

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

JAHRESABSCHLUSS 2021

- 1 Jahresabschluss**
- 2 Bilanz
- 4 Gewinn- und Verlustrechnung

- 5 Anhang zum Jahresabschluss**
- 5 Grundlagen des Jahresabschlusses
- 8 Erläuterung der Bilanz
- 12 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Sonstige Angaben

- 21 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

- 28 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

- 29 Impressum**



► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz

Bilanz Aktiva

In Tsd. Euro

TABELLE 01

	Anhangsziffer	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen			
Finanzanlagen	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		222.626	223.615
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		312.460	268.116
3. Beteiligungen		258	0
		535.344	491.731
		535.344	491.731
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1	0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 21.529 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.562 Tsd. Euro) davon aus Lieferungen und Leistungen: 669 Tsd. Euro (Vorjahr: 195 Tsd. Euro) davon aus Sonstigen Vermögensgegenständen: 132.788 Tsd. Euro (Vorjahr: 31.726 Tsd. Euro)		133.457	31.921
3. Sonstige Vermögensgegenstände		1.532	3.194
		134.990	35.114
II. Guthaben bei Kreditinstituten	3	73.204	141.809
		208.194	176.923
C. Rechnungsabgrenzungsposten		75	140
D. Aktive latente Steuern	4	5.944	23.029
		749.557	691.823



► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz (Fortsetzung)

Bilanz Passiva

TABELLE 01

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital	5		
I. Gezeichnetes Kapital bedingtes Kapital: 4.699 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.698 Tsd. Euro)		46.988	46.988
II. Kapitalrücklage		358.958	358.958
III. Andere Gewinnrücklagen		34.372	0
IV. Bilanzgewinn		36.824	14.669
		477.142	420.615
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	1.081	737
2. Steuerrückstellungen		13.778	3.701
3. Sonstige Rückstellungen	7	7.688	7.130
		22.547	11.568
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 71.808 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.851 Tsd. Euro) davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 128.477 Tsd. Euro (Vorjahr: 206.000 Tsd. Euro)	8	200.285	208.851
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 235 Tsd. Euro (Vorjahr: 217 Tsd. Euro)	9	235	217
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 48.770 Tsd. Euro (Vorjahr: 50.042 Tsd. Euro) davon aus sonstigen Verbindlichkeiten: 48.770 Tsd. Euro (Vorjahr: 50.042 Tsd. Euro)	10	48.770	50.042
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 577 Tsd. Euro (Vorjahr: 530 Tsd. Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) davon aus Steuern: 76 Tsd. Euro (Vorjahr: 68 Tsd. Euro)	11	577	530
		249.868	259.640
		749.557	691.823



▸ Jahresabschluss

Bilanz

▸ Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2021	2020
1. Umsatzerlöse	12	3.927	936
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	1.202	675
Gesamtleistung		5.129	1.611
3. Personalaufwand	14		
a) Löhne und Gehälter		-4.239	-3.829
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 147 Tsd. Euro (Vorjahr: 48 Tsd. Euro)		-294	-167
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15	-7.242	-16.644
Betriebsergebnis		-6.646	-19.028
5. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	110.562	20.112
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 10.286 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.461 Tsd. Euro)	16	10.286	9.503
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 14 Tsd. Euro (Vorjahr: 13 Tsd. Euro)	16	42	13
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: -990 Tsd. Euro (Vorjahr: -8.321 Tsd. Euro)	16	-1.015	-8.367
9. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	16	-4.170	-131
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -1.613 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.886 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: -293 Tsd. Euro (Vorjahr: -245 Tsd. Euro)	16	-10.008	-10.961
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steueraufwendungen: -17.085 Tsd. Euro (Vorjahr: -4.656 Tsd. Euro)	17	-30.307	-6.916
12. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		68.744	-15.775
13. Entnahme aus der Kapitalrücklage		0	12.802
14. Einstellung in die Gewinnrücklagen		-34.372	0
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.452	17.642
16. Bilanzgewinn		36.824	14.669



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Group AG wurde mit Wirkung zum 1. September 2021 in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea – SE) umgewandelt. Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz am Grugaplatz 2 – 4, 45131 Essen, ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 15. Februar 2018 am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und gehört seit dem 29. August 2019 dem SDAX an.

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

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

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

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wird nach den aktuell gültigen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handels-

gesetzbuchs (§§ 242 ff., 264 ff. HGB) unter Berücksichtigung der rechtsform-spezifischen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft ist als börsennotierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB in Verbindung mit § 267 Absatz 3 Satz 2 HGB.

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

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind einzelne Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind aufgrund der gleichartigen Verwendung in einer Position der Bilanz zusammengefasst.

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

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Finanzanlagen enthalten Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Anteile an Beteiligungen und werden zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Wurden in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung höchstens bis zur Höhe der Anschaffungskosten.

Ausleihungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wird den erkennbaren Risiken durch angemessene Wertberichtigung Rechnung getragen. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko.

Flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

Latente Steueransprüche werden auch bei Steuerrückerstattungsansprüchen angesetzt, die aus der erwarteten Inanspruchnahme bestehender steuerlicher Verlustvorträge in darauf folgenden Jahren entstehen. Latente Steuern werden aktiviert, wenn mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile in Anspruch genommen werden können. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert dargestellt. Ihre Höhe wird ausgehend von den Steuersätzen berechnet, die zum Zeitpunkt der Realisierung zur Anwendung gelangen oder voraussichtlich zur Anwendung gelangen werden. Für alle sonstigen Zwecke werden latente Steuern auf der Grundlage der Steuervorschriften bewertet, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung in Kraft sind beziehungsweise erlassen wurden. Das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wurde ausgeübt und der sich ergebende aktivische Überhang nach Saldierung mit dem passivischen Betrag bilanziert.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnete aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen (3,00 %; Vorjahr: 3,00 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %; Vorjahr: 1,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (1,85 %; Vorjahr: 1,50 %) sowie Fluktuationswahrscheinlichkeiten (3,42 %; Vorjahr: 3,13 %), mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des § 253 Absatz 1 und Absatz 2 HGB.

Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen dürfen demnach pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 1,58 % (Vorjahr: 2,30 %). Gemäß § 253 Absatz 6 Satz 3 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

Pensionsrückstellungen

TABELLE 03

In Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter		
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	2.273.046,00	1.884.997,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	2.546.212,00	2.196.705,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	273.166,00	311.708,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	273.166,00	311.708,00

Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen sind überwiegend durch Vermögensgegenstände abgedeckt, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind. Dazu zählen Vermögensgegenstände, die im Rahmen eines Contractual-Trust-Arrangements treuhänderisch angelegt sind, an Mitarbeitende verpfändete Rückdeckungsversicherungen sowie erworbene Fondsanteile aus der Entgeltumwandlung. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Dieser Wert wird je nach Art des Deckungsvermögens aus Börsenkursen, Bankauszügen und Versicherungsmitteln abgeleitet. Sofern der beizulegende Zeitwert über den Anschaffungskosten liegt, wird die Ausschüttungssperre beachtet. Nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB ist der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens mit den abgedeckten Pensionsverpflichtungen zu verrechnen, ebenso die damit verbundenen Erträge und Aufwendungen.

Die **Steuerrückstellungen** sowie die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gegebenenfalls unter Zugrundelegung juristischer Einschätzung gebildet. Dabei werden bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags der sonstigen Rückstellungen künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden jeweils mit dem von der Bundesbank ermittelten und bekannt gemachten laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre unter Anwendung der Bruttomethode abgezinst. Für die HGB-Bewertung der Rückstellungen für langfristige Aktienoptionsprogramme ist der innere Wert maßgeblich. Der innere Wert entspricht aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung der Bewertungsparameter dem aktuellen Schlusskurs am Bewertungsstichtag.

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

Schätzungen und Annahmen

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



Jahresabschluss

▶ Anhang zum
JahresabschlussGrundlagen des
Jahresabschlusses

▶ Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
AbschlussprüfersVersicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Bilanz

Anlagevermögen

1 Finanzanlagen

Die Entwicklung der Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Entwicklung Anteile an verbundenen Unternehmen TABELLE 04

In Tsd. Euro

	2021	2020
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	261.519	260.498
Zugänge	0	1.021
Stand 31. Dezember	261.519	261.519
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	- 37.904	- 29.582
Zugänge	- 990	- 8.321
Stand 31. Dezember	- 38.893	- 37.904
Buchwerte 31. Dezember	222.626	223.615

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt ergab die Werthaltigkeitsprüfung der wesentlichen Beteiligungen einen Abschreibungsbedarf bei der Instone Real Estate Leipzig GmbH von 990 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.321 Tsd. Euro).

Anteile an verbundenen Unternehmen TABELLE 05

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Anteile an verbundenen Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen		
Instone Real Estate Development GmbH	181.821	181.821
Instone Real Estate Leipzig GmbH	40.291	41.281
Westville 1 GmbH	464	464
Instone Real Estate Landmark GmbH	25	25
Nyoo Real Estate GmbH	25	25
	222.626	223.615

Die Entwicklung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 06

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	268.116	190.465
Zugänge	188.208	110.307
Abgänge	- 143.864	- 32.655
Stand 31. Dezember	312.460	268.116
Buchwerte 31. Dezember	312.460	268.116



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 07

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen		
Instone Real Estate Development GmbH	300.200	246.880
Nyoo Real Estate GmbH	9.850	3.000
Westville 1 GmbH	2.410	18.236
	312.460	268.116

Die Ausleihung gegenüber der Westville 1 GmbH ist mit 0,02 % niedrigverzinslich und hat eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Entwicklung der Anteile an Beteiligungen wird nachfolgend dargestellt.

Entwicklung Beteiligungen TABELLE 08

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	0	0
Zugänge	258	0
Stand 31. Dezember	258	0
Buchwerte 31. Dezember		
	258	0

Die Zugänge des Geschäftsjahres resultieren aus der Gründung der beeboard GmbH (vormals: coreGRID GmbH).

Umlaufvermögen

2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen TABELLE 09

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
Instone Real Estate Development GmbH	132.729	31.811
Nyoo Real Estate GmbH	553	81
Westville 4 GmbH	46	0
Instone Real Estate Leipzig GmbH	42	21
Westville 2 GmbH	38	0
Westville 5 GmbH	32	0
Westville 1 GmbH	11	5
Instone Real Estate Landmark GmbH	6	1
KORE GmbH	1	1
	133.457	31.921

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände TABELLE 10

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.229	1.419
Vorsteuerüberhang	294	738
Forderungen gegenüber Finanzverwaltung	6	1.022
Übrige	2	16
	1.532	3.194



Jahresabschluss**► Anhang zum Jahresabschluss**

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**Versicherung der gesetzlichen Vertreter****Impressum**

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

3 Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten umfassen zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

4 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 5.944 Tsd. Euro (Vorjahr: 23.029 Tsd. Euro) resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden bei Pensions- und Personalarückstellungen. Die Entwicklung zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Verbrauch der Verlust- und Zinsvorträge zurückzuführen. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von 31,74 % (Vorjahr: 31,32 %).

5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2021 46.988.336,00 Euro (Vorjahr: 46.988.336,00 Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien (Vorjahr: 46.988.336) ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 Stückaktien um bis zu 18.450.000,00 Euro zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 wurde das genehmigte Kapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen, sodass das genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2021 8.450.000,00 Euro beträgt. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien. Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von weiterem genehmigten Kapital beschlossen. Der Vorstand ist zusätzlich ermächtigt das Gesamtkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000.000 Euro zu erhöhen.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 12.216.967,36 Euro auf Basis einer Dividende von 0,26 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie.

Eine Mindestdividende nach § 254 Aktiengesetz wurde nicht gezahlt.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen, 34.371.945,97 Euro aus dem Bilanzgewinn in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 358.957.638,59 Euro).

Angaben zu ausschüttungsgesperrten Beträgen

Die bilanzierten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (vor Abzug entsprechender Deckungsmittel) wurden auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren ermittelt. Bei einer Durchschnittsbildung auf Basis von sieben Geschäftsjahren hätten sich um 273.166,00 Euro höhere Verpflichtungen ergeben. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB. Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 5.944.207,29 Euro sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperrt. Insgesamt sind somit 6.217.373,29 Euro ausschüttungsgesperrt.

6 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Pensionsrückstellungen

TABELLE 11

In Tsd. Euro

	31.12.2021	31.12.2020
Pensionsrückstellungen		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	2.273	1.885
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-1.192	-1.148
Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.081	737
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	1.249	1.221



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

Wertpapiere	TABELLE 12	
	31.12.2021	31.12.2020
In Tsd. Euro		
Wertpapiere		
CTA-Vermögen	1.155	1.110
DC-Vermögen	37	37
	1.192	1.147

7 Rückstellungen

Rückstellungen	TABELLE 13	
	31.12.2021	31.12.2020
In Tsd. Euro		
Rückstellungen		
Pensionen	1.081	737
Steuern	13.778	3.701
	14.859	4.439
Sonstige Rückstellungen		
Aktienoptionsprogramme	3.503	3.120
Indirekte Personalkosten	2.019	2.515
Prämien	1.591	1.105
Externe Kosten des Jahresabschlusses	450	300
Ausstehenden Urlaub	125	90
	7.688	7.130
	22.547	11.568

8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 200.285 Tsd. Euro (Vorjahr: 208.851 Tsd. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus vorfälligen Tilgungen variabler Tranchen aus einem Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt 8.500 Tsd. Euro. Das im Geschäftsjahr 2020 aufgenommene Schuldscheindarlehen besteht gegenüber einer Kapitalverwaltungsgesellschaft.

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 235 Tsd. Euro (Vorjahr: 217 Tsd. Euro).

10 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	TABELLE 14	
	31.12.2021	31.12.2020
In Tsd. Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Instone Real Estate Leipzig GmbH	43.279	48.783
Nyoo Real Estate GmbH	4.170	131
Instone Real Estate Landmark GmbH	922	904
Instone Real Estate Development GmbH	212	211
Westville 3 GmbH	54	9
Westville 4 GmbH	46	0
Westville 2 GmbH	38	0
Westville 5 GmbH	32	0
KORE GmbH	12	3
Westville 1 GmbH	5	0
	48.770	50.042

11 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten	TABELLE 15	
	31.12.2021	31.12.2020
In Tsd. Euro		
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsantien	493	462
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	7	0
Verbindlichkeiten aus Steuern	76	68
	577	530



Jahresabschluss

▶ Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

▶ Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

12 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 3.927 Tsd. Euro (Vorjahr: 936 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen.

13 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 16

In Tsd. Euro

	2021	2020
Sonstige betriebliche Erträge		
Übrige Erträge	684	437
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	518	238
	1.202	675

14 Personalaufwand

Personalaufwand

TABELLE 17

In Tsd. Euro

	2021	2020
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-4.239	-3.829
	-4.239	-3.829
Soziale Abgaben/Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	-147	-119
Veränderung Pensionsrückstellungen	-147	-48
	-294	-167
	-4.533	-3.996

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft elf Mitarbeitende (Vorjahr: acht Mitarbeitende) beschäftigt.

15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie nachfolgend dargestellt zusammen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nicht an anderer Stelle erfasst werden, beinhalten überwiegend Aufwendungen im Verwaltungsbereich.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2021	2020
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-8.217
Organisatorische Beratung	-2.328	-4.221
Konzerninterne Dienstleistungen	-1.526	-1.526
Versicherungsbeiträge	-1.110	-226
Kosten des Jahresabschlusses	-592	-583
Sonstige Steuern	-584	-611
Kosten des Aufsichtsrats	-519	-513
Zuführung zu diversen Rückstellungen	0	-157
Übrige sonstige Aufwendungen	-583	-591
	-7.242	-16.644



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

16 Finanzergebnis

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 110.562 Tsd. Euro (Vorjahr: 20.112 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 10.286 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.461 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne betragen 14 Tsd. Euro (Vorjahr: 13 Tsd. Euro).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen die Instone Real Estate Leipzig GmbH, die um –990 Tsd. Euro (Vorjahr: –8.321 Tsd. Euro) abgeschrieben wurde. Außerdem wurden Bewertungsergebnisse in Höhe von –25 Tsd. Euro (Vorjahr: –46 Tsd. Euro) erzielt.

Die Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 4.170 Tsd. Euro (Vorjahr: 131 Tsd. Euro) die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsaufwand im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen in Höhe von –197 Tsd. Euro (Vorjahr –218 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von –241 Tsd. Euro (Vorjahr: –201 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 44 Tsd. Euro (Vorjahr: –17 Tsd. Euro) verrechnet.

17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 19

In Tsd. Euro

	2021	2020
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbeertragsteuer	–5.738	–1.206
Körperschaftsteuer	–7.094	–906
Solidaritätszuschlag	–390	–148
Latente Steuern	–17.085	–4.656
	–30.307	–6.916

Die latenten Steuern werden im Wesentlichen für steuerliche Verlust- und Zinsvorträge gebildet. Der Steueraufwand im Geschäftsjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der teilweisen Nutzung des steuerlichen Verlustvortrags.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,74 % (Vorjahr 31,32 %).



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Sonstige Angaben

18 Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

- Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE
- Geschäftsführer/CEO der Instone Real Estate Development GmbH
- Geschäftsführer der Nyoo Real Estate GmbH

Dr. Foruhar Madjlessi

- Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE
- Geschäftsführer/CFO der Instone Real Estate Development GmbH

Andreas Gräf

- Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE
- Geschäftsführer/COO der Instone Real Estate Development GmbH für Sachsen

19 Mitglieder des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

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

→ aam2core Holding AG (vormals: aamundo Holding AG)
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

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

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

→ FFIRE Immobilienverwaltung AG
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Marija Korsch (bis 9. Juni 2021), Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG (bis 24.11.2021) und Mitglied des Aufsichtsrats (bis 9.12.2021)

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

- Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats (bis 24.11.2021) und Mitglied des Aufsichtsrats (bis 9.12.2021))
- Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- Nomura Financial Products GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats (bis 15.11.2021))

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

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

- Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

Thomas Hegel, Rechtsanwalt und selbstständiger Berater

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

- Wohnbau GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

Christiane Jansen (seit 20. September 2021), Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Frau Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

20 Vergütung des Vorstands

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands sind die folgenden:

Feste Grundvergütung

- Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

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

Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge – Short Term Incentive (STI)

- Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an den wirtschaftlichen Erfolg des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

Mehrjährige variable Vergütung (LTI)

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

Versorgungszusagen

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

Die für das Geschäftsjahr 2021 im Sinne des § 285 Absatz 9 HGB gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 2.797 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.633 Tsd. Euro). Von der Gesamtvergütung entfielen 1.254 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.152 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten inklusive Sachbezüge und Nebenleistungen, 936 Tsd. Euro



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

(Vorjahr: 699 Tsd. Euro) auf variable, einjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten und 441 Tsd. Euro (Vorjahr: 668 Tsd. Euro) auf variable, mehrjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert. Der Bruttoversorgungsaufwand für die Mitglieder des Vorstands beträgt 165 Tsd. Euro (Vorjahr: 114 Tsd. Euro).

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 2.131 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.767 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.418 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.219 Tsd. Euro).

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

21 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2021 bei 493 Tsd. Euro (Vorjahr: 462 Tsd. Euro). Davon entfielen 405 Tsd. Euro (Vorjahr: 390 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 88 Tsd. Euro (Vorjahr: 72 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

22 Honorare des Abschlussprüfers

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

Prüfungshonorare		TABELLE 20	
<small>In Tsd. Euro</small>			
	2021	2020	
Prüfungshonorare			
Abschlussprüfungen	579	558	
davon Vorjahre betreffend	36	156	
Andere Bestätigungsleistungen	135	554	
	714	1.112	

Vom Abschlussprüfer wurde hauptsächlich neben der Jahres- und Konzernabschlussprüfung eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen wird. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Werthaltigkeitsprüfungen im Zusammenhang mit der Umwandlung in eine SE sowie abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400.

23 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 liegen nicht vor.



Jahresabschluss

▶ Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

▶ Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

24 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Anteilsbesitzliste

TABELLE 21

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Anteile an zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen					
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland ¹	0,02		x	256	2
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0		x	397	-115
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ²	100,0		x	701	0
formart Luxembourg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	715	2
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	6.110	160
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ³	100,0	x		153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		3.552	4.784
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		35.423	-117
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	1.225	1.544
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0		x	-765	-709
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	1.062	1.005
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0		x	6.322	76
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland ³	100,0	x		25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	51,0		x	-87	-575
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0		x	18	-7
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x	x	160	-10
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	14	-11



Jahresabschluss

► Anhang zum
JahresabschlussGrundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
AbschlussprüfersVersicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anteilsbesitzliste

TABELLE 21

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	15	-10
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	15	-10
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	14	-11
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen					
beeboard GmbH (vormals: coreGRID GmbH), Köln, Deutschland	33,3	x		898	-73
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-410	9
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-418	-89
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-1.430	-4
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-2.995	4.418
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	901	876
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	7.750	0
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	31	6
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1		x	3.577	45
Anteile an sonstigen Unternehmen					
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0		x	14	-17
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	27	4
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	44	-2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	79	6
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-7	-13



Jahresabschluss

▶ Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

▶ Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anteilsbesitzliste

TABELLE 21

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	131	-14
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland ¹	6,0		x	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	1	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0		x	18	-17
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland ²	10,0		x	-712	-236
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	24	-1
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	0	1
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH), Essen, Deutschland	100,0		x	22	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1		x	24	-1

¹ Jahresabschluss 31.12.2019.

² Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.

³ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

⁴ Bilanzstichtag 30.06.2020.

⁵ Jahresabschluss 31.12.2015.



Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

25 Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 437.085 Tsd. Euro (Vorjahr: 294.672 Tsd. Euro). Sie wurden zugunsten von Tochtergesellschaften abgegeben. Es bestanden ebenfalls branchenübliche Patronatserklärungen zugunsten von Tochtergesellschaften für Leasing-, Werkvertrags- und Kreditverpflichtungen in einem Volumen von 107.211 Tsd. Euro. Im Geschäftsjahr 2021 wurde erklärt, für die bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen der Instone Real Estate Leipzig GmbH im folgenden Geschäftsjahr einzustehen. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können nach unserer Kenntnis der jeweiligen wirtschaftlichen Lage der betreffenden Gesellschaften in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

26 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	TABELLE 22	
<small>In Tsd. Euro</small>	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Fällig bis ein Jahr	73	51
Fällig ein bis fünf Jahre	94	67
	167	118

27 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2021 turnusgemäß die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2021 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben. Die Entsprechenserklärung wurde unter anderem aufgrund der neuen Regelungen zur Vorstandsvergütung im April 2021 bereits aktualisiert.

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

28 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 36.824.140,12 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,62 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 10. März 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ und die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft

zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ und der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Finanzanlagen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

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

Bewertung der Finanzanlagen

- a. Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, zum 31. Dezember 2021 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 535.344 (71,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. – sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt – zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, (Buchwert 31. Dezember 2021: TEUR 181.821) stellen zusammen mit den Ausleihungen an die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, (Buchwert 31. Dezember 2021: TEUR 300.200) 90,0 % der zum

31. Dezember 2021 bilanzierten Finanzanlagen dar. Die Werthaltigkeit dieser Finanzanlagen wurde durch Unternehmensbewertungen überprüft. Der beizulegende Wert wurde als Barwert der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Die zugrunde liegenden Cashflows basieren auf der Unternehmensplanung, in welche die Erwartungen der gesetzlichen Vertreter der Tochtergesellschaft hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten.

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

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

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

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



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Sonstige Informationen

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

- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, welche uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex einschließlich der weiteren Berichterstattung über Corporate Governance, die Bestandteil der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung sind, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungs-



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

urteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert 3578F23A204805C80CC4F95FCDDDF3B14282ACD2A3C5AA2D35286E73876914577 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.



Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Juni 2021 / 20. Juli 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE (vormals: Instone Real Estate Group AG), Essen, tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Prof. Dr. Holger Reichmann.

Düsseldorf, den 11. März 2022

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)

Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)

Wirtschaftsprüfer



[Jahresabschluss](#)[Anhang zum
Jahresabschluss](#)[Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers](#)[► Versicherung der
gesetzlichen Vertreter](#)[Impressum](#)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Essen, den 10. März 2022

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Jahresabschluss

**Anhang zum
Jahresabschluss**

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

▸ Impressum

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2 - 4
45131 Essen
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de

Vorstand

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,
Mainz
www.mpm.de



Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2 – 4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
www.instone.de