



Halbjahresbericht 2023



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 24
_ Bilanz	Seite 25
_ Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 27
_ Anhang	Seite 28



Konzernzwischenabschluss (IFRS) der Coreo AG
zum 30.06.2023

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2023 (IFRS)

Aktiva

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Anhang
Immaterielle Vermögenswerte	9	11	5.1.1
Sachanlagen	229	292	5.1.2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67.571	66.020	5.1.3
Finanzielle Vermögenswerte	15.694	15.614	5.1.4
Sonstige Vermögenswerte	332	331	5.1.5
Latente Steueransprüche	23	24	6.2.4
Langfristige Vermögenswerte	83.858	82.292	
Immobilienvorräte	10.739	10.573	5.2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.159	797	5.2.2
Sonstige Vermögenswerte	356	257	5.2.2
Steuererstattungsansprüche	38	42	5.2.3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.430	10.851	5.2.4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	520	5.2.5
Kurzfristige Vermögenswerte	19.722	23.040	
Summe Vermögenswerte	103.580	105.332	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzernbilanz zum 30.06.2023 (IFRS)

Passiva

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Anhang
Gezeichnetes Kapital	22.552	22.552	6.1.1
Kapitalrücklage	24.598	24.598	6.1.2
Gewinnrücklage	12.545	12.545	6.1.3
Ergebnisvortrag	-30.649	-28.945	6.1.4
Sonstiges Ergebnis	-296	-296	6.1.5
Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	28.750	30.454	
Nicht beherrschende Anteile	-3	39	6.1.6
Eigenkapital	28.747	30.493	
Sonstige Rückstellungen	6	6	6.2.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	53.204	57.205	6.2.2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.530	1.487	6.2.3
Latente Steuerschulden	1.236	1.415	6.2.4
Langfristige Schulden	55.976	60.113	
Sonstige Rückstellungen	538	388	6.3.1
Finanzielle Verbindlichkeiten	17.197	12.762	6.3.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615	650	6.3.2
Sonstige Verbindlichkeiten	274	295	6.3.2
Steuerschulden	233	631	6.3.3
Kurzfristige Schulden	18.857	14.726	
Summe Eigenkapital und Schulden	103.580	105.332	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022	Anhang
Erlöse aus der Vermietung	3.173	2.815	7.1
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	520	785	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-520	-785	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	7.2
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-610	-530	7.3
Andere Erlöse	31	51	7.1
Sonstige betriebliche Erträge	120	123	7.4
Materialaufwand	-1.785	-1.285	7.5
Personalaufwand	-642	-735	7.6
Abschreibungen und Wertminderungen	-54	-22	7.7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-671	-1.022	7.8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	-438	-605	
Finanzerträge	10	34	7.9
Finanzaufwendungen	-1.483	-1.411	7.10
Übriges Finanzergebnis	14	-70	7.11
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-1.897	-2.052	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	151	96	7.12
Periodenergebnis	-1.746	-1.956	
Sonstiges Ergebnis			
Posten, die künftig nicht erfolgswirksam umgliedert werden			
Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten	0	-206	
Ertragsteuern auf Positionen, die nicht umgliedert werden	0	3	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0	-203	6.1.5
Gesamtergebnis	-1.746	-2.159	
Das Periodenergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.704	-1.937	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-42	-19	
Das Gesamtergebnis entfällt auf			
Anteilseigner der Coreo AG	-1.704	-2.140	
Nicht beherrschende Anteilseigner	-42	-19	
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert und verwässert)	22.552.020	22.552.020	6.1.1
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert) in EUR	-0,08	-0,09	

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Periodenergebnis	-1.746	-1.956
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	610	530
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Abschreibungen und Wertminderungen	54	22
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-60	41
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	151	-10
Zunahme/Abnahme von Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten	-458	-306
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten und sonstigen Schulden	-14	401
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvorräte	-166	-243
Finanzerträge und übriges Finanzergebnis	-24	36
Finanzaufwendungen	1.483	1.411
Ertragsteuern	-151	-96
Erhaltene Zinsen	0	24
Gezahlte Zinsen	-1.396	-1.143
Ertragsteuerzahlungen	-429	-371
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-2.145	-1.661
Einzahlungen aus Immobilienverkäufen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	520	785
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	11	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-2.161	-1.554
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte	-56	-88
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.686	-857
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	5.513
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner	0	-13
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.098	2.795
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen	-647	-877
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-41	0
Auszahlungen für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen	0	-71
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	410	7.347
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.421	4.829
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.851	7.666
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.430	12.495

Konzernzwischenabschluss (IFRS)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)

01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Ergebnis- vortrag	Sonstiges Ergebnis	Eigenkapital der Anteilseigner der Coreo AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.01.2022 nach IFRS	17.540	24.097	12.545	-27.077	-99	27.006	84	27.090
Periodenergebnis	-	-	-	-1.937	-	-1.937	-19	-1.956
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	-203	-203	-	-203
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-203	-203	-	-203
Gesamtergebnis	-	-	-	-1.937	-203	-2.140	-19	-2.159
Kapitalerhöhung	5.012	-	-	-	-	5.012	-	5.012
Agio aus Ausgabe neuer Aktien	-	501	-	-	-	501	-	501
Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-13	-13
Stand zum 30.06.2022 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-29.014	-302	30.379	52	30.431
Stand zum 01.01.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-28.945	-296	30.454	39	30.493
Periodenergebnis	-	-	-	-1.704	-	-1.704	-42	-1.746
Erfolgsneutrale Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten nach Steuern	-	-	-	-	0	0	-	0
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	0	0	-	0
Gesamtergebnis	-	-	-	-1.704	0	-1.704	-42	-1.746
Stand zum 30.06.2023 nach IFRS	22.552	24.598	12.545	-30.649	-296	28.750	-3	28.747
Anhang	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5		6.1.6	

Zwischenabschluss (IFRS)

Anhang zum Konzernzwischenabschluss (IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

1. Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Bleichstraße 64. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 74535 eingetragen.

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

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

2. Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung

2.1 Allgemeines

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der Coreo AG zum 30. Juni 2023 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von der Coreo AG zum 30. Juni 2023 ein gegenüber dem Konzernzwischenabschluss zum 31. Dezember 2022 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

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

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung fortgeführter Anschaffungskosten. Hiervon ausgenommen sind insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, derivative Finanzinstrumente sowie Eigenkapitalinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Konzerngeschäftszyklus erwartet wird. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

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

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

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

Die ab dem 1. Januar 2023 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

3. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

3.1. Konsolidierungskreis

Der Konzernzwischenabschluss der Coreo AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihm beherrschten Unternehmen (seine Tochtergesellschaft-

Zwischenabschluss (IFRS)

ten). Die Gesellschaft erlangt Beherrschung, wenn

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

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und Neugründungen

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

	31.12.2022	Zugänge	Abgänge	30.06.2023
Konsolidierte Tochterunternehmen	12	0	0	12
Nach der At-Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	0	0	0
Gesamt	12	0	0	12

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurde keine Gesellschaft neu gegründet oder erworben.

4. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterun-

gen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 zugrunde lagen. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkteinflüsse, welche die Geschäftstätigkeit des Coreo Konzerns beeinflussten.

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

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

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

- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien
- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „Immobilienvorräte“ ausgewiesenen Immobilien
- Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen
- Bewertung risikobehafteter Forderungen
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffene-

Zwischenabschluss (IFRS)

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

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

5.1 Langfristige Vermögenswerte

5.1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	45	35
Zugänge	0	10
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	45	45
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-34	-32
Zugänge	-2	-2
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-36	-34
Buchwerte 30.06. / 31.12.	9	11

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für die Erstellung der Homepage, Aufwendungen für den Erwerb des Markennamens „Coreo“ sowie Aufwendungen für die Anschaffung der Software „Domus“.

Die erworbene Software „Domus“ wird für die Verwaltung der erworbenen Immobilien eingesetzt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden, wie im Vorjahr, keine außerplanmäßigen Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte erfasst. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sind nicht vorhanden.

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte wurden nicht aktiviert.

5.1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Anschaffungskosten		
Stand 01.01.	505	214
Zugänge	4	291
Abgänge	-15	0
Stand 30.06. / 31.12.	494	505
Abschreibungen		
Stand 01.01.	-213	-146
Zugänge	-52	-67
Abgänge	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	-265	-213
Buchwerte 30.06. / 31.12.	229	292

Bei den Sachanlagen handelt es sich um Büro- und Geschäftsausstattungen, die über einen Zeitraum von drei, längstens von 15 Jahren abgeschrieben werden sowie um bilanzierte Nutzungsrechte gemäß IFRS 16. Bei den Nutzungsrechten an Leasinggegenständen handelt es sich um Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten sowie Büro- und Geschäftsausstattung.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine außerplanmäßigen

Zwischenabschluss (IFRS)

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	30.06.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	66.020	63.524
Zugänge	2.161	3.615
Abgänge	0	-2.640
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
Anpassung des beizulegenden Zeitwerts	-610	1.521
Stand 30.06. / 31.12.	67.571	66.020

Coreo hat zum 30.06.2023 keine Bewertungsgutachten erstellen lassen, da der Vorstand davon ausgeht, dass sich keine wesentlichen Marktwertänderungen im ersten Halbjahr 2023 ergeben haben. Die Immobilien werden daher mit dem am 31.12.2022 ermittelten Wert angesetzt zzgl. der Zu- und Abgänge.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts resultiert aus dem bevorstehenden Verkauf eines Objektes aus dem Göttinger Portfolio.

Die Zugänge betreffen:

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

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

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

Bei dem Objekt in Kiel ist ein im Grundbuch gesichertes

Vorkaufsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Kiel eingetragen.

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

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

5.1.4 Finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen folgende Posten:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Anteile und Wertpapiere	6.832	6.761
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	6.029	6.029
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	2.500	2.500
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	333	324
Gesamt	15.694	15.614

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	15.614	12.600
Zugänge	66	2.675
Abgänge	0	0
Abgänge	0	324
Positive Marktwertveränderungen	14	297
Negative Marktwertveränderungen	0	-282
Stand 30.06. / 31.12.	15.694	15.614

Assoziierte Unternehmen (At-Equity)

Coreo hält zum 30. Juni 2023 keine Beteiligung an assoziierten Unternehmen.

Zwischenabschluss (IFRS)

Anteile und Wertpapiere

Die Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten werden entweder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) oder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust (FVTPL) bewertet. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (AmC) bewertet.

Coreo hält folgende Anteile und Wertpapiere:

in TEUR	Sitz	30.06. 2023	31.12. 2022	Kategorie
Anzahlung Beteiligung Rostock/Hagen	In Gründung, Deutschland	2.500	2.500	FVTPL
Anzahlung Spree Beteiligung Ost GmbH	Berlin, Deutschland	6.029	6.029	FVTPL
NanoDimension LP	L.P., Kaiman-inseln	200	200	FVTOCI
Nanosys, Inc.	Milpitas, USA	0	0	FVTOCI
Lumiphore, Inc.	Berkeley, USA	0	0	FVTOCI
Publity St. Martin Tower GmbH	Frankfurt a.M., Deutschland	5.997	5.997	FVTPL
Sonstige Wertpapiere	Frankfurt a.M., Deutschland	635	564	FVTPL
Übrige		333	324	AmC
Gesamt		15.694	15.614	

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

5.1.5. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betragen TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 331). Hierbei handelt es sich um langfristige Instandhaltungsrücklagen.

5.2 Kurzfristige Vermögenswerte

5.2.1 Immobilienvorräte

Unter den Vorräten in Höhe von 10.739 TEUR (im Vorjahr 10.573 TEUR) werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden. Der Zugang ergibt sich aufgrund von Sanierungsmaßnahmen.

5.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

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

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.159	797
Sonstige Vermögenswerte	356	257
Gesamt	1.515	1.054

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

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

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

5.2.3 Steuererstattungsansprüche

Unter den kurzfristigen Steuererstattungsansprüchen in Höhe von 38 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Steuererstattungsansprüche bilanziert.

Zwischenabschluss (IFRS)

5.2.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

5.2.5 Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Der Wert der zur Veräußerung bestimmten Immobilien beträgt insgesamt 0 TEUR (Vorjahr: 520 TEUR). Im aktuellen Geschäftsjahr wurde die letzte der zur Veräußerung bestimmten Immobilie aus dem Göttinger Portfolio veräußert.

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

6.1 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Anlage 4) verwiesen.

6.1.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 30. Juni 2023 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien (Vorjahr: 22.552.020 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.09.2026 um bis zu 8.770.230,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Aufgrund dieser Ermächtigung ist im Mai 2022 eine Erhöhung des Grundkapitals um 5.011.560,00 EUR durchgeführt worden. Das gezahlte Agio aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 501.156,00 EUR wird unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein-

mal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I). Das Genehmigte Kapital 2021/I wurde aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden.

Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

6.1.2 Kapitalrücklage

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

6.1.3 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage beinhaltet eingestellte Gewinne vor-

Zwischenabschluss (IFRS)

angegangener Geschäftsjahre.

6.1.4 Ergebnisvortrag

Der Ergebnisvortrag umfasst das kumulierte Konzernergebnis sowie Gewinne und Verluste, die nicht reklassifizierungsfähig sind und somit in nachfolgenden Berichtsperioden nicht mehr erfolgswirksam berücksichtigt werden dürfen.

6.1.5 Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Wertänderungen von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten sowie alle in Zusammenhang mit der Bewertung dieser Vermögenswerte vorgenommenen Anpassungen von latenten Steuern. Das sonstige Ergebnis beträgt 0 TEUR.

6.1.6 Nicht beherrschende Anteile

Unter den nicht beherrschenden Anteilen ist der Anteilsbesitz Dritter an den Konzerngesellschaften erfasst. Zum 30. Juni 2023 bestanden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von -3 TEUR (Vorjahr: 39 TEUR).

6.2 Langfristige Schulden

6.2.1 Sonstige Rückstellungen

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

6.2.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Coreo hat insbesondere zur Finanzierung von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen und von objektbezogenen Immobilienkäufen bei Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern Darlehen aufgenommen.

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
30.06.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.122	6.465	23.353	46.940
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.267	0	23.267
Leasingverbindlichkeiten	75	119	0	194
	17.197	29.851	23.353	70.401

in TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesamt
31.12.2022				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.684	10.476	23.381	46.541
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	0	23.191	0	23.191
Leasingverbindlichkeiten	78	157	0	235
	12.762	33.824	23.381	69.967

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und weiteren Fremdkapitalgebern sind nahezu vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten bzw. Fremdkapitalgebern erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z. B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden. In den finanziellen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 23.267 TEUR (Vorjahr: 23.191 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)

Zwischenabschluss (IFRS)

- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus wurde das Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Die Leasingverbindlichkeiten betreffen Büroflächen und Kfz-Leasingverträge.

6.2.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 1.530 TEUR (Vorjahr: 1.487 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen langfristige Mietkautionen und von Mietern erhaltene Baukostenzuschüsse, die linear über die Laufzeit der Mietverträge vereinnahmt werden.

6.2.4 Latente Steuern

Die latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Latente Steueransprüche		
Immobilien	18	19
Finanzielle Vermögenswerte	5	5
Gesamt	23	24
Latente Steuerschulden		
Immobilien	1.236	1.415
Gesamt	1.236	1.415

Die Veränderung der latenten Steueransprüche stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	24	20
Ergebniswirksam	-1	1
Ergebnisneutral	0	3
Stand 30.06. / 31.12.	23	24

Die Veränderung der latenten Steuerschulden stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Stand 01.01.	1.415	1.536
Ergebniswirksam	-179	-121
Ergebnisneutral	0	0
Stand 30.06. / 31.12.	1.236	1.415

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.

6.3 Kurzfristige Schulden

6.3.1 Sonstige Rückstellungen

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2022
Personalrückstellung	54	-54	0	151	151
Aufsichtsratsvergütung	0	0	0	23	23
Jahresabschluss und Prüfung	224	-119	0	201	306
Hauptversammlung	28	-28	0	14	14
Ausstehende Rechnungen	82	-39	-41	42	44
Gesamt	388	- 240	- 41	431	538

Zwischenabschluss (IFRS)

6.3.2 Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.122	12.684
Leasingverbindlichkeiten	75	78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615	650
Sonstige Verbindlichkeiten	274	295
Steuerschulden	233	631
Gesamt	18.319	14.338

Die kurzfristigen Schulden haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten sowie kurzfristige Mietkautionen.

6.3.3 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern enthalten. Die Steuerschulden belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf 233 TEUR (Vorjahr: 631 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	30.06.2023	30.06.2022
Mieteinnahmen	2.330	2.230
Betriebskostenvorauszahlungen	843	585
Erlöse aus der Vermietung	3.173	2.815
Andere Erlöse	31	51
Gesamt	3.204	2.866

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, der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude (Immobilienvorräte) sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

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

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	520	785
Buchwert der veräußerten Immobilien inkl. Veräußerungskosten	-520	-785
Gesamt	0	0

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

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden als

Zwischenabschluss (IFRS)

zeitpunktbezogenen Erlöse qualifiziert.

7.3 Ergebnis der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Wertänderung aus Fair Value-Bewertung Immobilien	-610	-530
Gesamt	- 610	- 530

Die Wertänderungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Wertänderung Hydra-Portfolio	0	0
Wertänderung Portfolio Bad Köstritz	0	0
Wertänderung Porfolio Mannheim	0	-530
Wertänderung Portfolio Bruchsal	0	0
Wertänderung Portfolio Göttingen	-610	0
Wertänderung Portfolio Wubi	0	0
Gesamt	- 610	- 530

7.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	41	26
Wertaufholung von Immobilienvorräten	0	0
Übrige	79	97
Gesamt	120	123

7.5 Materialaufwand

Im Materialaufwand in Höhe von -1.785 TEUR (Vorjahr -1.285 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	30.06.2023	30.06.2022
Löhne und Gehälter	-582	-671
Soziale Abgaben	-60	-64
Gesamt	-642	- 735

Im Personalaufwand sind Vergütungen für den Vorstand sowie von beschäftigten Mitarbeitern enthalten.

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

Zum Abschlussstichtag waren im Konzern 14 Mitarbeiter (Vorjahr: 9) beschäftigt. Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Konzern beschäftigten Mitarbeiter betrug 10 (Vorjahr: 9).

7.7 Abschreibungen und Wertminderungen

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

Zwischenabschluss (IFRS)

7.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-178	-85
Raumkosten	-2	-35
Versicherungen	-23	-15
Fahrzeugkosten	-1	-9
Reisekosten	-21	-20
Bürokosten	-8	-28
Fortbildungskosten	0	0
Reparaturen, Wartung, Instandhaltung	-43	-14
Rechts- und Beratungskosten	-50	-259
Abschluss- und Prüfungskosten	-201	-156
Nebenkosten des Geldverkehrs	-11	-28
Periodenfremde Aufwendungen	-1	-116
Aufsichtsratsvergütung	-32	-9
Übrige	-100	-248
Gesamt	- 671	-1.022

7.9 Finanzerträge

Die Finanzerträge des Geschäftsjahres betreffen Zinserträge in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr: 34 TEUR).

7.10 Finanzaufwendungen

Das übrige Finanzergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr: -70 TEUR) betrifft hauptsächlich die im Gewinn und Verlust erfassten Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Anteile und sonstigen Wertpapiere bzw. finanziellen Vermögenswerte.

7.11 Steuern vom Einkommen und Ertrag

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

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Tatsächliche Ertragsteuern	-28	-74
Latente Steuern	179	170
Gesamt	151	96

Im Jahr 2023 ergab sich ein tatsächlicher Steueraufwand in Höhe von 28 TEUR (Vorjahr: -74 TEUR). Der tatsächliche Steueraufwand resultiert aus der Vermietung von Immobilien.

Der latente Steuerertrag beträgt 179 TEUR (Vorjahr: 170 TEUR) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Ertragssteuersatz für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich auf 31,93 % (Vorjahr: 31,93 %). Dieser setzt sich aus 15 % Körperschaftsteuer, hierauf 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie 15 % Gewerbesteuer zusammen. Die Höhe der Gewerbesteuer bestimmt sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen. Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das um die Gewerbesteuer geminderte Ergebnis wird dem Gesellschafter für Zwecke der Körperschaftsteuer zugerechnet.

Der Effekt aus der Gewerbesteuerfreistellung resultiert insbesondere aus der sogenannten „erweiterten Kürzung“ des Gewerbeertrags. Diejenigen Gesellschaften, die ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens erzielen, haben die Möglichkeit, ihren Gewerbeertrag, um dieses Ergebnis zu kürzen, sodass in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung kommt.

8. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,4 Mio. EUR höhere

Zwischenabschluss (IFRS)

negative Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit ergab sich im Wesentlichen aus gezahlten Zinsen für Investitionen in Immobilien sowie aus der Zunahme der Forderungen sowie aus der Abnahme von Verbindlichkeiten. Darüber hinaus reduzierte sich das negative Periodenergebnis um 0,2 Mio. EUR auf -1,7 Mio. EUR. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit -2,1 Mio. EUR (Vorjahr: -1,7 Mio. EUR).

Der im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,8 Mio. EUR höhere negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich insbesondere aus geringeren Einzahlungen aus Immobilienverkäufen sowie aus gestiegenen Auszahlungen von Investitionen in Immobilien. Zum Bilanzstichtag beträgt der Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit -1,7 Mio. EUR (Vorjahr: -0,9 Mio. EUR).

Der positive Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich um 7 Mio. EUR. Die Reduktion resultiert aus einer geringeren Aufnahme neuer Darlehen. Darüber hinaus erfolgte im aktuellen Geschäftsjahr keine Kapitalerhöhung.

Der Finanzmittelbestand reduzierte sich per Saldo von 12,5 Mio. EUR um 5,1 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR.

Der Finanzmittelbestand (Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) unterliegt in Höhe von 4.316 TEUR (Vorjahr: 5.861 TEUR) Verfügungsbeschränkungen und betrifft ein Bankkonto, welches für Zwecke eines Darlehensvertrags genutzt wird, sowie Mietkautionen.

9. Sonstige Angaben

9.1.1 Weitere Angaben zu Finanzinstrumenten

Wertansätze der Finanzinstrumente

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

Die Marktwertermittlung der erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Beteiligungen und sonstigen Wertpapiere (finanzielle Vermögenswerte) in Form von Eigenkapitalinstrumenten erfolgt entweder anhand von notierten Marktpreisen für identische Vermögenswerte oder Verbind-

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

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

Die Marktwertermittlung erfolgte damit auf Basis von Parametern, für die entweder direkt oder indirekt abgeleitete notierte Preise auf einem aktiven Markt zur Verfügung stehen (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. Juni 2023

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen		-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	1	15.161	200	333	-	15.694
Sonstige Wertpapiere	2	-	-	332	-	332
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	1.159	-	1.159
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	356	-	356
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	38	-	38
Zahlungsmittel	1	-	-	7.430	-	7.430
Summe finanzielle Vermögenswerte		15.161	200	9.648	-	25.009
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	29.818	-	29.818
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.267	-	23.267
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	119	119
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.530	-	1.530
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	17.122	-	17.122
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	75	75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	615	-	615
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	274	-	274
Steuerschulden	2	-	-	233	-	233
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	72.859	194	73.053

Zwischenabschluss (IFRS)

31. Dezember 2022

in TEUR	Fair Value-Hierarchie	Zeitwert (FVtPL)	Zeitwert (FVOCI - ohne Recycling)	Fortgeführte Anschaffungskosten (AC)	Wertansatz nach IFRS 16	Bilanzausweis
Langfristiges Vermögen						
Finanzielle Vermögenswerte	2	15.090	200	324	-	15.614
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	331	-	331
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	797	-	797
Sonstige Vermögenswerte	2	-	-	257	-	257
Finanzielle Vermögenswerte	2	-	-	-	-	0
Steuererstattungsansprüche	2	-	-	42	-	42
Zahlungsmittel	1	-	-	10.851	-	10.851
Summe finanzielle Vermögenswerte		15.090	200	12.602	-	27.892
Langfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	33.857	-	33.857
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	2	-	-	23.191	-	23.191
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	157	157
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	1.487	-	1.487
Kurzfristige Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2	-	-	12.684	-	12.684
Leasingverbindlichkeiten	2	-	-	-	78	78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	-	-	650	-	650
Sonstige Verbindlichkeiten	2	-	-	295	-	295
Steuerschulden	2	-	-	631	-	631
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		-	-	72.795	235	73.030

9.2 Segmentberichterstattung

Der IFRS 8 erfordert einen „Management Approach“, bei den Informationen über einzelne Segmente auf der gleichen Basis, die für interne Berichterstattung an den Vorstand verwendet wird, dargestellt werden. Coreo wird als Single-Segment-Entity geführt, so dass gemäß IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment identifiziert wurde, das die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Die Berichtsweise für dieses berichtspflichtige Segment entspricht der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger („chief operating decision maker“). Der Hauptentscheidungsträger ist für Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Geschäftssegmenten und für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Hauptentscheidungsträger ist der Vorstand.

9.3 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Wesentliche Rechtsstreitigkeiten bestehen zum Abschlussstichtag keine.

Sonstige nennenswerte finanzielle Verpflichtungen bestehen wie im Vorjahr keine.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren Haftungsver-

Zwischenabschluss (IFRS)

hältnisse bzw. finanzielle Verpflichtungen gegenüber fremden Dritten.

9.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Coreo hat ihre 119 WEG Einheiten im Objekt Hagenweg in Göttingen im Oktober 2023 an einen Immobilienentwickler veräußert. Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt behördlicher Genehmigungen. Der Verkauf erfolgt im Zuge einer Portfoliobereinigung und wird zu einem Verlust gegenüber dem letzten IFRS-Buchwert in Höhe von rund 610 TEUR führen.

9.5 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die Coreo-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Personen bzw. nahestehende Unternehmen der Coreo-Gruppe auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Zu den der Coreo-Gruppe nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Verbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundene Unternehmen.

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

Im ersten Halbjahr 2023 gab es keine Transaktionen mit nahestehenden Personen.

9.6 Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Vorstand im Geschäftsjahr ist:

- Herr Jürgen Faè, Unternehmer, Chief Executive Officer (CEO), Wien (ab 20.03.2023)
- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Chief Financial Officer (CFO), Düsseldorf (ab 01.07.2022 bis 30.04.2023)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, CEO, Frankfurt am Main (ab 01.03.2022 bis 05.03.2023)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich (bis 16.03.2023)
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, (stellv. Vorsitzender), Kaufmann, München (ab 20.03.2023)

Frankfurt am Main, 31. Oktober 2023

Der Vorstand



Jürgen Faè
(CEO)



Zwischenabschluss (HGB) der Coreo AG
zum 30.06.2023

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2023 (HGB)

Aktiva

in EUR	30.06.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.301,52	11.308,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.810,93	7.927,00
2. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0	15.300,15
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.478.646,01	9.478.646,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.371.375,02	1.351.250,00
3. Beteiligungen	5.865.539,36	5.865.539,36
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	218.750,00	212.500,00
	16.949.422,84	16.942.470,52
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. fertige Erzeugnisse und Waren	6.290.911,94	6.128.295,99
2. geleistete Anzahlungen	128.406,85	124.920,74
	6.419.318,79	6.253.216,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.176,65	78.106,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.250.757,16	26.604.222,88
3. sonstige Vermögensgegenstände	542.889,40	450.375,69
	27.891.823,21	27.132.704,59
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.256.791,03	7.195.252,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten	465.561,83	557.344,48
	56.982.917,70	58.080.989,29

Zwischenabschluss (HGB)

Zwischenbilanz zum 30.06.2023 (HGB)

Passiva

in EUR	30.06.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	22.552.020,00	22.552.020,00
II. Kapitalrücklage	24.597.680,86	24.597.680,86
III. Gewinnrücklagen		
1. andere Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-30.793.246,11	-28.029.467,42
V. Jahresfehlbetrag	-1.333.523,89	-2.763.778,69
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	314.100,00	202.778,37
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.468.438,17	4.371.235,02
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.468.438,17 (EUR 4.371.235,02)		
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	29.895,09	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 29.895,09 (EUR 0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201.103,30	182.772,59
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 201.103,30 (EUR 182.772,59)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	508.427,87	505.998,99
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 508.427,87 (EUR 505.998,99)		
5. sonstige Verbindlichkeiten	23.893.086,33	23.916.136,87
- davon aus Steuern EUR 24.058,73 (EUR 75.315,54)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 5.848,07 (EUR 0,00)		
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 93.086,33 (EUR 116.136,87)		
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 23.800.000,00 (EUR 23.800.000,00)		
	29.100.950,76	28.976.143,47
D. Rechnungsabgrenzungsposten	350,70	1.027,32
	56.982.917,70	58.080.989,29

Zwischenabschluss (HGB)

Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

in EUR	30.06.2023	31.12.2022
1. Umsatzerlöse	360.164,62	1.053.456,05
2. sonstige betriebliche Erträge	16.194,09	588.505,25
3. Materialaufwand	-97.475,66	-293.514,30
4. Personalaufwand	-641.761,38	-1.334.303,81
5. Abschreibungen	-8.196,43	-310.712,81
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-620.078,35	-1.294.716,45
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 530.578,05 (EUR 1.034.447,77)	540.404,71	1.084.555,52
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 0,00 (EUR 200.000,00)	0,00	200.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (EUR 2.116,66)	-878.099,43	-2.055.874,43
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8,09	-15,71
11. Ergebnis nach Steuern	-1.328.855,92	-2.762.620,69
12. sonstige Steuern	-4.667,97	-1.158,00
13. Jahresfehlbetrag	-1.333.523,89	-2.763.778,69

Zwischenabschluss (HGB)

Anhang (HGB)

Zwischenabschluss zum 30.06.2023

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.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind in der Höhe der Ausgaben angesetzt, soweit diese Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und 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.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit diese Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Zwischenabschluss (HGB)

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Einzelposten des Anlagevermögens gemäß § 284 Abs. 3 HGB unterbleibt unter Hinweis auf § 288 Abs. 1 Nr. 1 HGB.

Angaben zum Anteilsbesitz:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-11 TEUR	17 TEUR	2022
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1.971 TEUR	714 TEUR	2022
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-128 TEUR	-407 TEUR	2022
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	192 TEUR	302 TEUR	2022
Coreo Göttingen AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-2 TEUR	-2 TEUR	2022
Coreo Solo AM UG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	2 TEUR	0 TEUR	2022
Coreo Han, AM UG Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	4 TEUR	0 TEUR	2022
Coreo Solo UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-8 TEUR	-9 TEUR	2022
Coreo Han UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-4.886 TEUR	-692 TEUR	2022
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland	94 %	-868 TEUR	-529 TEUR	2022
Coreo Wubi Residential UG & Co. KG Frankfurt a.M., Deutschland	100 %	-66 TEUR	276 TEUR	2022
Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-508 TEUR	-246 TEUR	2022

Zwischenabschluss (HGB)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben, mit Ausnahme von sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 344 TEUR (Vorjahr: 304 TEUR), eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 391 TEUR (Vorjahr: 424 TEUR) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und mit 26.213 TEUR (Vorjahr: 26.480 TEUR) sonstige Forderungen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2022 eingeteilt in 22.552.020 Stückaktien (Vorjahr: 17.540.460 Stückaktien), die allesamt auf den Inhaber lauten.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 03.08.2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 11.276.010,00 EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2022/I). Das Genehmigte Kapital 2021/I wurde aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 um bis zu 1.500.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2022/I). Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung von Bezugsrechten auf Aktien (Aktienoptionen) an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft oder an Geschäftsführer von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen sowie an Arbeitnehmer der Gesellschaft oder von mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 04.08.2022 im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2022 gewährt werden.

Ferner wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.08.2022 das Bedingte Kapital 2016/I auf 159.000,00 EUR reduziert und das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14.09.2021 um bis zu 7.522.230,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021/I). Das bedingte Kapital

dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2013 und nach Reduzierung vom 19.06.2018 nun um bis zu 624.000,00 EUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2013/I). Das bedingte Kapital dient der Gewährung von Optionsrechten bzw. Optionspflichten bzw. Wandlungsrechten bzw. Wandlungspflichten.

Die Kapitalrücklage in Höhe von 24.598 TEUR wird nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB bilanziert.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
30.06.2023				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.468	4.468	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	201	201	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	508	508	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.920	120	23.800	0
	29.097	5.297	23.800	0

Zwischenabschluss (HGB)

in TEUR	Gesamt	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
31.12.2022				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.371	4.371	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	183	183	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	506	506	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23.881	81	23.800	0
	28.941	5.141	23.800	0

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten wird ein Darlehen in Höhe von 23.800 TEUR (Vorjahr: 23.800 TEUR) gegenüber weiteren Fremdkapitalgebern ausgewiesen.

Für die Absicherung dieses Darlehens wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) UG & Co. KG
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Dritte Coreo Immobilien VVG mbH
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Darüber hinaus wurde ein Bankkonto der Coreo AG, welches für Zwecke dieses Darlehensvertrags genutzt wird, verpfändet.

Sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen sonstige Sachbezüge sowie Erstattungen aufgrund des Aufwandsausgleichsgesetzes.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Dritte Coreo Immobilien VVG mbH

Gegenüber einer Bank besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.619 TEUR zum 30.06.2023 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft in Höhe von TEUR 1.958 für die Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Darüber hinaus besteht gegenüber der Bank eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 1.300 TEUR zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung in Höhe von 4.225 TEUR zum 30.06.2023.

Vierte Coreo Immobilien VVG mbH

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 6.374 TEUR zum 30.06.2023 aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine selbstschuldnerische Bürgschaft für die Vier-

Zwischenabschluss (HGB)

te Coreo Immobilien VVG mbH in Höhe von 2.310 TEUR übernommen.

Coreo Han UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung über 5.250 TEUR für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der finanzierenden Bank ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Coreo Wubi Residential UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber einer Bank zugunsten der Coreo Wubi Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.461 TEUR zum 30.06.2023 aus der Finanzierung des Wohnungsportfolios Wuppertal und Bielefeld eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.720 TEUR übernommen.

Coreo Wiesbaden PE UG & Co. KG

Die Coreo AG hat gegenüber der Bank zugunsten der Coreo Wiesbaden PE UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zur Absicherung einer Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 1.265 TEUR zum 30.06.2023 aus der Finanzierung zweier Grundstücke in Wiesbaden eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 2.250 TEUR übernommen.

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

Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr ist:

- Herr Jürgen Faè, Kaufmann, Chief Executive Officer (CEO), Wien (ab 20.03.2023)
- Herr Michael Tegeder, Kaufmann, Chief Financial Officer (CFO), Düsseldorf (ab 01.07.2022 bis 30.04.2023)
- Herr Dennis Gothan, Real Estate Transactionmanager, CEO, Frankfurt a. M. (ab 01.03.2022 bis 05.03.2023)

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender),
- Herr Jürgen Faè, (stellv. Vorsitzender), Unternehmer, Wien, Österreich,
- Herr Dr. Christoph Jeannée, Rechtsanwalt, Wien, Österreich
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Kaufmann, München (ab 20.03.2023)

Frankfurt am Main, den 31. Oktober 2023

Jürgen Faè
(CEO)



coreo®

real estate

Coreo AG
Bleichstraße 64
D-60313 Frankfurt am Main

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