



# KONZERN- GESCHÄFTS- BERICHT

INSTONE REAL ESTATE GROUP B.V.

31. Dezember 2016

# D. JAHRESABSCHLUSS DER GESELLSCHAFT ZUM 31. DEZEMBER 2016

## D.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

EURO	Anhang	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
<b><u>AKTIVA</u></b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1	229.639.334,96	217.647.864,04
		229.639.334,96	217.647.864,04
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2	0,00	250.000,00
Finanzforderungen	3	2.763.786,06	1.191.661,42
Ertragsteueransprüche	4	24.864,01	0,00
Flüssige Mittel	5	6.005.035,35	2.654.270,76
		8.793.685,42	4.095.932,18
<b>Summe Aktiva</b>		<b>238.433.020,38</b>	<b>221.743.796,22</b>
<b><u>PASSIVA</u></b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		8.386,00	8.386,00
Kapitalrücklage		37.394.560,00	37.394.560,00
Gewinnrücklagen/Verlustvorträge		-22.739.088,87	-8.727.310,64
	6	14.663.857,13	28.675.635,36
<b>Langfristige Schulden</b>			
Sonstige Rückstellungen	7	8.730.687,98	1.789.628,31
Abgegrenzte Aufwendungen	8	0,00	884.641,51
Finanzverbindlichkeiten	9	196.194.297,57	170.151.839,04
Latente Steuern	10	11.939.919,74	7.249.864,71
		216.864.905,29	180.075.973,57
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Abgegrenzte Aufwendungen	8	1.310.670,00	19.165,00
Finanzverbindlichkeiten	9	20.000,00	20.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	365.090,04	1.589.832,26
Sonstige Verbindlichkeiten	12	4.868.401,25	11.363.190,03
Ertragsteueransprüche	13	340.096,67	0,00
		6.904.257,96	12.992.187,29
<b>Summe Passiva</b>		<b>238.433.020,38</b>	<b>221.743.796,22</b>

**D.2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016**

<b>EURO</b>	<b>Anhang</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	14	250.000,00	0,00
Bestandsveränderungen	15	-250.000,00	250.000,00
Sonstige betriebliche Erträge	16	4.358.776,90	0,00
Materialaufwand		0,00	0,00
Personalaufwand	17	-60.212,45	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	18	-8.895.398,95	-5.327.717,13
Sonstige Nettoerträge aus Beteiligungen	19	11.247.926,27	17.697.709,49
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT/EBITDA)</b>		<b>6.651.091,77</b>	<b>12.619.992,36</b>
Finanzertrag		543,00	441.160,90
Finanzaufwand		-15.649.627,46	-12.507.201,88
<b>Finanzergebnis</b>	20	<b>-15.649.084,46</b>	<b>-12.066.040,98</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-8.997.992,69</b>	<b>553.951,38</b>
Ertragsteuern	21	-5.013.785,54	-6.614.532,04
<b>Ergebnis nach Steuern (EAT)</b>		<b>-14.011.778,23</b>	<b>-6.060.580,66</b>

**D.3 Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2016**

<b>EURO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	-14.011.778,23	-6.060.580,66
Bestandteile, die in späteren Perioden in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden	0,00	0,00
Bestandteile, die in späteren Perioden nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden	0,00	0,00
<b>Gesamtergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-14.011.778,23</b>	<b>-6.060.580,66</b>

## D.4 Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2016

EURO	Anhang	Gezeichnetes			Gesamteigenkapital
		Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
<b>1. Januar 2016</b>		<b>8.386,00</b>	<b>37.394.560,00</b>	<b>-8.727.310,64</b>	<b>28.675.635,36</b>
Ergebnis nach Steuern		0,00	0,00	-14.011.778,23	-14.011.778,23
Sonstiges Ergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.011.778,23</b>	<b>-14.011.778,23</b>
Erhöhung gezeichnetes Kapital		0,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen in die Kapitalrücklage		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>31. Dezember 2016</b>	6	<b>8.386,00</b>	<b>37.394.560,00</b>	<b>-22.739.088,88</b>	<b>14.663.857,13</b>

EURO	Anhang	Gezeichnetes			Gesamteigenkapital
		Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	
<b>1. Januar 2015</b>		<b>7.500,00</b>	<b>21.000.000,00</b>	<b>-3.786.979,33</b>	<b>17.220.520,67</b>
Ergebnis nach Steuern		0,00	0,00	-6.060.580,66	-6.060.580,66
Sonstiges Ergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.060.580,66</b>	<b>-6.060.580,66</b>
Erhöhung gezeichnetes Kapital		886,00	0,00	0,00	886,00
Einzahlungen in die Kapitalrücklage		0,00	12.000.000,00	0,00	12.000.000,00
Sonstige neutrale Änderungen		0,00	0,00	1.120.249,35	1.120.249,35
Beteiligung an der Rücklage		0,00	4.394.560,00	0,00	4.394.560,00
<b>31. Dezember 2015</b>	6	<b>8.386,00</b>	<b>37.394.560,00</b>	<b>-8.727.310,64</b>	<b>28.675.635,36</b>

## D.5 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

EURO	Anhang	2016	2015
<b>Ergebnis nach Steuern (EBT)</b>		<b>-14.011.778,23</b>	<b>-6.060.580,66</b>
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen		6.847.714,54	1.789.628,31
+/- Zunahme/Abnahme latente Steuern		4.690.055,03	6.598.165,96
+ Finanzaufwand		15.649.627,46	12.507.201,88
- Finanzertrag		-543,00	-439.587,69
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge & Aufwendungen		543,00	0,00
Abnahme/Zunahme finanzielle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		-13.289.156,43	-13.699.874,01
+/- Zunahme/Abnahme finanzielle und sonstige Verbindlichkeiten		-6.972.570,84	-3.669.934,95
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-7.086.108,47</b>	<b>-2.974.981,16</b>
- Ertragsteuerzahlungen		16.366,15	0,00
<b>Netto-Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>-7.069.742,32</b>	<b>-2.974.981,16</b>
- Erwerb von Tochterunternehmen		-65.669,29	-49.501.262,67
+ Dividendenzahlungen		0,00	4.318.606,44
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-65.669,29</b>	<b>-45.182.656,23</b>
+ Einzahlungen in die Kapitalrücklage		0,00	12.000.000,00
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen		0,00	25.050.000,00
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		10.486.243,20	16.769.714,39
- Zinszahlungen		-67,00	-3.841.852,34
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>10.486.176,20</b>	<b>49.977.862,05</b>
<b>Zunahme des Finanzmittelfonds</b>		<b>3.350.764,59</b>	<b>1.820.224,66</b>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		2.654.270,76	834.046,10
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	5	<b>6.005.035,35</b>	<b>2.654.270,76</b>

## E. ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2016

### E.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Allgemeine Grundlagen

Die Gesellschaft Formart Holding B.V. wurde am 16. April 2014 in Amsterdam, Niederlande, gegründet und im niederländischen Handelsregister unter der Nummer 60490861 am Hauptsitz Amsterdam, Niederlande, eingetragen. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 16. April 2015 ist der Verwaltungssitz der Gesellschaft in der Baumstraße 25, 45128 Essen, Deutschland. Gemäß Registereintrag vom 9. Juni 2017 wurde die Format Holding B.V., Amsterdam, Niederlande in Instone Real Estate Group B.V., Amsterdam, Niederlande (nachfolgend: "Instone Real Estate Group B.V." oder "Gesellschaft") umbenannt.

Die Gesellschaft investiert in Tochterunternehmen, deren Unternehmensgegenstand im Erwerb, der Erschließung, der Bebauung, der Vermietung, der Verwaltung und der Veräußerung oder sonstigen Verwertung von Grundstücken und Gebäuden sowie der Beteiligung an anderen Unternehmen, die in diesem Geschäftsfeld tätig sind, besteht.

Die Geschäftsführung der Instone Real Estate Group B.V. hat diesen Abschluss am 22. Dezember 2017 zur Veröffentlichung freigegeben.

Für weitere Details wird auf den Abschnitt "Allgemeine Grundlagen" des Konzernabschlusses 2016 verwiesen.

#### Grundlagen der Erstellung

Der Einzelabschluss der Instone Real Estate Group B.V. ist in Übereinstimmung mit IAS 27.17 und den entsprechenden Anforderungen an die Finanzberichterstattung gemäß Teil 9 des 2. Buches des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches erstellt worden.

Der Einzelabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und durch die Europäische Union übernommenen Interpretationen erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei der Erstellung des Einzelabschlusses der Instone Real Estate Group B.V. wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss angewendet. Sofern nicht anders angegeben, wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie in den Vorjahren angewandt. Für weitere Details wird auf den Abschnitt "Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze" des Konzernabschlusses 2016 verwiesen.

## E.2 Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH	159.262.436,26	147.295.965,34
Anteile an der Instone Real Estate Leipzig GmbH	70.056.178,70	70.056.178,70
Anteile an der GRK REVION Hamburg GmbH	155.880,00	155.880,00
Anteile an der OPUS Wohnbau GmbH	114.840,00	114.840,00
Anteile an der Instone Real Estate Management GmbH	25.000,00	25.000,00
Instone Real Estate Landmark GmbH	25.000,00	0,00
	<b>229.639.334,96</b>	<b>217.647.864,04</b>

Die Kosten des Erwerbs der Instone Real Estate Development GmbH haben sich aufgrund einer zweiten von Hochtief Solutions AG, in 2016 ausgeübten Verkaufsoption erhöht. Darüber hinaus wurde die Instone Real Estate Landmark GmbH (vormals: GRK-formart GmbH), Leipzig, Deutschland, gemäß Vertrag vom 25. Februar 2016 errichtet.

Die wesentlichen verbundenen Unternehmen der Instone Real Estate Group B.V. sind nachstehend aufgeführt:

<b>Name</b>	<b>Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Geschäftstätigkeit</b>	<b>Beteiligungsquote in %</b>
Instone Real Estate Development GmbH	Essen, Deutschland	Projektentwicklung	88,43 %
Instone Real Estate Leipzig GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	94 %
Instone Real Estate Management GmbH	Essen, Deutschland	Komplementär	100 %
GRK REVION Hamburg GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	6 %
OPUS Wohnbau GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	6 %
Instone Real Estate Landmark GmbH	Leipzig, Deutschland	Projektentwicklung	100 %

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen angesetzt. Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt 1. "Erwerb von Tochterunternehmen" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

### 2. Vorratsvermögen

Das Vorratsvermögen des Vorjahres in Höhe von 250.000,00 Euro betrifft unfertige Leistungen und unterliegt keinen Beschränkungen.

### 3. Finanzforderungen

Die Finanzforderungen in Höhe von 2.763.786,06 Euro (am 31. Dezember 2015: 1.191.661,42 Euro) beinhalten Forderungen gegenüber dem verbundenen Unternehmen Instone Real Estate Development GmbH aus Beteiligungsgewinnen.

### 4. Ertragsteueransprüche

Die Ertragsteueransprüche in Höhe von 24.864,01 Euro (am 31. Dezember 2015: 0,00 Euro) enthalten Forderungen aus Kapitalertragsteuer.

### 5. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel in Höhe von 6.005.035,35 Euro (am 31. Dezember 2014: 2.654.270,76 Euro) umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Die flüssigen Mittel unterliegen keinen Beschränkungen.

### 6. Eigenkapital

Die Bestandteile und die Veränderungen des Eigenkapitals sind in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 8.386,00 Euro wurde in 8386 Anteile im Nennwert von jeweils 1,00 Euro aufgeteilt.

Die Anteile an der Kapitalrücklage in Höhe von 37.394.560,00 Euro (31. Dezember 2015: 37.394.560,00 Euro) werden durch den Gesellschafter Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A. in Höhe von 22.000.000,00 Euro gehalten, durch die Coöperatieve Formart Investments U.A. in Höhe von 11.000.000,00 Euro, und von Steffen Göpel, in Höhe von 4.394.560,00 Euro.

Zum Ende des Jahres werden das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage zwischen den Gesellschaftern wie folgt aufgeteilt:

Gesellschafter	31. Dez. 2016/ 31. Dez. 2015			
	Gezeichnetes Kapital	%	Kapitalrücklage	%
Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam	5.000,00	59,62 %	22.000.000,00	58,83 %
Coöperatieve Formart Investments U.A., Amsterdam	2.500,00	29,81 %	11.000.000,00	29,42 %
Steffen Göpel	886,00	10,57 %	4.394.560,00	11,75 %
	<b>8.386,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>37.394.560,00</b>	<b>100,00%</b>

Die Gewinnrücklage umfasst die bis zum Geschäftsjahr 2016 von der Gesellschaft erwirtschafteten Erträge.

Die Ertragsteuereffekte auf die Veränderung der direkt im Eigenkapital erfassten Beteiligung an Gewinnen und Verlusten verteilen sich wie folgt:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Betrag vor Ertragsteuern	-8.997.992,69	553.951,38
Ertragsteuern	-5.013.785,54	-6.614.532,04
Betrag nach Ertragsteuern	<b>-14.011.778,23</b>	<b>-6.060.580,66</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Abstimmung des Konzerneigenkapitals mit dem Eigenkapital des Einzelabschlusses:

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
Summe Konzerneigenkapital	2.684.201,45	35.670.190,59
Nicht beherrschende Anteile	9.452.301,67	-11.484.048,46
Sonstige nicht direkt im Eigenkapital erfasste Änderungen	-7.122.252,49	-11.955.382,00
Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen	8.397.731,19	16.351.063,36
Sonstiges Gesamtergebnis im Einzelabschluss	1.251.875,31	93.811,87
Eigenkapitalausweis im Einzelabschluss	<b>14.663.857,13</b>	<b>28.675.635,36</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Abstimmung des Konzernjahresergebnisses mit dem Jahresergebnis der Einzelabschlüsse der folgenden Berichtszeiträume:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gesamtkonzerngewinn des Geschäftsjahres	-22.200.770,24	-22.411.644,02
Davon nicht beherrschende Anteile	-208.739,18	0,00
Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen	8.397.731,19	16.351.063,36
Gesamtgewinn des Geschäftsjahres im Einzelabschluss	<b>-14.011.778,23</b>	<b>-6.060.580,66</b>

Die Differenz zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital im Einzelabschluss resultiert hauptsächlich aus den negativen Auswirkungen des Konzerngewinns für das Jahr betreffend die Entwicklung der Kaufpreisaufteilung infolge des Erwerbs der Instone Real Estate Development GmbH, in 2014 und der Real Estate Leipzig GmbH in 2015.

Das Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ergebnisse Tochtergesellschaften	-36.692.999,38	-2.758.207,04
Aufzinsung Put Options Hochtief	1.123.968,87	1.550.349,98
Lucky Buy	0,00	-168.431,30
Fortschreibung PPA (Formart)	11.853.028,35	13.729.409,47
Fortschreibung PPA (GRK)	38.060.012,38	0,00
Latente Steuern	-18.921.437,64	-11.236.328,68
Auflösung Rückstellung Folgekonsolidierung (Abgang Projekte)	-765.349,74	-2.964.779,45
Anschaffungsnebenkosten GRK Holding	0,00	1.426.466,25
Beteiligungsergebnisse aus Tochterunternehmen	11.247.926,27	17.697.709,49
Rückstellung Gewerbesteuer Teilkonzern Formart	1.031.478,32	0,00
Wertberichtigung Anteile GRK Beteiligungen GmbH	-5.065.899,23	0,00

Zuschreibung Voräte Parkresidenz Leipzig GmbH	3.812.733,19	0,00
Settlement Agreement - Erwerb Grundstück unter Marktpreis	2.250.000,00	0,00
Übrige	464.269,80	-925.125,36
Nettoergebnis im Einzelabschluss der Tochterunternehmen	<b>8.397.731,19</b>	<b>16.351.063,36</b>

### **Ergebnisverwendung**

Gemäß Art. 23 des Gesellschaftsvertrags vom 17. April 2015 haben die Gesellschafter beschlossen, das Jahresergebnis in die Gewinnrücklage einzustellen. Dieser Beschluss ist im Einzel- und Konzernabschluss berücksichtigt.

## 7. Sonstige Rückstellungen

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
<b>langfristig</b>		
Personal	8.730.687,98	1.789.628,31

In Euro	<b>1. Jan. 2016</b>	Zuführung	Auflösung	Zinsen	Verbrauch	<b>31. Dez. 2016</b>
Personal	1.789.628,31	6.900.793,03	0,00	40.266,64	0,00	8.730.687,98

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt 17. "Sonstige Rückstellungen" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

## 8. Abgegrenzte Aufwendungen

Abgegrenzt wurden die Aufwendungen für die Kosten der Jahresabschlusserstellung und -prüfung.

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
<b>Abgegrenzte Aufwendungen</b>		
langfristig	0,00	884.641,51
kurzfristig	1.310.670,00	19.165,00
	<b>1.310.670,00</b>	<b>903.806,51</b>

## 9. Finanzverbindlichkeiten

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
<b>langfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	96.570.637,02	90.632.931,78
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	99.623.660,55	79.518.907,26
	<b>196.194.297,57</b>	<b>170.151.839,04</b>
<b>kurzfristig</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.000,00	20.000,00
	<b>196.214.297,57</b>	<b>170.171.839,04</b>

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 96.570.637,02 Euro (am 31. Dezember 2015: 90.632.931,78 Euro), davon in Höhe von 61.668.979,07 Euro (am 31. Dezember 2015: 57.854.271,44 Euro) aus einem Darlehen gegenüber der Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., sowie einem Darlehen der Coöperatieve Formart Investments U.A., in Höhe von 30.730.489,53 (am 31. Dezember 2015: 28.831.909,69 Euro). Beide Darlehen haben einen Zinssatz von 7%.

Darüber hinaus beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ein zinsloses Darlehen an Herrn Steffen Göpel, zum Nominalwert in Höhe von 5.067.000,00 Euro und mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Gemäß IAS 39 A 64 wird das Darlehen zu den herrschenden Marktzinsen für ein ähnliches Instrument mit einer ähnlichen Bonitätsbeurteilung (BB-) in Höhe von 4,3564 % abgezinst, daraus ergibt sich ein beizulegender Zeitwert von 4.171.168,42 Euro (am 31. Dezember 2015: 3.946.750,65 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen zwei (2015: zwei) Darlehen an die Instone Real Estate Development GmbH in Höhe von 73.891.209,98 Euro (am 31. Dezember 2015: 62.675.402,35 Euro). Die Laufzeit der Darlehen beträgt 3 Jahre. Die Zinsen werden mit 7 % bzw. 14,5 % berechnet. Zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der GRK-Gruppe im Geschäftsjahr 2015 hat die Instone Real Estate Leipzig GmbH, zwei (2015: ein) Darlehen an die Instone Real Estate Group B.V. gewährt. Zum 31. Dezember 2015 beträgt das Darlehen mit einer Laufzeit von 3 Jahren 25.732.450,57 Euro (am 31. Dezember 2015: 16.843.504,91 Euro) und wird mit 8 % verzinst.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Coöperatieve Activum SG Fund III Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, betragen 20.000,00 Euro (am 31. Dezember 2015: 20.000,00 Euro).

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt 17. "Sonstige Rückstellungen" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

## 10. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern verteilen sich wie folgt:

In Euro	31. Dez. 2016		31. Dez. 2015	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Kurzfristige Vermögenswerte	<b>0,00</b>	<b>15.031.005,83</b>	0,00	31.587.602,78
Umlaufvermögen	<b>0,00</b>	<b>167.664,13</b>	14.021,55	188.580,42
Langfristige Schulden	<b>202.391,80</b>	<b>302.615,72</b>	<b>19.673.270,71</b>	<b>374.919,86</b>
- Finanzverbindlichkeiten	0,00	302.615,72	19.615.075,78	373.552,02
- Sonstige Rückstellungen	202.391,80	0,00	58.194,93	0,00
- Abgegrenzte Aufwendungen	0,00	0,00	0,00	1.367,84
Kurzfristige Schulden	<b>1.569.561,17</b>	<b>10.412,07</b>	<b>3.747.734,95</b>	<b>0,00</b>
- Finanzverbindlichkeiten	0,00	0,00	3.165,00	0,00
- Sonstige Rückstellungen	1.569.561,17	0,00	0,00	0,00
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	65.250,09	0,00
- Abgegrenzte Aufwendungen	0,00	10.412,07	0,00	0,00
- Übrige langfristige Schulden	0,00	0,00	3.679.319,86	0,00
	<b>1.771.952,97</b>	<b>15.511.697,75</b>	<b>23.435.027,21</b>	<b>32.151.103,06</b>
Verlustvorträge	1.799.825,04	0,00	1.466.211,14	0,00
Bruttobetrag	3.571.778,01	15.511.697,75	24.901.238,35	32.151.103,06
Saldo	<b>-3.571.778,01</b>	<b>-3.571.778,01</b>	<b>-24.901.238,35</b>	<b>-24.901.238,35</b>
Bilanzausweis	<b>0,00</b>	<b>11.939.919,74</b>	<b>0,00</b>	<b>7.249.864,71</b>

Aktive latente Steuern wurden angesetzt, soweit es wahrscheinlich ist, dass die Gesellschaft künftig zu versteuerndes Einkommen erzielt, mit dem diese steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

## 11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 365.090,04 Euro (am 31. Dezember 2015: 1.589.832,26 Euro) bestehen hauptsächlich aus angefallenen Kosten und ausstehenden Rechnungen.

## 12. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten von 4.868.401,25 Euro (am 31. Dezember 2015: 11.363.190,03 Euro) enthalten Verbindlichkeiten aus den Erwerbskosten für die Instone Real Estate Leipzig GmbH.

## 13. Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten betreffen Steuern aus Einkommen und Ertrag.

## E.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 14. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 250.000,00 Euro (2015: 0,00 Euro) betrifft Managementhonorare.

### 15. Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen resultieren aus einer Nettoveränderung der unfertigen Leistungen.

### 16. Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 4.358.776,90 Euro (2015: 0,00 Euro) resultieren im Wesentlichen aus einer Zahlung des Verkäufers aus einem Rechtsstreit gemäß Risikoaufteilung aus dem Kaufvertrag.

### 17. Personalaufwand

Der Personalaufwand besteht aus gezahlten Gehältern in Höhe von 50.000,00 Euro (2015: 0,00 Euro) und Sozialversicherungsbeiträgen in Höhe von 10.212,45 Euro (2015: 0,00 Euro). Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft im Durchschnitt 0,4 (2015: 0) Mitarbeiter in Deutschland beschäftigt.

### 18. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Langfristige Anreize	6.900.793,03	1.789.628,31
Nachträgliche Anpassung aus dem Kauf der Instone Real Estate Leipzig GmbH	900.780,77	0,00
Jahresabschlusserstellung und -prüfung	383.503,50	459.962,55
Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten	355.542,35	179.446,94
Management	70.383,72	76.167,33
Beratung	36.432,21	19.593,17
Kosten im Zusammenhang mit der Beilegung von Rechtsstreitigkeiten	0,00	2.800.000,00
Sonstige	247.963,36	2.918,83
	<b>8.895.398,95</b>	<b>5.327.717,13</b>

Sonstige betriebliche Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Kosten für langfristige Anreize in Höhe von EUR 6.900.793,03 (2015: EUR 1.789.628,31), für die Anpassung der Verbindlichkeiten aus einem Teil des Kaufpreises in Höhe von EUR 900.780,77 (2015: EUR 0,00), Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, Managementhonorare, Beratungshonorare sowie sonstige nicht an anderer Stelle auszuweisende Aufwendungen.



## 19. Sonstige Nettoerträge aus Beteiligungen

Die Nettoerträge aus Beteiligungen enthalten alle Erträge und Aufwendungen betreffend Tochterunternehmen in Höhe von 11.247.926,27 Euro (2015: 17.697.709,49 Euro).

## 20. Finanzergebnis

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	543,00	1.573,21
Sonstige Finanzerträge	0,00	439.587,69
<b>Finanzertrag</b>	<b>543,00</b>	<b>441.160,90</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.649.627,46	-12.507.201,88
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-15.649.627,46</b>	<b>-12.507.201,88</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-15.649.084,46</b>	<b>-12.066.040,98</b>

Der Finanzaufwand entsteht aus den aufgelaufenen Zinsen auf den in "9. Finanzverbindlichkeiten" dargestellten Kreditverbindlichkeiten. Das negative Nettofinanzergebnis beträgt 15.649.084,46 Euro (2015: 12.066.040,98 Euro).

## 21. Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Laufende Ertragsteuern	-323.730,52	-16.366,08
Latente Ertragsteuern	-4.690.055,02	-6.598.165,96
	<b>-5.013.785,54</b>	<b>-6.614.532,04</b>

Die die Ertragsteuer für das Jahr lässt sich wie folgt überleiten:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ertrag vor Steuern</b>	<b>-8.997.992,69</b>	<b>553.951,38</b>
Voraussichtlicher Steueraufwand zu 25,00 % (2015: 25,00 %)	2.249.498,17	-138.487,85
Ertragsteuereffekte auf:		
Unterschiedsbetrag zum ausländischen Steuersatz	686.096,94	-42.238,78
Vorjahressteuer	16.366,08	-16.366,08
Steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-1.317.315,24	-4.853.652,11
Steuer geänderte Ergebnisuweisung	0,00	-1.433.705,63
Differenz Steuersatz	-5.691.289,99	0,00
Ständige Differenzen	0,00	0,00
Verwendung nicht angesetzter Verlustvorträge	0,00	0,00
Ansatz und Bewertung der latenten Steuern	-880.874,02	-429.397,71
Sonstige	-76.267,48	299.316,12
<b>Laufende Ertragsteuern</b>	<b>-5.013.785,54</b>	<b>-6.614.532,04</b>

Der Steuersatz der Gesellschaft in Höhe von 25,00 % (2015: 25,00 %) wurde als voraussichtlicher Steuersatz angewandt. Die Differenz zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem ausgewiesenen Steueraufwand resultiert hauptsächlich aus Unterschieden zwischen dem deutschen und dem niederländischen Einkommensteuerrecht.

## E.4 Sonstige Angaben

### Berichterstattung zu Finanzinstrumenten

Weitere Analysen und Informationen sind Sie im Abschnitt "Berichterstattung zu Finanzinstrumenten" im Anhang zum Konzernabschluss 2016 zu finden.

### Risikomanagement

Weitere Analysen und Informationen sind Sie im Abschnitt "Sonstige Rückstellungen" im Anhang zum Konzernabschluss 2016 zu finden.

### Management von Liquiditätsrisiken

Die folgende Tabelle fasst die vertraglich vereinbarten Zahlungen im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten zusammen:

In Euro	Buchwert	Zahlungsmittelabflüsse		
	31. Dez. 2016	2017	2018 - 2020	>2020
Langfristige Schulden	196.194.297,57	20.163.074,57	213.551.601,63	0,00
Kurzfristige Schulden	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.090,04	365.090,04	0,00	0,00
	<b>196.579.387,61</b>	<b>20.548.164,61</b>	<b>213.551.601,63</b>	<b>0,00</b>

In Euro	Buchwert	Zahlungsmittelabflüsse		
	31. Dez. 2015	2016	2017 - 2019	>2019
Langfristige Schulden	170.151.839,04	10.734.436,23	176.222.545,70	33.817.500,00
Kurzfristige Schulden	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.589.832,26	1.589.832,26	0,00	0,00
	<b>171.761.671,30</b>	<b>12.344.268,49</b>	<b>176.222.545,70</b>	<b>33.817.500,00</b>

Maximal zu leistende Zahlungen nach dem 31. Dezember 2016:

In Euro	<b>2017</b>
Finanzverbindlichkeiten	22.976.800,21

Die vorstehend dargestellten Zahlungsmittelabflüsse beeinflussen die Verkaufsoption, die 2017 ausgeübt werden können. Der Gesellschafter Hochtief Solutions AG kann eine weitere Verkaufsoption betreffend die übrigen Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH ausüben.

Darüber hinaus ist die Liquiditätsversorgung ausreichend sichergestellt, auch aufgrund der vorhandenen Kassenbestände und der verfügbaren Guthaben bei Kreditinstituten sowie der freien, ungenutzten Barkreditlinien.

Folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Liquiditätsinstrumente auf:

In Euro	<u>31. Dez. 2016</u>	<u>31. Dez. 2015</u>
Kassenbestände und verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten	6.005.035,35	2.654.270,76
Nicht genutzte Kreditrahmen	2.604.608,59	2.604.608,59
	<b>8.609.643,94</b>	<b>5.258.879,35</b>

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Management von Liquiditätsrisiken" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

### **Management von Zinsrisiken**

Zinsrisiken resultieren bei der Instone Real Estate Group B.V. aus der Aufnahme von neuen Finanzmitteln zu variablen Zinssätzen. Das Risiko wird nicht separat gesteuert, da in der Regel die Fremdfinanzierung kurzfristig durch Zahlungen der Erwerber abgelöst werden.

Zum 31. Dezember 2016 und zum 31. Dezember 2015 hat die Gesellschaft nur fest verzinsliche Darlehen ausgewiesen, es resultiert daher kein Zinsänderungsrisiko aus variablen Zinssätzen.

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Management von Zinsrisiken" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

### **Management von Ausfallrisiken**

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Management von Ausfallrisiken" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

### **Kapitalrisikomanagement**

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Kapitalrisikomanagement" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

## Ergänzende Angaben zu Finanzinstrumenten

Nachfolgend werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte nach Klassen von Finanzinstrumenten und die Buchwerte nach den Bewertungskategorien des IAS 39 dargestellt:

In Euro	Darlehen und Forderungen	Zu (fortgeführten) Anschaffungskost en	Gesamt 31. Dez. 2016	Summe beizule- gender Zeitwerte 31. Dez.2016
<b>AKTIVA</b>	<b>8.768.821,41</b>	<b>0,00</b>	<b>8.768.821,41</b>	<b>8.768.821,41</b>
<b>Finanzforderungen</b>	<b>2.763.786,06</b>	<b>0,00</b>	<b>2.763.786,06</b>	<b>2.763.786,06</b>
kurzfristig	2.763.786,06	0,00	2.763.786,06	2.763.786,06
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>6.005.035,35</b>	<b>0,00</b>	<b>6.005.035,35</b>	<b>6.005.035,35</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>0,00</b>	<b>196.579.387,61</b>	<b>196.579.387,61</b>	<b>196.579.387,61</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>196.214.297,57</b>	<b>196.214.297,57</b>	<b>196.214.297,57</b>
langfristig	0,00	196.194.297,57	196.194.297,57	196.194.297,57
kurzfristig	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>365.090,04</b>	<b>365.090,04</b>	<b>365.090,04</b>

In Euro	Darlehen und Forderung en	Zu (fortgeführten) Anschaffungs- kosten	Gesamt 31. Dez. 2015	Summe beizule- gender Zeitwerte 31. Dez.2016
<b>AKTIVA</b>	<b>3.845.932,18</b>	<b>0,00</b>	<b>3.845.932,18</b>	<b>3.845.932,18</b>
<b>Finanzforderungen</b>	<b>1.191.661,42</b>	<b>0,00</b>	<b>1.191.661,42</b>	<b>1.191.661,42</b>
kurzfristig	1.191.661,42	0,00	1.191.661,42	1.191.661,42
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>2.654.270,76</b>	<b>0,00</b>	<b>2.654.270,76</b>	<b>2.654.270,76</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>0,00</b>	<b>171.761.671,30</b>	<b>171.761.671,30</b>	<b>171.761.671,30</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>	<b>170.171.839,04</b>	<b>170.171.839,04</b>	<b>170.171.839,04</b>
langfristig	0,00	170.151.839,04	170.151.839,04	170.151.839,04
kurzfristig	0,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>1.589.832,26</b>	<b>1.589.832,26</b>	<b>1.589.832,26</b>

Aufgrund der kurzen Laufzeiten entsprechen die Buchwerte der vorstehenden Finanzinstrumente ihren beizulegenden Zeitwerten. Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Weitere Informationen zu Finanzinstrumenten" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

## Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten kann wie folgt zusammengefasst werden:

In Euro	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zu Anschaffungskosten	11.247.926,27	18.137.297,18
Darlehen und Forderungen	-543,00	-1.573,21
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-15.556.215,33	-12.481.847,13
	<b>-4.308.832,06</b>	<b>5.653.876,84</b>

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

## Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist nach den Mittelveränderungen aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die in der Kapitalflussrechnung mit 6.005.035,35 Euro (31. Dezember 2015: 2.654.270,76 Euro) ausgewiesenen flüssigen Mittel zum Jahresende stimmen mit dem entsprechenden Gesamtbetrag der flüssigen Mittel in der Bilanz überein. Die flüssigen Mittel unterliegen keinen Beschränkungen. In der Mittelveränderung aus laufender Geschäftstätigkeit werden alle zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge bereinigt.

## Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Transaktionen zwischen einander nahe stehenden Personen je Klasse sind nachfolgend dargestellt:

### Beziehungen zu Gesellschaftern

In Euro	<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	61.688.979,07	57.874.271,44
Coöperative Formart Investments U.A.	30.730.489,53	28.831.909,69
Steffen Göpel	4.171.168,42	3.946.750,65
	<b>96.590.637,02</b>	<b>90.652.931,78</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	7.001,42	0,00
Steffen Göpel	4.739.845,29	11.363.190,03
	<b>4.746.846,71</b>	<b>11.363.190,03</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	0,00	29.138,82
Activum SG Capital Management L.P., Jersey/GB	0,00	75.361,80
	<b>0,00</b>	<b>104.500,62</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	63.763,72	68.215,21
Activum SG Capital Management L.P.	0,00	75.361,80
	<b>63.763,72</b>	<b>143.577,01</b>

**Finanzaufwand**

Coöperative Activum SG Fund III Investments U.A.	3.814.707,63	2.856.398,63
Coöperative Formart Investments U.A.	1.898.579,84	1.429.436,30
Steffen Göpel	224.417,77	0,00
	<b>5.937.705,24</b>	<b>4.285.834,93</b>

**Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

In Euro	<u>31. Dez. 2016</u>	<u>31. Dez. 2015</u>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	73.891.209,98	62.675.402,35
Instone Real Estate Leipzig GmbH	25.732.450,57	16.843.504,91
	<b>99.623.660,55</b>	<b>79.518.907,26</b>
<b>Finanzforderungen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	<b>2.763.786,06</b>	<b>1.191.661,42</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	<b>24.737,01</b>	<b>0,00</b>
<b>Sonstige Nettoerträge aus Beteiligungen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	<b>11.247.926,27</b>	<b>17.697.709,49</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	<b>2.400,00</b>	<b>1.400,00</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	<b>0,00</b>	<b>439.587,69</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	8.253.689,94	8.092.221,68
Instone Real Estate Leipzig GmbH	1.364.820,15	73.790,52
	<b>9.618.510,09</b>	<b>8.166.012,20</b>

Die Activum SG Capital Management L.P., Jersey/GB, ist die Konzernobergesellschaft für den größten Kreis der Unternehmen der Activum SG Unternehmensgruppe sowie die Konzernobergesellschaft der Instone Real Estate..

**Beziehungen zu sonstigen Dritten**

In Euro	<u>31. Dez. 2016</u>	<u>31. Dez. 2015</u>
Stefan Mohr	0,00	104.888,01
	<b>0,00</b>	<b>104.888,01</b>

Stefan Mohr war für eine übergeordnete Gesellschaft mit signifikantem Einfluss tätig und hat Beratungsleistungen für den Konzern erbracht.

Es wurden keine Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gebildet und somit auch keine Kosten auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen berücksichtigt. Die Grundlagen und Konditionen für die Finanzverbindlichkeiten können dem Anhang, "Finanzverbindlichkeiten" entnommen werden. Preise und

Bedingungen halten einem Drittvergleich stand. Die Forderungssalden sind nicht besichert und in bar rückzahlbar.

### Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen

Die für das Geschäftsjahr 2016 bestellten Geschäftsführer haben keine Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit im Geschäftsjahr erhalten, weder in 2016 noch im Vorjahr.

Weitere Analysen und Informationen finden Sie im Abschnitt "Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen" im Anhang zum Konzernabschluss 2016.

### Honorare des Abschlussprüfers

Insgesamt sind für den Abschlussprüfer Deloitte Accountants B.V., Amsterdam, Niederlande und Deloitte GmbH, Düsseldorf, Deutschland die unten stehenden Honorare für erbrachte Dienstleistungen als Aufwand erfasst worden.

In Euro	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Abschlussprüfungen	124.950,00	224.125,06

Deloitte Accountants B.V., Amsterdam, Niederlande

in Euro	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Abschlussprüfungen	89,950.00	113,125.06

Deloitte GmbH, Düsseldorf, Deutschland

in Euro	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Abschlussprüfungen	35,000.00	109,000.00

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zum 28. Februar 2017 hat die Instone Real Estate Group B.V. von der Hochtief Solutions GmbH in drei Tranchen die verbleibenden Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH erworben. Dieser Erwerb hat eine Auswirkung auf die liquiden Mittel und die Finanzverbindlichkeiten der Instone Real Estate Group B.V.

Mit Kaufvertrag vom 14. November 2017, erwarb die Coöperative Activum SG Fund V Investments U.A., Amsterdam, Niederlande, 10,57% der von Steffen Göpel an der Instone Real Estate Group B.V. gehaltenen Anteile.

Weitere berichtspflichtige Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2016 (Bilanzstichtag) liegen nicht vor.

Essen, 22. Dezember 2017

Kruno Crepulja

Oliver Schmitt

Andreas Gräf

Manfred Torsten Kracht