





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 23
_ Bilanz	Seite 24
_ Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 26
_ Anhang	Seite 27



Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 30.06.2019

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2019 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	8	11	3.1.1
Sachanlagen	8	6	3.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	40.047	40.017	3.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	8.473	8.120	3.1.4
Latente Steueransprüche	120	84	3.1.5
Langfristige Vermögenswerte	48.656	48.237	
Immobilienvorräte	839	946	3.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	474	3.507	3.2.2
Sonstige Vermögenswerte	913	1.455	3.2.2
Steuererstattungsansprüche	293	215	3.1.5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	16.053	14.033	3.2.3
Kurzfristige Vermögenswerte	18.571	20.155	
Summe Vermögenswerte	67.227	68.392	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2019 (IFRS)

Passiva

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Anhang
Gezeichnetes Kapital	15.946	15.946	4.1.1
Kapitalrücklage	23.778	23.778	4.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	4.1.3
Ergebnisvortrag	-23.172	-21.575	
Sonstiges Ergebnis	174	-620	4.1.4
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	29.270	30.073	
Nicht beherrschende Anteile	152	168	
Eigenkapital	29.422	30.241	
Sonstige Rückstellungen	6	6	4.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	30.121	30.046	4.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	4.2.2
Latente Steuerschulden	1.049	741	4.2.2
Langfristige Schulden	31.176	30.793	
Sonstige Rückstellungen	357	264	4.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.118	5.270	4.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314	905	4.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	349	467	4.3.2
Steuerschulden	492	452	4.3.2
Kurzfristige Schulden	6.630	7.358	
Summe Eigenkapital und Schulden	67.227	68.392	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2019 bis 30.06.2019

in TEUR	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	1.638	585	5.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	918	0	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-473	0	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	445	0	5.2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	-7	5.3
Andere Erlöse	8	100	5.1
Sonstige betriebliche Erträge	33	73	5.4
Materialaufwand	-1.169	-154	5.5
Personalaufwand	-368	-316	5.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-16	-9	5.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-877	-472	5.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	-307	-201	
Finanzerträge	2	123	5.9
Finanzaufwendungen	-1.022	-971	5.10
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.327	-1.049	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-324	-24	5.11
Periodenergebnis	-1.652	-1.073	
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	794	-2.258	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	794	-2.258	
Gesamtergebnis	-858	-3.331	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.636	-1.073	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-16	0	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-842	-3.331	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-16	0	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	15.945.880	9.360.000	4.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,10	-0,11	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2019 bis 30.06.2019

in TEUR	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Periodenergebnis	-1.652	-1.073
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	7
Abschreibungen	16	9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-34	0
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	92	88
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties	-445	0
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	3.251	-5.981
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-668	897
Finanzerträge	-2	-123
Finanzaufwendungen	1.022	971
Ertragsteuern	324	24
Erhaltene Zinsen	2	0
Gezahlte Zinsen	-887	-14
Ertragsteuerzahlungen	0	0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	1.020	-5.195
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen	883	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-333	-2.331
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerten und Sachanlagen	-15	0
Einzahlungen aus dem Abgang von sonstigen Vermögenswerten	522	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	0	-742
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.057	-3.073
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	224	0
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-281	-165
Einzahlungen aus der Begebung einer Anleihe	0	5.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-57	4.835
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.020	-3.433
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	14.033	4.864
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	16.053	1.431

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2019 bis 30.06.2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Ergebnisvortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2018	9.360	19.826	12.545	-23.377	1.070	19.424	0	19.424
Periodenergebnis	0	0	0	-1.073	0	-1.073	0	-1.073
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	-2.258	-2.258	0	-2.258
Stand zum 30.06.2018	9.360	19.826	12.545	-24.450	-1.188	16.093	0	16.093
Stand zum 01.01.2019	15.946	23.778	12.545	-21.575	-620	30.073	168	30.241
Periodenergebnis	0	0	0	-1.636	0	-1.636	-16	-1.652
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0	832	832	0	832
Abgang von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	38	-38	0	0	0
Stand zum 30.06.2019	15.946	23.778	12.545	-23.172	174	29.270	152	29.422
Anhang	4.1.1	4.1.2	4.1.3		4.1.4			

Zwischenabschluss (IFRS)

Anhang (IFRS)

Zwischenabschluss zum 30.06.2019

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 ist im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. 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. Rechnungslegungsmethoden

2.1 Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Der ungeprüfte verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU für Zwischenabschlüsse gem. IAS 34 anzuwenden sind, erstellt.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von der Coreo AG zum 30. Juni 2019 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender gerundet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

2.2 Konsolidierungsgrundsätze

Der Konsolidierungskreis umfasst neben dem Mutterunternehmen 10 (Vorjahr: 10) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Wesentliche Änderungen im Konsolidierungskreis zum 30.06.2019 waren im Vergleich zum 31.12.2018 nicht zu verzeichnen.

2.3 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 2018 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturreinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit der Coreo AG beeinflussten.

Bei der Anwendung der dargestellten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden muss die Geschäftsführung in Bezug auf die im Konzernabschluss 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 er-

Zwischenabschluss (IFRS)

achteten 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 „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien sowie auf Beteiligungen
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern sowie die in Form von laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse 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.

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz – Aktiva

3.1 Langfristiges Vermögen

3.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

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.

3.1.2 Sachanlagen

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von 3, längstens von 25 Jahren abgeschrieben werden.

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf Sachanlagen erfasst.

3.1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Coreo Han UG & Co. KG hält das sogenannte „Hydra-Portfolio“. Hierbei handelt es sich um 6 Objekte in denen sich Commerzbank Filialen befanden. Die Coreo Han UG & Co. KG erwarb die sechs Immobilien des Hydra-Portfolios, die langfristig gehalten werden sollen. Ein Teil der erworbenen Gebäude wird derzeit mo-

Zwischenabschluss (IFRS)

dernisiert und umgebaut, sodass hier keine nennenswerten Mieteinnahmen erzielt werden.

Die Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG hält ein Wohnportfolio mit 426 Einheiten, welche auf 12 Mehrfamilienhäuser verteilt sind und sich überwiegend im Wohneigentum befinden. Es sind mehrheitlich Mikroapartments mit einer sehr hohen Vermietungsquote in Göttingen und Umgebung. Insgesamt stehen rund 13.500 m² vermietbare Wohnfläche zur Verfügung. Derzeit erfolgt eine Arrondierung bei den Objekten, sodass die Zugänge und Abgänge im Wesentlichen aus dem Wohnportfolio Göttingen resultieren.

Die Coreo AG hat zum 30.06.2019 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im letzten Halbjahr ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2018 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Stand 01.01.	40.017	10.280
Zugänge Vermögenswerte aus Immobilienkäufen	394	13.360
Zugänge Vermögenswerte aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	11.614
Abgänge Vermögenswerte	-364	0
Positive Marktwertveränderung	0	5.083
Negative Marktwertveränderung	0	-320
Gesamt	40.047	40.017

Die Mieteinnahmen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Hydra-Hold-Portfolio	53	33
Portfolio Göttingen	590	563
Portfolio Bad Köstritz	139	291
Portfolio Bruchsal	169	319
Portfolio Mannheim	128	281
Gesamt	1.079	1.487

Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der vermieteten Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Instandhaltungskosten	439	324
Betriebskosten	540	741
Gesamt	979	1.065

Die Aufwendungen aus der Bewirtschaftung der leer stehenden Objekte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Instandhaltungskosten	21	0
Betriebskosten	105	148
Gesamt	126	148

Der Leerstand resultiert aus den derzeit durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen des Hydra- und Göttingen-Portfolios.

3.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	8.473	8.120
Gesamt	8.473	8.120

Zwischenabschluss (IFRS)

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Die Coreo AG hält zum 30.06.2019 21,4 % der Anteile an der Lumiphore Inc. Zum 30.06.2019 beläuft sich der Buchwert der nach der At-Equity bilanzierten Anteile an assoziierten Unternehmen auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Beteiligungen und sonstige Wertpapiere

Die Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere in Form von Eigenkapitalinstrumenten werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI: Fair Value through Other Comprehensive Income).

Die Coreo AG ist an folgenden Gesellschaften beteiligt:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Sitz der Gesellschaft
Nanosys Inc.	0	0	Milpitas, USA
NanoDimension LP	385	385	L. P., Kaimaninseln
MagForce AG	8.015	7.705	Berlin, Deutschland
Sonstige Wertpapiere	73	30	
Gesamt	8.473	8.120	

Auf die Aktien an der MagForce AG wurde eine Werterhöhung in Höhe von 794 TEUR auf den beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag in Höhe von 8.015 TEUR vorgenommen. Der Zeitwert entspricht damit dem Börsenkurswert zum Bilanzstichtag. Die Wertänderung der MagForce-Aktien in Höhe von 794 TEUR wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Abgänge aus Verkäufen von MagForce-Aktien wurden mit 38 TEUR erfolgsneutral vom sonstigen Ergebnis in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

Bei der NanoDimension LP handelt es sich um eine Beteiligung an einem Fonds. Der ausgewiesene Wert entspricht im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag.

3.1.5 Steuern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ergeben sich temporäre Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS- Bilanz hin-

sichtlich der Bewertung der Beteiligungen sowie der Immobilien.

Lt. aktueller Gesetzeslage sind Veräußerungen von Anteilen an Kapitalgesellschaften gem. § 8b KStG steuerfrei. Lediglich 5 % gelten als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und unterliegen der Besteuerung mit Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Aufgrund der 95%igen Steuerfreiheit etwaiger Veräußerungsgewinne ergeben sich lediglich geringe temporäre Differenzen, die für die Berechnung der latenten Steuern unwesentlich sind.

Der Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

Steuersatz in %	30.06.2019	31.12.2018
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuer	16,1	16,1
Gesamt	31,93	31,93

Die Entwicklung der passiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
01.01.	742	14
Erfolgsneutral aus Erstkonsolidierung Coreo Göttingen Residential	0	197
Veränderung (ergebniswirksam)	307	531
Gesamt	1.049	742

Der Anstieg der passiven latenten Steuern im ersten Halbjahr resultiert im Wesentlichen aus der in 2019 erstmalig entstandenen Gewerbesteuerpflicht des Göttingen-Portfolios. Die Arrondierungsmaßnahmen führten zu einem Wegfall der Gewerbesteuerfreiheit.

Zwischenabschluss (IFRS)

Die Entwicklung der aktiven latenten Steuern ergibt sich aus folgender Übersicht:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
01.01.	84	0
Veränderung (ergebniswirksam)	36	84
Gesamt	120	84

Die aktive latente Steuer entsteht im Wesentlichen aus der Abwertung von Immobilien.

3.2 Kurzfristiges Vermögen

3.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Coreo Solo UG & Co. KG hält zum 30.06.2019 noch drei der sechs erworbenen Objekte des Hydra-Portfolios.

Der Restbestand der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt zum 30.06.2019 TEUR 839 (im Vorjahr 946 TEUR).

Die während des ersten Halbjahres 2019 veräußerten Immobilien wiesen einen Buchwert in Höhe von 108 TEUR aus. Aus den veräußerten Immobilien resultierte ein Veräußerungserlös in Höhe von 414 TEUR.

3.2.2 Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	474	3.507
Steuererstattungsansprüche	293	215
Sonstige	913	1.455
Gesamt	1.680	5.177

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.

Die Forderungen aus Vermietung sind unverzinslich und grundsätzlich überfällig.

3.2.3 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

4. Erläuterungen zur Bilanz – Passiva

4.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4).

4.1.1 Gezeichnetes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 19. Juni 2018 hat beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 10.000.000 gegen Bareinlage durch Ausgabe von bis zu 10.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung, insbesondere die weiteren Bedingungen für die Ausgabe der Aktien festzulegen. Der Vorstand hat dementsprechend mit Beschluss vom 21. November 2018 u. a. den Angebotspreis auf EUR 1,60 und die Angebotsfrist auf den Zeitraum vom 29. November 2018 bis 13. Dezember 2018 festgelegt. Der Aufsichtsrat hat diesem Beschluss am 21. November 2018 zugestimmt.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 17. Dezember 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Zwischenabschluss (IFRS)

4.1.2 Kapitalrücklage

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

4.1.3 Gewinnrücklagen

Gewinnrücklagen resultieren aus thesaurierten Gewinnen vorangegangener Geschäftsjahre.

4.1.4 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 im Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis in Höhe von 794 TEUR betrifft die Wertänderungen der Beteiligungen an der MagForce AG.

4.2 Langfristige Schulden**4.2.1 Rückstellungen**

Die langfristige Rückstellung in Höhe von 6 TEUR wurde für die Archivierung von Akten gebildet und aufgrund des geringfügigen Effekts mit dem gleichen Zinssatz abgezinst wie in der Handelsbilanz.

4.2.2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019				31.12.2018			
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihe	13.540	750	12.790	0	13.624	833	12.791	0
Kreditinstitute	21.699	4.368	17.331	0	21.692	4.437	17.255	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314	314	0	0	905	905	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	349	349	0	0	467	467	0	0
	35.902	5.781	30.121	0	36.688	6.642	30.046	0

Zwischenabschluss (IFRS)

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde am 30. Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr (zum 31. Januar 2020) vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlung der Anleihe durch den Investor ist in Höhe von EUR 18,0 Mio. erfolgt, wobei im Dezember 2018 EUR 5,0 Mio. zurückgezahlt wurden. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die bis zum 30.06.2019 aufgelaufenen und noch nicht gezahlten kurzfristigen Zinsen betragen TEUR 750.

4.3 Kurzfristige Schulden

4.3.1 Rückstellungen

Die kurzfristigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2019	Verbrauch	Zuführung	30.06.2019
Personalrückstellung	44	44	20	20
Aufsichtsratsvergütung	14	14	20	20
Jahresabschluss und Prüfung	132	69	117	177
Hauptversammlung	28	28	14	14
Prozesskosten	0	0	0	0
Ausstehende Rechnungen	46	32	109	126
Gesamt	264	187	280	357

4.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Die Bewertung erfolgt mit dem Nominalbetrag.

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.368	4.437
Verbindlichkeiten aus Anleihen	750	833
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	314	905
Verbindlichkeiten aus Steuern	492	452
Sonstige	349	467
Gesamt	6.273	7.094

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.

Die Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 492 TEUR ergeben sich im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobilien aus dem Vorjahr, die bislang noch nicht veranlagt wurden.

4.3.3 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

Zwischenabschluss (IFRS)

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.

Zwischenabschluss (IFRS)

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

30.06.2019:

Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	0	8.015	0	8.015
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“	2	0	458	0	458
Gesamtbetrag		0	8.473	0	8.473

Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	474	474
Sonstige Vermögenswerte	2	0	0	913	913
Steuererstattungsansprüche	2	0	0	293	293
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	0	0	16.053	16.053
Gesamtbetrag		0	0	17.733	17.733

Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	0	0	17.331	17.331
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2	0	0	12.790	12.790
Gesamtbetrag		0	0	30.121	30.121

Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	0	0	5.118	5.118
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0	0	314	314
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	0	349	349
Steuerschulden	2	0	0	492	492
Gesamtbetrag		0	0	6.273	6.273

Zwischenabschluss (IFRS)

31.12.2018:

Langfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert (FVOCI - ohne Recyclingkosten)	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Finanzielle Vermögenswerte	1	7.705	0	7.705
Beteiligungen und sonstige Wertpapiere	2	415	0	415
Gesamtbetrag		8.120	0	8.120

Kurzfristiges Vermögen

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	0	3.507	3.507
Sonstige Vermögenswerte	2	0	1.455	1.455
Steuererstattungsansprüche	2	0	215	215
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	0	14.033	14.033
Gesamtbetrag		0	19.210	19.210

Langfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	0	17.256	17.256
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	2	0	12.790	12.790
Gesamtbetrag		0	30.046	30.046

Kurzfristige Schulden

in TEUR	Fair-Value-Hierarchie	Zeitwert	fortgeführte Anschaffungskosten	Bilanzausweis
Finanzielle Verbindlichkeiten	2	0	5.270	5.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0	905	905
Sonstige Verbindlichkeiten	2	0	467	467
Steuerschulden	2	0	452	452
Gesamtbetrag		0	7.094	7.094

Zwischenabschluss (IFRS)

5. Erläuterung zur Gesamtergebnisrechnung

5.1 Erlöse aus der Vermietung und andere Erlöse

Die Umsatzerlöse setzten sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Mieteinnahmen	1.079	476
Nebenkosten	559	109
Erlöse aus der Vermietung	1.638	585
Andere Erlöse	8	100
Gesamt	1.646	685

5.2 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	918	0
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-473	0
Gesamt	445	0

Die Erlöse wurden durch die Veräußerung einer Immobilie aus dem Hydra-Portfolio realisiert sowie aus den Arrondierungsmaßnahmen des Wohnportfolios Göttingen.

5.3 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Wertänderung Fair Value Bewertung Immobilien IAS 40	0	-7
Gesamt	0	-7

Die Coreo AG hat zum 30.06.2019 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im letzten Halbjahr ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2018 ermittelten Wert zzgl. der Zu- und Abgänge angesetzt.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	56
Übrige	33	17
Gesamt	33	73

5.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von TEUR 1.169 (im Vorjahr: 154 TEUR) sind Aufwendungen für Betriebskosten, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten.

5.6 Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Löhne und Gehälter	-329	-286
Soziale Abgaben	-39	-30
Gesamt	-368	-316

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.

5.7 Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen immaterielle Vermögenswerte sowie Sachanlagen und betragen 16 TEUR (im Vorjahr: 9 TEUR).

Zwischenabschluss (IFRS)

5.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	30.06.2019	30.06.2018
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-37	-13
Raumkosten	-32	-32
Versicherungen	-19	-15
Fahrzeugkosten	-13	-14
Reisekosten	-9	-10
Bürokosten	-24	-13
Fortbildungskosten	-3	-3
Reparaturen, Wartung Instandhaltung	-4	-4
Rechts- und Beratungskosten	-82	-113
Abschluss- und Prüfungskosten	-132	-58
Nebenkosten d. Geldverkehrs/ Bankprov.	-24	-7
Aufsichtsratsvergütung	-4	-21
Periodenfremde Aufwendungen	-90	0
Übrige sonstige Aufwendungen	-404	-169
Gesamt	-877	-472

5.9 Finanzerträge

Die Zinserträge des ersten Halbjahres betragen 2 TEUR (im Vorjahr: 123 TEUR). Die höheren Zinserträge der Vorjahresperiode resultieren aus Darlehen, die die Coreo Göttingen Residential UG & Co. im Zeitraum vor der Erstkonsolidierung zum 01.07.2018, ausgereicht hatte.

5.10 Finanzaufwendungen

Der Finanzaufwand des ersten Halbjahres beträgt 1.022 TEUR (im Vorjahr: 971 TEUR). Hier handelt es sich im Wesentlichen um Zinsen für die Unternehmensanleihe sowie um Bankdarlehenszinsen aus der Finanzierung der Immobilien.

5.11 Laufende Steuern und latente Steuern

Im ersten Halbjahr 2019 ergab sich ein laufender Steuerauf-

wand in Höhe von 52 TEUR (im Vorjahr 0 TEUR). Dieser Steueraufwand resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Immobilien.

Der latente Steueraufwand beträgt 273 TEUR (im Vorjahr 24 TEUR). Eine Erläuterung hierzu befindet sich unter Punkt 3.1.5.

6. Erläuterungen zur 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 positive Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus Verkauf von Immobilien, die sowohl als Vorratsvermögen, als auch als Finanzinvestitionen für langfristige Zwecke gehalten werden. Darüber hinaus wurden auch durch die Veräußerung von Aktien weitere Einzahlungen generiert.

Der negative Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen.

7. Sonstige Erläuterungen und Angaben**7.1 Nahestehende Unternehmen und Personen**

Zu den der Gesellschaft 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 Vergleich zu den im Konzernabschluss zum 31.12.2018 gemachten Angaben haben sich keine Änderungen ergeben.

Zwischenabschluss (IFRS)

7.2 Angaben zu Leasingverhältnissen

Im aktuellen Geschäftsjahr bestand ein Leasingvertrag über ein Fahrzeug. Daneben bestand ein Mietvertrag über Büroräume.

Die abgeschlossenen Miet- und Leasingverträge sind als Operating-Lease-Verträge zu qualifizieren.

Aus dem bestehenden Leasingvertrag resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1 TEUR mit einer Restlaufzeit von einem Monat.

Der derzeit bestehende Untermietvertrag über Büroräume hat eine Restlaufzeit von 6 Monaten. Die hieraus resultierende finanzielle Verpflichtung beträgt 20 TEUR.

Beide Leasingverhältnisse haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten und gelten daher als kurzfristige Leasingverhältnisse, die eine Anwendung des neuen IFRS 16 nicht erfordern.

Weitere Angaben zu diesen Verträgen sind insgesamt unwesentlich und werden daher nicht weiter erläutert.

7.3 Segmentberichterstattung

Die Coreo AG wird als Single-Segment-Entity geführt und ist damit in keine Segmente untergliedert. Insoweit liegen rechnungslegungsrelevanten Daten nur für das Unternehmen als Ganzes vor. Eine Segmentberichterstattung ist daher nicht erforderlich.

7.4 Haftungsverhältnisse, Sicherheiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Dero Bank AG hat gemäß Darlehensvertrag vom 14. Juli 2017 der Tochtergesellschaft Zweite Coreo Immobilien VVG mbH zur Finanzierung des Erwerbs des Grundstücks in der Güterhallenstraße in Mannheim ein Darlehen in Höhe von EUR 3.050.000,00 gewährt. Die Coreo AG hat mit Datum vom 14. Juli 2017 eine Patronatserklärung gegenüber der Dero Bank AG abgegeben. Gemäß dieser Patronatserklärung wird die Coreo AG, solange die genannte Geschäftsverbindung zwischen der Dero Bank AG und der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH besteht bzw. sie Forderungen hieraus gegen die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH hat, die Beteiligung an der Zweite Coreo Immobilien VVG mbH in unver-

änderter Höhe aufrechterhalten. Die Coreo AG übernimmt unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung, dass die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH bis zur vollständigen Rückzahlung aller Zahlungsverpflichtungen aus dem Darlehen in der Weise geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass sie jederzeit in der Lage ist, ihre gegenwärtigen und künftigen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag gegenüber der Dero Bank AG fristgerecht nachzukommen.

Mit Beschluss vom 14. März 2018 hat das Amtsgericht München über das Vermögen der Dero Bank AG das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Insolvenzverfahren ist noch nicht beendet, so dass derzeit keine Aussage zu etwaigen Forderungen seitens des Insolvenzverwalters gemacht werden kann.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 10.000 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.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.500 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.

Des Weiteren wurde zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG am 30. Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Dabei berechtigt jeder Optionsschein zum Bezug einer Aktie zu einem Bezugspreis von EUR 2,50. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert. Die Anleihe ist zwar an einer Börse notiert, ein Handel findet aber nicht statt. Die Anleihe hat eine

Laufzeit bis zum 31. Januar 2022, kann allerdings nach einem Jahr vollständig zurückgezahlt werden. Die Auszahlungen sind an ein entsprechendes Immobilieninvestment geknüpft. Aktienoptionen wurden bisher nicht ausgeübt.

Zur Absicherung der Anleihe wurden die von der Gesellschaft an der MagForce AG gehaltenen Anteile verpfändet. Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Wird die Anleihe nicht oder nicht ordnungsgemäß bedient, besteht das Risiko, dass die verpfändeten Beteiligungen und/oder Aktien bei einer Zwangsverwertung unter Wert verwertet werden. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei einer Verwertung der Anteile auch zu einem Verkauf, ggf. auch unter Wert, der jeweils gehaltenen Immobilien kommt, mithin die von den Beteiligungsunternehmen gehaltenen Immobilien mittelbar als Sicherheit für die Anleihegläubiger dienen.

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

7.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, die zu erwähnen wären.

7.6 Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres

im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 9 (Vorjahr 6).

7.7 Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2019 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

Der Vorstand der Coreo AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Zwischenabschlusses der Gesellschaft und des Konzerns.

Frankfurt am Main, im September 2019

Der Vorstand



Marin N. Marinov



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 30.06.2019

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2019 (HGB)

Aktiva

in EUR	30.06.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.587,02	11.156,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.490,24	5.797,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000,00	948.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.210.375,02	1.190.250,00
3. Beteiligungen	8.273.319,36	8.802.179,34
	10.447.771,64	10.957.382,34
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.927.465,97	18.414.620,89
2. Sonstige Vermögensgegenstände	610.553,03	334.026,79
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	14.503.619,85	12.507.886,19
	31.041.638,85	31.256.533,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten	22.780,21	34.290,07
	41.512.190,70	42.248.206,28

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2019 (HGB)

Passiva

in EUR	30.06.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	15.945.880,00	15.945.880,00
II. Kapitalrücklage	23.777.608,86	23.777.608,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.881.822,26	-23.469.937,82
V. Jahresfehlbetrag	-709.146,72	-411.884,44
	27.677.105,26	28.386.251,98
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	159.060,00	156.170,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Anleihen	13.540.411,93	13.623.745,26
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 750.000,00 (EUR 833.333,33)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 12.790.411,93 (EUR 12.790.411,93)		
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.968,40	57.723,20
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 120.968,40 (EUR 57.723,20)		
III. Sonstige Verbindlichkeiten	14.645,11	24.315,84
- davon aus Steuern: EUR 14.011,73 (EUR 23.417,21)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 633,38 (EUR 898,63)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 14.645,11 (EUR 24.315,84)		
	13.676.025,44	13.705.784,30
	41.512.190,70	42.248.206,28

Zwischenabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 01.01.2019 bis 30.06.2019

in EUR	01.01.2019– 30.06.2019	01.01.2018– 31.12.2018
1. Umsatzerlöse	140.543,90	912.364,61
2. Sonstige betriebliche Erträge	38.155,78	463.842,53
3. Personalaufwand	-367.833,43	-746.736,86
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.233,93	-17.677,17
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-464.087,44	-1.685.680,30
6. Erträge aus Beteiligungen	0,00	1.685.702,56
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 659.260,04 (EUR 1.104.075,36)	657.891,99	1.118.464,25
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 115.000,00)	0,00	-115.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-697.176,59	-2.026.980,26
10. Ergebnis nach Steuern	-708.739,72	-411.700,69
11. Sonstige Steuern	-407,00	-183,75
12. Jahresfehlbetrag	-709.146,72	-411.884,44

Zwischenabschluss (HGB)

Anhang

Zwischenabschluss zum 30.06.2019 (HGB)

Allgemeine Angaben

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

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

Die Gesellschaft ist eine Kleinkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. 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
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-485 TUSD	-143 TSUD	2018
Erste Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-32 TEUR	-73 TEUR	2018
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-116 TEUR	-116 TEUR	2018
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	71 TEUR	36 TEUR	2018
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	21 TEUR	-2 TEUR	2018
Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt) Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	1.686 TEUR	2018
Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-974 TEUR	-975	2018
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	-159 TEUR	-301 TEUR	2018

Zwischenabschluss (HGB)

Anlagenspiegel (HGB)

Entwicklung des Anlagevermögens

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	01.01.2019	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	30.06.2019	01.01.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	30.06.2019	30.06.2019	31.12.2018
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	23.413	3.569	0	0	26.982	7.587	11.156
II. Sachanlagen												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.619	4.309	0	0	96.929	86.822	1.616	0	0	88.439	8.490	5.797
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000	0	0	0	948.000	0	0	0	0	0	948.000	948.000
2. Beteiligungen	10.373.184	0	0	528.860	9.844.324	1.571.004	0	0	0	1.571.004	8.273.319	8.802.179
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.190.250	20.125	0	0	1.210.375	0	0	0	0	0	1.210.375	1.190.250
	12.511.434	20.125	0	528.860	12.002.699	1.571.004	0	0	0	1.571.004	10.431.694	10.940.429
	12.638.622	24.434	0	528.860	12.134.197	1.681.240	5.185	0	0	1.686.425	10.447.772	10.957.382

Zwischenabschluss (HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2018 eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie Zustimmung des Aufsichtsrats vom 21. November 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 9.360.000 um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten, Rechtsberatungskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

Verbindlichkeiten

in TEUR	30.06.2019			
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihe	13.540	750	12.790	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121	121	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15	15	0	0
Gesamt	13.676	886	12.790	0

in TEUR	31.12.2018			
	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihe	13.624	833	12.790	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58	58	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24	24	0	0
Gesamt	13.706	915	12.790	0

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe begeben. Die Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 ist mit einem Kupon von 10 % p. a. ausgestattet und in Teilbeträge von TEUR 100 gestückelt, denen jeweils 3.120 Optionsscheine anhängen. Die Optionsscheine können von der Anleihe getrennt und separat gehandelt und ausgeübt werden. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten Investmentgesellschaft, platziert.

Zur Absicherung der Anleihe wurde das Aktiendepot der Coreo AG verpfändet.

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 29 Buchgewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Zwischenabschluss (HGB)

Sonstige Angaben**Haftungsverhältnisse**

Die Coreo AG hat gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.500 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 10.000 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.

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 war:

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

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2019 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, im September 2019

Marin N. Marinov
Der Vorstand



corêo® 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