	96	162
Abgänge	-65	0
Positive Marktwertveränderungen	0	1.521
Negative Marktwertveränderungen	-1.856	0
Stand 30.06. / 31.12.	11.810	13.635

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 30. Juni 2021 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Wertpapiere

Die 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	30.06.2021	31.12.2020	Kategorie
MagForce AG	Berlin, Deutschland	5.367	7.223	FVTOCI
NanoDimension LP	L.P., Kaimaninseln	400	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	5.666	5.731	FVTPL
Sonstige Wertpapiere		377	281	FVTPL
Gesamt		11.810	13.635	

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Wertminderung in Höhe von -1.857 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 5.367 TEUR

vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Die Wertänderung der MagForce-Aktien wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von TEUR 9.932 (im Vorjahr: TEUR 8.918) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Über die letzte Immobilie des Hydra-Portfolios, die zur Veräußerung bestimmt und daher unter den Immobilienvorräten ausgewiesen ist, wurde mit Datum vom 25. November 2020 ein Kaufvertrag über die Veräußerung geschlossen. Nutzen und Lasten gehen jedoch erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 auf den Erwerber über.

Die Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 21. September sowie vom 16. Dezember 2020 zwei Grundstücke, die für eine künftige Neubebauung vorgesehen sind. Nutzen und Lasten sind im aktuellen Wirtschaftsjahr 2021 übergegangen.

5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	31.12.2020	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	500	591
Steuererstattungsansprüche	157	187
Sonstige	1.476	1.494
Gesamt	2.133	2.272

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

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. Wertberichtigungen waren nicht erforderlich. Eine Darstellung über das Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen ist daher nicht notwendig.

5.2.3 Finanzielle Vermögenswerte

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 978 TEUR (Vorjahr: 1.017 TEUR) beinhalten ein Darlehen an die Publity St. Martin Tower GmbH.

5.2.4 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 157 TEUR (Vorjahr: 187 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

5.2.5 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.6 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien betragen insgesamt 9.472 TEUR (Vorjahr: 902 TEUR).

Der Zugang resultiert im Wesentlichen aus bis zum Stichtag geschlossenen notariellen Kaufverträgen für zwei Immobilien aus dem Hydra Portfolio sowie für eine Immobilie aus dem Mannheimer Portfolio, die zunächst zum langfristigen Halten bestimmt waren.

Für diese Immobilien wurden bereits konkrete Verkaufsaktivitäten eingeleitet bzw. notarielle Kaufverträge abgeschlossen, die zum zeitnahen Verkauf bzw. Übergang von Nutzen und Lasten in der zweiten Jahreshälfte 2021 führen sollen. Hierbei handelt es sich um Immobilien aus dem Göttinger Portfolio, dem Hydra-Portfolio sowie aus dem Mannheimer Portfolio. Die Bewertungsanpassung der beizulegenden Zeitwerte beträgt zum 30.06.2021 TEUR 172. Das Ergebnis aus der Bewertung der als zur Veräu-

ßerung gehaltenen Immobilien wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter der Position Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties ausgewiesen.

6. Erläuterungen zur Bilanz – 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 2021 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.07.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 6.378.360,00 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.

6.1.3 Gewinnrücklagen

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 Zu-

Zwischenabschluss (IFRS)

sammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von -1.828 TEUR betrifft im Wesentlichen die Wertänderungen der Anteile an der MagForce AG.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 30. Juni 2021 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr: 137 TEUR).

6.2 Langfristige Schulden

6.2.1 Sonstige Rückstellungen

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

6.2.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Coreo hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten sowie privaten Investoren Darlehen aufgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
30.06.2021				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.886	5.101	16.147	39.134
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.000	0	23.000
Leasingverbindlichkeiten	22	10	0	32
	17.908	28.111	16.147	62.166

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2020				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.975	3.855	12.749	35.579
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	16.000	0	16.000
Leasingverbindlichkeiten	21	20	0	41
	18.996	19.875	12.749	51.620

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

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Darlehensvertrag vom 7. Dezember 2020 ein Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Bis zum 31.12.2020 wurden 16 Mio. EUR abgerufen. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden weitere 7 Mio. EUR 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

Zwischenabschluss (IFRS)

Darüber hinaus wurde ein Aktienvermögen mit einem Buchwert zum 30.06.2021 in Höhe von TEUR 5.367 verpfändet.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen ausschließlich zwei Kfz-Leasingverträge.

6.2.3 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Latente Steueransprüche		
Immobilien	217	229
Finanzielle Vermögenswerte	31	4
Gesamt	248	233
Latente Steuerschulden		
Immobilien	1.329	1.166
Gesamt	1.329	1.166

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2021	2020
Stand 01.01.	233	116
Ergebniswirksam	-13	140
Ergebnisneutral	28	-23
Stand 30.06. / 31.12.	248	233

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2021	2020
Stand 01.01.	1.166	1.816
Ergebniswirksam	163	-650
Ergebnisneutral	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	1.329	1.166

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.

Zum Abschlussstichtag 31.12.2020 betragen die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge 16,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,8 Mio. EUR) und die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge 16,3 Mio. EUR (Vorjahr: 14,8 Mio. EUR). Die steuerlichen Verlustvorträge sind zeitlich unbegrenzt vortragsfähig. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2021
Personalrückstellung	31	-8	0	65	88
Aufsichtsratsvergütung	14	-14	0	22	22
Jahresabschluss und Prüfung	179	-145	0	141	175
Hauptversammlung	28	0	0	14	42
Ausstehende Rechnungen	138	-57	-2	20	99
Gesamt	390	-224	-2	262	426

Zwischenabschluss (IFRS)

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.886	18.976
Leasingverbindlichkeiten	22	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	833	1.017
Sonstige Verbindlichkeiten	473	477
Steuerschulden	536	504
Gesamt	19.750	20.995

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 sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. Im Weiteren wird auch auf die Ausführungen unter 6.2.2 verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie Mietkautionen.

6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten. Die Steuerschulden in Höhe von 536 TEUR (Vorjahr: 504 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	30.06.2021	30.06.2020
Mieteinnahmen	1.337	1.060
Betriebskosten	597	486
Erlöse aus der Vermietung	1.934	1.546
Andere Erlöse	72	2
Gesamt	2.006	1.548

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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude sowie der Immobilienvorräte.

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

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	1.031	5.773
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-721	-5.281
Gesamt	310	492

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung einer Immobilie aus dem LÜGE-Portfolio realisiert sowie durch Veräußerungen aus dem Mannheimer und Göttinger Portfolio.

Zwischenabschluss (IFRS)

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

7.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	781	0
Gesamt	781	0

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Wertänderung Hydra-Portfolio	210	0
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	0	0
Wertänderung Porfolio Mannheim	399	0
Wertänderung Portfolio Bruchsal	0	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	172	0
Wertänderung Portfolio Wubi	0	0
Gesamt	781	0

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2	1
Übrige	48	18
Gesamt	50	19

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -1.390 TEUR (Vorjahr -875 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	30.06.2021	30.06.2020
Löhne und Gehälter	-458	-430
Soziale Abgaben	-54	-62
Gesamt	-512	-492

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

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

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte in Höhe von -12 TEUR (Vorjahr -11 TEUR), Sachanlagen inklusive der Abschreibung der bilanzierten Nutzungsrechte aus Leasingverträgen.

Zwischenabschluss (IFRS)

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-55	-66
Raumkosten	-35	-47
Versicherungen	-36	-28
Fahrzeugkosten	-13	-10
Reisekosten	-12	-9
Bürokosten	-30	-29
Fortbildungskosten	-1	-6
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-4	-9
Rechts- und Beratungskosten	-79	-160
Abschluss- und Prüfungskosten	-144	-126
Nebenkosten des Geldverkehrs	-111	-34
Periodenfremde Aufwendungen	-10	-6
Aufsichtsratsvergütung	-21	-25
Übrige	-186	-225
Gesamt	-737	-780

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 43 TEUR (Vorjahr: 105 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen des Geschäftsjahres betragen -1.136 TEUR (Vorjahr: -1.119 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

7.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Tatsächliche Ertragsteuern	-46	-592
Latente Steuern	-176	950
Gesamt	-222	358

Im Jahr 2021 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von -46 TEUR (Vorjahr: -592 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt -176 TEUR (Vorjahr: 950 TEUR). Der latente Steueraufwand resultiert aus der Bewertung der Immobilien.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2021 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.

Zwischenabschluss (IFRS)

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,4 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsaufwendungen sowie aus Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte.

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12 Mio. EUR geringere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus geringeren Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung geplanter Immobilieninvestitionen.

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 Verbindlichkeiten an aktiven Märkten (Stufe 1 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13) oder auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (Stufe 2 der Bewertungshierarchieebene nach IFRS 13).

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

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

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

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

Zwischenabschluss (IFRS)

30. Juni 2021

in TEUR	Fair Value- Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungs- kosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	5.767	-	-	5.767
Sonstige Wertpapiere	2	6.043	-	-	-	6.043
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	500	-	500
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	1.476	-	1.476
Sonstige Wertpapiere	1	0	-	978	-	978
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	157	-	157
Zahlungsmittel	1	-	-	10.875	-	10.875
Summe finanzielle Vermögenswerte		6.043	5.767	13.986	-	25.796
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	21.248	-	21.248
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.000	-	23.000
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-	-	657	-	657
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	10	10
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	17.886	-	17.886
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	-	-	0
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	22	22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	833	-	833
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	473	-	473
Steuerschulden	2	-	-	536	-	536
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	64.633	32	64.665

Zwischenabschluss (IFRS)

31. Dezember 2020

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	1	-	7.623	-	-	7.623
Sonstige Wertpapiere	2	6.012	-	-	-	6.012
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	591	-	591
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	1.494	-	1.494
Sonstige Wertpapiere	1	-	-	1.017	-	1.017
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	187	-	187
Zahlungsmittel	1	-	-	3.276	-	3.276
Summe finanzielle Vermögenswerte		6.012	7.623	6.565	-	20.200
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	16.603	-	16.603
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	16.000	-	16.000
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	20	20
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	18.975	-	18.975
Anleihe	2	-	-	-	-	0
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	21	21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.017	0	1.017
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	477	0	477
Steuerschulden	2	-	-	504	0	504
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	53.576	41	53.617

Zwischenabschluss (IFRS)

9.2 Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen „Management Approach“, bei dem 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 für Sachverhalte, für die die Coreo AG und ihre Tochtergesellschaften Bürgschaften und Patronatserklärungen zugunsten Dritter gegeben haben. Die Laufzeiten sind auf einen vereinbarten Zeitpunkt befristet.

Zum 30. Juni 2021 bestehen Bürgschaften in Höhe von 7.461 TEUR (Vorjahr: 7.251 TEUR) und Patronatserklärungen in Höhe von 14.294 TEUR (Vorjahr: 11.600 TEUR).

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 Vierte Coreo Immobilien VVG mbH erwarb mit Kaufvertrag vom 7. Juli 2021 zwei Produktionsstandorte sowie den Verwaltungssitz eines bekannten börsennotierten deutschen Automobilzulieferers. Im Rahmen der Sale and lease back-Transaktion wurden zwei Produktionsstandorte sowie der Verwaltungssitz von der Verkäuferin fest angemietet. Die Triple-Net-Mietverträge haben eine Dauer von 10 bzw. 3 Jahren zuzüglich Verlängerungsoptionen von drei Mal fünf bzw. drei Mal ein Jahr und generieren für Coreo jährliche Mietentnahmen in Höhe von über 700 TEUR.

Die Coreo AG hat am 14. Juli 2021 einen Kaufvertrag über den Erwerb ein aus 1.341 Wohn- und 15 Gewerbe- und sonstigen Einheiten bestehendes Immobilienportfolio mit einer Mietfläche von ca. 73.900 m² im Wege eines Share Deals geschlossen. Im Rahmen der Transaktion übernimmt das Unternehmen 89,9 % der GmbH-Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft.

Der wirtschaftliche Übergang des Immobilienportfolios erfolgt in 2022.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind uns nicht bekannt.

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.

Zum 30.06.2021 war die Hauptaktionärin Apeiron Investment Group Ltd, Malta, mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt. Die weiteren Großaktionärinnen, die BF Holding GmbH, Kulmbach, und deren 100%ige Tochtergesellschaft, die GfBk Gesellschaft für Börsenkommunikation mbH, hielten zusammen

Zwischenabschluss (IFRS)

zum selben Zeitpunkt 20 % an der Coreo AG.

Nach dem 30.06.2021 wurde der Gesellschaft gem. § 20 Abs. 1 und 3 AktG mitgeteilt, dass die Apeiron Investment Group Ltd. die Beteiligung im Wege der Veräußerung an die FLORA S.A., Luxembourg auf unter 25 % reduziert hat. Die FLORA S.A., Luxembourg hält damit mehr als 25 % der Anteile an der Coreo AG.

Weitere erfolgte Veränderungen sind der Gesellschaft nicht bekannt.

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

Im ersten Halbjahr 2021 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.6 Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

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

Der Vorstand hat im Berichtsjahr Gesamtbezüge in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr: 243 TEUR) erhalten. Die Gesamtbezüge setzen sich aus einer Festvergütung in Höhe von 222 TEUR (Vorjahr: 215 TEUR) sowie einer variablen Vergütung in Höhe von 84 TEUR (Vorjahr: 28 TEUR) zusammen. Bei den Vergütungen handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Frankfurt am Main, den 31. August 2021

Der Vorstand

Marin N. Marinov



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 30.06.2021

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2021 (HGB)

Aktiva

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.799,01	4.149,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.929,83	6.092,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	950.000,00	950.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.290.875,01	1.270.750,00
3. Beteiligungen	12.165.539,36	13.402.188,59
	14.406.414,37	15.622.938,59
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	5.278.355,64	5.457.926,79
2. geleistete Anzahlungen	23.800,00	0,00
	5.302.155,64	5.457.926,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.480,73	110.923,13
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.464.005,01	24.587.705,88
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.322.304,85	1.309.899,97
	25.833.790,59	26.008.528,98
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	8.737.493,67	2.259.685,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten	803.114,77	901.654,32
	55.091.697,88	50.260.974,76

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2021 (HGB)

Passiva

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	17.540.460,00	17.540.460,00
II. Kapitalrücklage	24.096.524,86	24.096.524,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-25.264.099,13	-25.278.054,09
V. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-1.871.031,90	13.954,96
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.157,37	1.157,37
2. sonstige Rückstellungen	253.695,00	240.515,92
	254.852,37	241.673,29
C. Verbindlichkeiten		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.369.107,57	4.619.077,57
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.369.107,57 (EUR 4.619.077,57)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.725,82	92.662,27
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 123.725,82 (EUR 94.235,23)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	245.191,94	240.253,38
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 9.105,23)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 245.191,94 (EUR 231.148,15)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	23.051.766,35	16.147.909,33
- davon aus Steuern EUR 19.873,41 (EUR 95.710,64)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 994,30 (EUR 1.795,33)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 51.766,35 (EUR 148.744,63)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 23.000.000,00 (EUR 16.000.000,00)		
	27.789.791,68	21.099.902,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten	614,62	1.927,81
	55.091.697,88	50.260.974,76

Zwischenabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 01.01.2021 bis 30.06.2021

in EUR	30.06.2021	31.12.2020
1. Umsatzerlöse	371.132,85	1.369.254,98
2. Sonstige betriebliche Erträge	406.768,13	123.099,77
3. Materialaufwand	-408.561,56	-263.164,62
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-457.973,27	-926.965,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.640,00)	-54.064,09	-123.038,89
	-512.037,36	-1.050.004,26
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.512,16	-7.183,85
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-672.727,40
	-1.512,16	-679.911,25
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-444.147,03	-1.080.520,72
7. Erträge aus Beteiligungen	30.527,44	1.847.378,87
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 581.441,40 (EUR 1.541.041,62)	624.853,31	1.668.391,76
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -1.208.920,09 (EUR -285.067,56)	-1.208.920,09	-285.067,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-729.100,61	-1.629.841,05
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4,82	-5.087,96
12. Ergebnis nach Steuern	-1.871.001,90	14.527,96
13. Sonstige Steuern	-30,00	-573,00
14. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-1.871.031,90	13.954,96

Zwischenabschluss (HGB)

Anhang (HGB)

Zwischenabschluss zum 30.06.2021

Allgemeine Angaben

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

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

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

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

Zwischenabschluss (HGB)

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapital-anteil	Eigen-kapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-25 TEUR	7 TEUR	2020
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	566 TEUR	72 TEUR	2020
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	259 TEUR	97 TEUR	2020
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	17 TEUR	-2 TEUR	2020
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	0 TEUR	0 TEUR	2020
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	0 TEUR	2020
Coreo Han, AM UG Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	3 TEUR	1 TEUR	2020
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	346 TEUR	2020
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-4.747 TEUR	-1.991 TEUR	2020
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	9 TEUR	1.921 TEUR	2020
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG* Frankfurt a.M., Deutschland	100 %	-221 TEUR	-210 TEUR	2020
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-36 TEUR	-37 TEUR	2020

* Die Gesellschaft wurde im Wirtschaftsjahr 2020 gegründet.

Zwischenabschluss (HGB)

Anlagenspiegel (HGB)

Entwicklung des Anlagevermögens

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2021	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	30.06.2021	01.01.2021	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	30.06.2021	30.06.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569	0	0	0	34.569	30.420	350	0	0	30.770	3.799	4.149
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.482	0	0	0	102.482	96.390	1.162	0	0	97.552	4.930	6.092
2. Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	102.482	0	0	0	102.482	96.390	1.162	0	0	97.552	4.930	6.092
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	950.000	-	0	0	950.000	0	0	0	0	0	950.000	950.000
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.270.750	20.125	0	0	1.290.875	0	0	0	0	0	1.290.875	1.270.750
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.243.270	37.500	0	65.229	15.215.541	1.841.082	1.208.920	0	0	3.050.002	12.165.539	13.402.189
	17.464.020	57.625	0	65.229	17.456.416	1.841.082	1.208.920	0	0	3.050.002	14.406.414	15.622.939
	17.601.071	57.625	0	65.229	17.593.467	1.967.892	1.210.432	0	0	3.178.324	14.415.143	15.633.180

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 2021 eingeteilt in 17.540.460 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 15.07.2019 (Genehmigtes Kapital 2019/I) beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch 6.378.360,00 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
30.06.2021				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.369	4.369	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124	124	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	245	245	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.052	52	23.000	0
	27.790	4.790	23.000	0

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2020				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.619	4.619	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94	94	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	240	240	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	16.149	149	16.000	0
	21.102	5.102	16.000	0

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wurde mit Darlehensvertrag vom 7. Dezember 2020 ein weiteres Darlehen in Höhe von 23 Mio. EUR aufgenommen. Bis zum 30.06.2021 wurden 23 Mio. EUR 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

Darüber hinaus wurde das Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet. Darüber hinaus wurde ein Aktienvermögen mit einem Buchwert zum 30.06.2020 in Höhe von 5.366.801,90 EUR verpfändet.

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 Veräußerung von Immobilien.

Zwischenabschluss (HGB)

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 Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.830 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die **Dritte Coreo Immobilien VVG mbH**, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 14.294 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die **Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 23. April 2020 gegenüber der Volksbank Greven eG zugunsten der **Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.631 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 2.720 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 27. April 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Zweite Coreo Immobilien VVG mbH** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.106 aus der Immobilienfinanzierung eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 750 übernommen.

Die Coreo AG hat mit Datum vom 20. Oktober 2020 und 29. Dezember 2020 gegenüber der Volksbank Neckartal eG zugunsten der **Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG** zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.165 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 11.

Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2021 an:

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

- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender)

- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München.

Frankfurt am Main, 31. August 2021



Der Vorstand



coreo® real estate

Coreo AG
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main

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