



JAHRES- ABSCHLUSS

**INSTONE REAL ESTATE
DEVELOPMENT GMBH
31. DEZEMBER 2017**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Jahresabschluss	3
A.1 Bilanz	3
A.2 Gewinn- und Verlustrechnung	5
A.3 Anhang	6
A.3.a Erläuterung der Bilanz	8
A.3.b Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung	13
A.3.c Anlagenspiegel	15
A.3.d Anteilsliste	16
A.3.e Gremien	17

B. Sonstige Angaben	18
B.1 Arbeitnehmer	18
B.2 Honorar des Abschlussprüfers	18
B.3 Nachtragsbericht	18
B.4 Ergebnisverwendung	18

C. Versicherung der gesetzlichen Vertreter	19
---	-----------

D. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	20
--	-----------

Impressum	21
------------------	-----------

A. JAHRESABSCHLUSS

A.1 BILANZ

in Euro	31.12.2017	31.12.2016
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.487,00	1.096.928,00
	1.205.487,00	1.096.928,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.546.934,77	16.626.199,77
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	63.188.204,21	67.401.269,34
3. Beteiligungen	9.715.780,49	4.692.381,26
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.005.507,06	972.643,56
	90.456.426,53	89.692.493,93
	91.661.913,53	90.789.421,93
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse	510.640.649,79	377.629.519,55
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-181.975.514,64	-131.146.961,47
3. geleistete Anzahlungen	2.251.500,00	0,00
	330.916.635,15	246.482.558,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.557.768,61	2.911.582,56
2. Forderungen gegen Gesellschafter	15.368.370,15	10.756.089,97
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.625.510,50	3.189.055,23
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	277.636,10	174.818,91
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.539.313,03	1.071.577,06
	26.368.598,39	18.103.123,73
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	43.261.668,49	76.711.852,75
	400.546.902,03	341.297.534,56
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	1.353.678,96	1.765.920,67
	493.562.494,52	433.852.877,16

in Euro	31.12.2017	31.12.2016
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital (Vorjahr: Kommanditkapital)	70.100.100,00	70.100.000,00
II. Kapitalrücklage	46.177.863,23	38.992.630,22
III. Gewinnvortrag	170.556,27	0,00
IV. Jahresüberschuss	23.785.677,53	29.530.382,42
	140.234.197,03	138.623.012,64
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	837.665,00	40.086,77
2. Steuerrückstellungen	9.189.860,60	1.662.125,00
3. Sonstige Rückstellungen	23.216.790,53	18.169.159,25
	33.244.316,13	19.871.371,02
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 96.279.168,69 Euro (Vorjahr: 39.631.671,86 Euro)	256.440.631,37	141.361.856,04
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 21.283.538,21 Euro (Vorjahr: 10.601.829,14 Euro)	21.283.538,21	10.601.829,14
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 26.266.547,99 Euro (Vorjahr: 26.107.796,36 Euro)	28.220.652,40	28.029.927,04
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 Euro (Vorjahr: 2.689.587,69 Euro)	0,00	2.689.587,69
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 13.204.778,17 Euro (Vorjahr: 27.063.797,96 Euro)	13.204.778,17	27.063.797,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 934.381,21 Euro (Vorjahr: 13.201.067,48 Euro) davon aus Steuern: 700.333,51 Euro (Vorjahr: 279.441,46 Euro)	934.381,21	65.611.495,63
	320.083.981,36	275.358.493,50
	493.562.494,52	433.852.877,16

A.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Euro	2017	2016
1. Umsatzerlöse	141.344.499,20	334.233.613,30
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	133.011.130,24	-17.243.820,48
3. Sonstige betriebliche Erträge	11.881.465,18	4.283.881,10
Gesamtleistung	286.237.094,62	321.273.673,92
4. Materialaufwand		
4a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-101.786.364,05	-123.120.061,67
4b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-109.603.116,63	-109.389.785,79
	-211.389.480,68	-232.509.847,46
5. Personalaufwand		
5a. Löhne und Gehälter	-25.046.627,98	-18.270.359,76
5b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: Euro 76.406,50 Euro (Vorjahr: 106.480,00 Euro)	-2.817.858,71	-2.549.004,60
	-27.864.486,69	-20.819.364,36
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-341.558,65	-317.848,98
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon für Grundsteuern; 571.683,77 Euro (Vorjahr: 328.840,19 Euro)	-19.844.887,07	-23.130.362,82
Betriebsergebnis	26.796.681,53	44.496.250,30
8. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 9.872.108,70 Euro (Vorjahr: 36.000,00 Euro)	11.374.979,13	36.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 46.062,06 Euro (Vorjahr: 111.794,24 Euro)	46.062,06	323.055,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 8.379.275,48 Euro (Vorjahr: 8.504.039,25 Euro)	8.384.739,87	8.510.681,40
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: -1.395,00 Euro (Vorjahr: -5.065.899,23 Euro)	-105.384,41	-5.083.191,67
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme davon aus verbundenen Unternehmen: -101.478,83 Euro (Vorjahr: -559.989,76 Euro)	-101.478,83	-623.779,10
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -485.848,81 Euro (Vorjahr: -200.472,61 Euro) davon aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen: -604.298,00 Euro (Vorjahr: -63.108,00 Euro)	-13.108.722,45	-16.483.468,13
14. Steuern vom Ertrag	-9.501.199,37	-1.645.165,82
15. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	23.785.677,53	29.530.382,42

A.3 ANHANG

Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Development GmbH (vormals: formart GmbH & Co. KG, danach: Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG) mit Sitz in der Baumstraße 25 in 45128 Essen ist im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Umfirmierung und Formwechsel aus der formart GmbH & Co. KG hervorgegangen.

Am 28. Februar 2017 schloss die Instone Real Estate Group N.V. (vormals: Formart Holding B.V., danach Instone Real Estate Group B.V.), Amsterdam, Niederlande einen Vertrag, mit dem ihre Kommanditeinlage im Wege der Sonderrechtsnachfolge um 11,58 % der Anteile auf 100 % der Anteile erhöht wurden. Die Hochtief Solutions AG hält nach Vertragsschluss nunmehr keine Anteile am Kommanditkapital.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. März 2017 wurde im Juni 2017 die formart GmbH & Co. KG in die Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG umfirmiert. Die Veröffentlichung erfolgte unter Handelsregister Nummer HRA 10001 am 12. Juni 2017.

Der Formwechsel wurde auf Beschluss der Generalversammlung vom 11. August 2017 durchgeführt, und am 21. August 2017 unter vorgenannter Handelsregister Nummer veröffentlicht.

Die Gesellschaft wurde in die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt.

Die Firma lautet auf Instone Real Estate Development GmbH, Essen und wird im Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter der Handelsregister Nummer HRB 28401 geführt.

Die bisherige Komplementärin Instone Real Estate Management GmbH (vormals: formart Management GmbH), Essen, HRB 24670, wurde gemäß Handelsregistereintragung vom 31.08.2017 rückwirkend zum 01.01.2017 auf die Instone Real Estate GmbH verschmolzen. Der durch die Instone Real Estate GmbH übernommene eigene Geschäftsanteil mit einem Nennbetrag von Einhundert Euro wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 15. November 2017 an die Instone Real Estate Group N.V. veräußert.

Alle weiteren durch die Verschmelzung übernommenen Vermögenswerte und Schulden wurden per 01.12.2017 an die Instone Real Estate Group N.V. übertragen, sodass sich im abgelaufenen Geschäftsjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanz aus diesen beiden Vorgängen ergeben. Laufende Vergütungen für die Geschäftsführer der verschmolzenen Komplementärin haben sich im Berichtsjahr auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft ausgewirkt. Gegenläufig entfiel die Auswirkung der Kosten aus Tätigkeitsvergütungen an die verschmolzene Komplementärin.

Als eigenständiger Konzern stellt die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, ihren Konzernabschluss auf (kleinster Konsolidierungskreis), der beim Bundesanzeiger des Amtsgerichts Essen unter vorgenannter Handelsregister Nummer hinterlegt wird. Der Konzernabschluss wird gleichzeitig in den Konzernabschluss der Gesellschafterin Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande, einbezogen (größter Konsolidierungskreis), welcher im Bundesanzeiger des Amtsgerichts Essen unter der Handelsregister Nummer HRB 26426 hinterlegt wird.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt, die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten beziehungsweise aktivierungspflichtigen Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen werden linear und entsprechend den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern vorgenommen. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen drei bis acht Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 150,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung oder

Herstellung als Aufwand verbucht. Selbstständig nutzbare Anlagegüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 150,00 Euro, nicht aber 1.000,00 Euro übersteigen, wurden in einem Sammelposten zusammengefasst und werden linear über fünf Jahre abgeschrieben. Wegen Geringfügigkeit wird erworbene Anwendersoftware (Trivialprogramme) unter Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen, zuzüglich Zuschreibungen, bewertet. Bei nur vorübergehender Wertminderung werden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen. Unverzinsliche und niedrig verzinsliche Ausleihungen werden mit dem Barwert angesetzt; im Übrigen erfolgt der Ansatz der Ausleihungen zum Nominalwert.

Unfertige Erzeugnisse werden mit Herstellungskosten beziehungsweise mit niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Die Herstellungskosten der unfertigen Erzeugnisse umfassen Material- und Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten.

Fremdkapitalzinsen, die auf die Bauzeit entfallen, werden nach § 255 Absatz 3 zur Berechnung der Herstellungskosten herangezogen.

Drohende Verluste werden durch Abschläge von den Herstellungskosten beziehungsweise – soweit die Verluste die jeweiligen aktivierten Herstellungskosten übersteigen – durch Rückstellungen berücksichtigt. Bei ihrer Ermittlung wird die voraussichtliche Entwicklung der Aufträge bis Projektende zugrunde gelegt, wobei als zukünftige Erlöse grundsätzlich nur vom Kunden schriftlich bestätigte Auftragswerte und als zukünftige Kosten geschätzte Vollkosten bis Projektende angesetzt werden.

Die von den Kunden erhaltenen Anzahlungen werden projektbezogen bis zur Höhe der Herstellungskosten von den Vorräten abgesetzt. Darüberhinausgehende Anzahlungen werden auf der Passivseite ausgewiesen.

Bei der Bewertung der grundsätzlich zum Nennwert angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist den erkennbaren Risiken angemessen Rechnung getragen. Darüber hinaus wird zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos eine pauschale Abwertung vorgenommen.

Flüssige Mittel sind mit dem Nennwert bewertet.

Der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten stellt Ausgaben vor dem Abschlussstichtag dar, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Die Gesellschaftsanteile der Gesellschafter sind zum Nennwert angesetzt.

Pensionsrückstellungen und Jubiläumsrückstellungen sowie Rückstellungen für Altersteilzeit werden versicherungsmathematisch ermittelt.

Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) bewertet, welches auch zukünftig erwartete Gehalts und Rentensteigerungen berücksichtigt. Als Berechnungsgrundlage der Pensionsrückstellungen dienen die Richttafeln 2005 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Es handelt sich hierbei um eine Generationentafel, die sogenannte Übergangswahrscheinlichkeiten in der betrieblichen Altersversorgung wie Sterblichkeit, Erwerbsminderung oder Verheirathungshäufigkeit nach Alter, Geschlecht und dem Geburtsjahr gestaffelt wiedergibt. Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Dabei dürfen Rückstellungen für Altersversorgungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen pauschal mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Durchschnitt wird aus dem Marktzins der vergangenen zehn (Vorjahr: zehn) Geschäftsjahre gebildet.

in Euro

2017

2016

Rückstellung entsprechend der Herleitung unter

Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittzinssatzes	5.707.257,00	4.883.546,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittzinssatzes	6.935.406,00	5.767.925,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	1.228.149,00	884.379,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	1.228.149,00	884.379,00

Soweit die Änderung des Abzinsungssatzes zum Jahresende nur zu unwesentlichen Änderungen der Pensionsverpflichtungen führt, wird der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und veröffentlichte Wert zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres verwendet (im Berichtsjahr 3,68 %). Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen und ähnlichen Verpflichtungen sind teilweise durch Vermögensgegenstände abgedeckt, die ausschließlich der Erfüllung der Pensionsverpflichtungen und ähnlicher Verpflichtungen dienen und dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen sind (Deckungsvermögen). Hierzu zählen im Wesentlichen Wertpapiere des Anlagevermögens.

Die Bewertung dieser Wertpapiere erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Dieser wird nach Art des Deckungsvermögens aus Mitteilungen über Anteilspreise der verwaltenden Kapitalanlagegesellschaften zum Bilanzstichtag abgeleitet.

Nach § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB ist der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens mit den abgedeckten Pensionsverpflichtungen zu verrechnen.

Übersteigt der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände die Pensionsverpflichtungen, so wird der Überschuss als „aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

Ebenso werden die Erträge aus dem Deckungsvermögen mit den Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen und den Aufwendungen beziehungsweise Erträgen aus der Änderung des Abzinsungssatzes saldiert im Zinsergebnis ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gegebenenfalls unter

Zugrundelegung von juristischer Einschätzung gebildet. Dabei werden bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen (2,0 bis 3,0 %) 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 abgezinst.

Die pauschale Gewährleistungsrückstellung wurde auf den Gewährleistungszeitraum von fünf Jahren gebildet. Der Rückstellungsbedarf stieg auf 4.702.200,00 Euro (Vorjahr: 3.222.300,00 Euro).

Die Erhöhung resultiert aus dem höheren Gewährleistungsaufwand der letzten fünf Geschäftsjahre, welcher zum Stichtag neu ermittelt wurde.

Zur Ermittlung des Rückstellungsbedarfs wurden die tatsächlich angefallenen Kosten aus Gewährleistungsfällen der Vorjahre herangezogen.

Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Aufwendungen für Abfindungen an Arbeitnehmer sowie die sonstigen Steuern werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

A.3.A ERLÄUTERUNG DER BILANZ**Anlagevermögen**

Die Aufgliederung der in der Bilanz zusammengefassten Anlagepositionen und ihre Entwicklung sind im Abschnitt A.3.c dargestellt.

Die Zugänge an verbundenen Unternehmen enthalten mit 1.395,00 Euro den Erwerb von 0,1 % der Geschäftsanteile der Durst Bau GmbH, Wien, Österreich und mit 100,00 Euro die Übernahme eigener Anteile durch Verschmelzung der Instone Real Estate Management GmbH, Essen, per 01.01.2017.

Die Abgänge an verbundenen Unternehmen enthalten mit 24.265,00 Euro die Verschmelzung der formart Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, Essen, mit 35.000,00 Euro die Verschmelzung der ArtOffice GmbH, Essen, mit 25.000,00 Euro die Verschmelzung der Warenhaus Flensburg Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, und mit 100,00 Euro den Verkauf der eigenen Anteile an die Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande.

Die Abschreibung der verbundenen Unternehmen betreffen mit 1.395,00 Euro die erworbenen Geschäftsanteile der Durst Bau GmbH, Wien, Österreich.

Die Abgänge bei den Beteiligungen betreffen mit je 12.500,00 Euro die Liquidation der Wohnentwicklung Theresienstraße GmbH & Co. KG i. L., München, und der WTS GmbH i. L., München.

Weitere 12.500,00 Euro betreffen den Verkauf der Projektverwaltungsgesellschaft Mönchengladbach – Area of Sports mbH, Düsseldorf.

Die Zuschreibung bei den Beteiligungen in Höhe von 5.065.899,23 Euro für die GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, basiert auf dem neu gewonnenen maßgeblichen Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen einhergehend mit neuen Erkenntnissen aus einer aktualisierten Planungsrechnung.

Hinsichtlich der übrigen im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen verweisen wir auf den Abschnitt A.3.d.

Die von der Instone Real Estate Development GmbH herausgegebenen Ausleihungen an die nicht in den Konzernabschluss der Instone Real Estate Development GmbH einbezogene Gesellschafterin Instone Real Estate

Group N.V., Amsterdam, Niederlande, valutieren mit 63.188.204,21 Euro (Vorjahr: 63.188.204,21 Euro).

Eine Ausleihung in Höhe von 1.005.507,06 Euro (Vorjahr: 972.643,56 Euro) an die Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, einer Mehrheitsbeteiligung der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, erhöhte sich durch kapitalisierte Zinsen in Höhe von 32.863,50 Euro.

Zwei Ausleihungen der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, an die Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich, in Höhe von 4.213.065,13 Euro wurden vollständig getilgt.

Sämtliche Ausleihungen sind kurzfristig.

Vorräte

In den unfertigen Erzeugnissen sind Verfügungsbeschränkungen für fremdfinanzierte Immobilien aus Projektentwicklungen in Höhe von 358.923.007,18 Euro enthalten (Vorjahr: 254.344.289,48 Euro). In den unfertigen Erzeugnissen wurden Fremdkapitalzinsen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von 6.335.190,93 (Vorjahr: 7.555.689,94 Euro) aktiviert. Sämtliche erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen, die mit den unfertigen Erzeugnissen saldiert sind, haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.557.768,61 Euro (Vorjahr: 2.911.582,56 Euro) beinhalten Forderungen gegenüber Bauherren und Dritten.

Die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 15.368.370,15 Euro (Vorjahr: 10.756.089,97 Euro) entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegenüber der Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande aus Darlehensgewährungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 5.903.146,60 Euro (Vorjahr: 3.363.874,14) entfallen im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 864.040,65 Euro (Vorjahr: 1.474.768,19 Euro) und Forderungen aus

Darlehensgewährungen in Höhe von 5.039.105,95 Euro (Vorjahr: 1.889.105,95 Euro).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.539.313,03 Euro (Vorjahr: 1.071.577,06 Euro) enthalten eine Umsatzsteuerforderung gegen die Finanzverwaltung und andere Forderungen außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs sowie andere Vermögensgegenstände.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Euro-Guthaben bei Kreditinstituten. Von den flüssigen Mitteln unterliegen 12.377.693,75 Euro (Vorjahr: 18.189.866,32 Euro) einer Verfügungsbeschränkung, die aus der Abtretung von Erwerberzahlungen zur Darlehensbesicherung von Bauträgerprojekten und Projektentwicklungen resultiert.

Rechnungsabgrenzungsposten

Für im Geschäftsjahr bezahlte Baukostenzuschüsse und Mieterausbauten, deren Aufwand anteilig den Folgejahren zuzuordnen ist, wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 65.131,63 Euro gebildet (Vorjahr: 75.227,11 Euro).

Für im Geschäftsjahr bezahlte Darlehensgebühren, deren Aufwand anteilig den Folgejahren zuzuordnen ist, wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 1.288.547,33 Euro gebildet (Vorjahr: 1.690.693,56 Euro).

Aktive latente Steuern

Die Instone Real Estate Development GmbH hat das Wahlrecht nach § 274 Absatz 1 HGB nicht in Anspruch genommen. Entsprechend wird darauf verzichtet, den vorliegenden Überhang der aktiven über die passiven

latenten Steuern in der Bilanz anzusetzen. Zu latenten Steuern führen insbesondere Unterschiede in der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie Unterschiede in der Bewertung von Finanzanlagen infolge von außerplanmäßigen Abschreibungen, die steuerlich nicht anerkannt werden.

Eigenkapital

Die Kapitalanteile der Gesellschaft in Höhe von 70.100.100,00 Euro (Vorjahr: 70.100.000,00 Euro) sind durch die Gesellschafterin Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande, eingebracht. Die Kapitalrücklage weist einen Stand von 46.177.863,23 Euro aus (Vorjahr: Rücklagenkonten der Gesellschafter 38.992.630,22 Euro).

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die betriebliche Altersversorgung bei der Instone Real Estate Development GmbH setzt sich aus einer Basisversorgung in Form eines beitragsorientierten Bausteinsystems und einer unternehmenserfolgsabhängigen Aufbauversorgung sowie einigen wenigen Direktzusagen zusammen. Der Rentenbaustein für die Basisversorgung hängt einerseits vom Einkommen und vom Lebensalter des Beschäftigten (Verrentungsfaktor) ab, andererseits von einem allgemeinen Versorgungsbeitrag, der alle drei Jahre geprüft wird. Der Rentenbaustein für die Aufbauversorgung ist abhängig von der Entwicklung des Ergebnisses nach Steuern gemäß IFRS. Hieraus können bis 20 % der Basisversorgung zusätzlich erzielt werden. Die bis zum 31. Dezember 1999 geltende Versorgungsregelung sah tarifabhängige Leistungsgruppenbeträge vor. Diese wurden in Form von sogenannten Initialbausteinen in das neue Versorgungssystem integriert. Die Leistung umfasst eine Altersrente, eine Invalidenrente sowie eine Hinterbliebenenrente.

Abzinsungsfaktor	3,68 %	(Vorjahr: 4,01 %) (10-Jahres-Durchschnitt)
Abzinsungsfaktor	2,80 %	(Vorjahr: 3,24 %) (7-Jahres-Durchschnitt)
Gehaltssteigerungsrate	2,50 %	(Vorjahr: 2,50 %)
Beitragsbemessungsgrenzen-Trend	2,50 %	(Vorjahr: 2,50 %)
Rentensteigerungsrate	1,30 %	(Vorjahr: 1,00 %)
Fluktuation	5,00 %	(Vorjahr: 5,00 %)

Zur Finanzierung von Pensionszahlungen hat sich die Instone Real Estate Development GmbH an einem Contractual Trust Arrangement (CTA) beteiligt. Die übertragenen Vermögensgegenstände werden treuhänderisch durch den Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main, verwaltet und dienen ausschließlich der Finanzierung dieser Pensionsverpflichtungen. Übertragene Barmittel werden am Kapitalmarkt nach Maßgabe der im Treuhandvertrag vereinbarten Anlagegrundsätze investiert. Die Vermögensgegenstände des Pensionsfonds erfüllen genauso wie an die Belegschaft verpfändete Rückdeckungsversicherungen die Anforderungen des § 246 Absatz 2 Satz 2 HGB. Demnach ist der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände mit dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtungen zu verrechnen, die Erträge aus diesen Vermögensgegenständen sind mit den Zinsaufwendungen der Pensionsverpflichtungen zu verrechnen. Die Verrechnung erfolgt getrennt nach der Art der Pensionszusage. Je nachdem, ob eine Über- oder Unterdeckung vorliegt, kann es zu einem aktivischen oder passivischen Ausweis in der Bilanz kommen.

Der Erfüllungsbetrag aus Pensionsverpflichtungen beträgt zum Stichtag 5.707.257,00 Euro (Vorjahr: 4.883.546,00 Euro).

Die Pensionsverpflichtungen wurden durch Verschmelzung der Instone Real Estate Management GmbH, Essen, per 01.01.2017 um 741.746,00 Euro erhöht. Per 01.12.2017 wurden Verpflichtungen in Höhe von 815.001,00 Euro an die Instone Real Estate Group N.V.; Amsterdam, Niederlande, übertragen.

In den Pensionsverpflichtungen wurden 4.869.592,00 Euro (Vorjahr: 4.843.459,23 Euro) Verrechnungen mit dem Deckungsvermögen vorgenommen. Das Deckungsvermögen wurde durch Verschmelzung der Instone Real Estate Management GmbH, Essen, per 01.01.2017 um 597.237,86 Euro erhöht.

Per 01.12.2017 wurde Fondsvermögen in Höhe von 707.936,00 Euro an die Instone Real Estate Group N.V.; Amsterdam, Niederlande, übertragen.

Die Verrechnungen des laufenden Geschäftsjahres betreffen mit 4.344.146,00 Euro die Vermögenswerte im CTA (Vorjahr: 4.312.039,00 Euro) und mit 525.446,00 Euro (Vorjahr: 531.420,23 Euro) das DC-Vermögen. Die Verrechnungen beinhalten einen Mehrbetrag von 136.830,00 Euro aus dem beizulegenden Zeitwert der zur Rückdeckung angeschafften Wertpapiere (Vorjahr: Mehrbetrag 124.374,00 Euro).

Der Aufwand aus Pensionsverpflichtungen betrifft die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 604.298,00 Euro (Vorjahr: 63.108,00 Euro). Auflösungen der Pensionsrückstellung gab es nicht (Vorjahr: 0,00 Euro). Die Inanspruchnahme betrug 15.482,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Gewerbesteuern und Körperschaftssteuern.

Die sonstigen Rückstellungen sind unter anderem gebildet worden für Gewährleistungsverpflichtungen, Verpflichtungen für noch auszuführende Arbeiten, Kosten der Auftragsabwicklung und nachträgliche Kosten abgerechneter Aufträge, drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Schadensersatzleistungen, Kosten der Altersteilzeit, Gratifikationen für Mitarbeiter, ausstehenden Urlaub von Mitarbeitern, Jubiläumsverpflichtungen, Kosten für Organisationsentwicklungen, Beiträge für Berufsgenossenschaften, Jahresabschlusskosten und andere ungewisse Verbindlichkeiten (siehe Tabelle zur Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen).

Erläuterung der sonstigen Rückstellungen:

in Euro	31.12.2016	Zuführung aus der Verschmelzung formart Management GmbH, Essen	Zuführung	Auflösung	Umbuchungen	Inanspruchnahme	31.12.2017
Rückstellung für							
• Personalaufwendungen	5.625.833,90	3.390.145,03	10.655.059,57	-561.432,42	-1.569.833,09	-5.591.384,02	11.948.388,97
• Erlösschmälerungen	1.226.565,35	0,00	95.420,14	-85.078,93	0,00	0,00	1.236.906,56
• Gewährleistungen	3.330.150,00	0,00	1.707.500,00	-17.650,00	0,00	0,00	5.020.000,00
• Schadenersatz, Prozessrisiken	2.131.330,00	0,00	639.960,00	-773.230,00	0,00	-70.480,00	1.927.580,00
• noch auszuführende Arbeiten	4.646.730,00	0,00	1.311.810,00	-2.375.830,00	0,00	-1.894.440,00	1.688.270,00
• Mietgarantien/Kaufpreisanpassung	387.200,00	0,00	17.850,00	-5.000,00	0,00	-152.700,00	247.350,00
• Kosten des Jahresabschlusses	156.000,00	0,00	187.425,00	0,00	0,00	-156.000,00	187.425,00
• übrige Projektrisiken	665.350,00	0,00	784.300,00	-298.380,00	0,00	-190.400,00	960.870,00
Sonstige Rückstellungen	18.169.159,25	3.390.145,03	15.399.324,71	-4.116.601,35	-1.569.833,09	-8.055.404,02	23.216.790,53

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind branchenüblich durch Abtretung von Kaufpreisforderungen besichert. Darüber hinaus bestehen Grundpfandrechte in Höhe von 496.436.000,00 Euro (Vorjahr: 309.235.000,00 Euro).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr in Höhe von 26.266.547,99 Euro (Vorjahr: 26.107.796,36 Euro) und mit Restlaufzeiten von über einem Jahr in Höhe von 1.954.104,41 Euro (Vorjahr: 1.922.130,68 Euro), davon mit Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren in Höhe von 745.382,84 Euro (Vorjahr: 554.805,33 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen Verbindlichkeiten aus Darlehensgewährung und wurden mit den Forderungen gegenüber Gesellschaftern saldiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs sowie weitere Verpflichtungen.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Instone Real Estate Development GmbH hat für die Tochtergesellschaft Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich, den Kreditrahmen in Höhe von 1.630.000,00 Euro (Vorjahr: 2.600.000,00 Euro) abgesichert. Der Kreditrahmen wurde von der Tochtergesellschaft zum Stichtag in Höhe von 1.329.619,75 Euro (Vorjahr: 1.865.571,98 Euro) in Anspruch genommen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus Mietverträgen in Höhe von 7.493.377,00 Euro (Vorjahr: 7.175.290,00 Euro), davon 1.928.873,00 Euro (Vorjahr: 1.763.719,00 Euro) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Mietverpflichtungen mit Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von 1.405.847,00 Euro (Vorjahr: 747.099,00 Euro).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Kraftfahrzeugleasing in Höhe von 1.571.998,14 Euro (Vorjahr: 1.407.866,92 Euro), davon 624.989,90 Euro (Vorjahr: 640.984,96 Euro) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Leasingverpflichtungen mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen nicht. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo bewegen sich im geschäftsüblichen Rahmen.

Die Instone Real Estate Development GmbH hat Verträge zur Errichtung von Gebäuden abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um mehrjährige Verpflichtungen aus Bauleistungen, die branchenüblich durch erhaltene Anzahlungen der Käufer und Darlehensmitteln aus abgeschlossenen Projektfinanzierungen abgesichert sind.

A.3.B ERLÄUTERUNG DER GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen mit 136.214.104,86 Euro (Vorjahr: 330.492.213,67 Euro) auf Erlöse aus eigenen Projekten. Die weiteren Umsatzerlöse bilden im Wesentlichen Erlöse aus Vermietung und Verpachtung sowie Erlöse aus Leistungen an Dritte.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Zuschreibung der Beteiligung GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, mit 5.065.899,23 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betragen 2.826.459,93 Euro (Vorjahr: 3.142.775,19 Euro). Des Weiteren sind wesentlichen Erträge aus Versicherungsschäden, aus der Erstattung von Verwaltungs- und Betriebsführungskosten, aus Zuschreibungen von Finanzanlagen, aus Weiterbelastungen von Kosten an Dritte ausgewiesen, sowie einer Kostenerstattung der Gesellschafter der Instone Real Estate Group N.V. in Höhe von 2.177.297,25 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) enthalten.

Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen das Sachanlagevermögen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Abfindungen, Mieten, Pachten und Leasinggebühren, IT-Kosten, Versicherungsprämien, Gerichts-, Anwalts- und Notarkosten, Prozesskosten, Vertriebs- und Reisekosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen, Aufwendungen für Organisationsentwicklungen, Sachkosten der Verwaltung, Zuführungen zu Personalarückstellungen und zur Pauschalwertberichtigung

auf Forderungen sowie weitere, nicht an anderer Stelle auszuweisende Sozialleistungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Geschäftsführung in Höhe von 33.955,26 Euro enthalten (Vorjahr: 4.124.579,39 Euro).

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kostensteuern in Höhe von 696.760,41 Euro (Vorjahr: 438.841,59 Euro) enthalten.

Erträge aus Beteiligungen

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet Ergebnisübernahmen für das Geschäftsjahr 2016 der Tochterunternehmen formart Luxembourg S.à.r.l., Luxemburg, mit 9.872.108,70 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro) und Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 1.502.870,43 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

Erträge aus Finanzanlagen

Die Erträge Höhe von 46.062,06 Euro betreffen die Ausleihungen an das Tochterunternehmen Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich (Vorjahr: 111.794,24 Euro).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen in Höhe von 103.989,41 Euro betreffen die mit den Pensionsrückstellungen verrechneten Wertpapiere des Anlagevermögens (Vorjahr: 17.292,44 Euro).

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Im Berichtsjahr sind Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 101.478,83 Euro (Vorjahr: 623.779,10 Euro) entstanden. Die Verlustübernahme betrifft mit 101.478,83 Euro die Ergebnisabführung der formart Immobilien GmbH, Essen (Vorjahr: 548.283,91 Euro Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich, 50.000,00 Euro Severins Wohnen GmbH & Co. KG, Köln, 11.705,85 formart Immobilien GmbH, Essen, 8.751,96 Euro Contur Wohnbauentwicklung und Projektsteuerung GmbH & Co. KG, Köln und 5.037,38 Euro RheinartOffice GmbH & Co. KG, Köln).

Steuern vom Ertrag

Der Aufwand von 9.501.199,37 Euro (Vorjahr: 1.645.165,82 Euro) resultiert im Wesentlichen aus der

Bildung einer Gewerbesteuerrückstellung für das Jahr 2017 in Höhe von 4.156.554,84 Euro, der Erhöhung der Gewerbesteuerrückstellung für das Jahr 2016 von 983.975,42 Euro, der erstmaligen Bildung einer Körperschaftsteuerrückstellung inklusive Solidaritätszuschlag für das Jahr 2017 von 2.339.702,44 Euro sowie einer

Körperschaftsteuervorauszahlung für das Jahr 2017 von 1.500.000,00 Euro.

Vergütung der Geschäftsführung

Der Aufwand für die Vergütung der Geschäftsführung beträgt 2.680.260,77 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro).

A.3.C. ANLAGENSPIEGEL

in Euro	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugang aus der Verschmelzung formart Management GmbH, Essen	Abschreibungen			Buchwert		31.12.2017
	Eröffnungsbilanz		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumuliert	kumuliert	
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	18.087,30	0,00	0,00	0,00	0,00	18.087,30	18.087,30	0,00
	18.087,30	0,00	0,00	0,00	0,00	18.087,30	18.087,30	0,00
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.014.437,68	0,00	450.117,65	-286.168,15	0,00	2.178.387,18	972.900,18	1.205.487,00
	2.014.437,68	0,00	450.117,65	-286.168,15	0,00	2.178.387,18	972.900,18	1.205.487,00
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.148.911,16	1.123,49	371,51	-84.365,00	5.000,00	22.071.041,16	5.524.106,39	16.546.934,77
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	67.401.269,34	0,00	0,00	-4.213.065,13	0,00	63.188.204,21	0,00	63.188.204,21
Beteiligungen	9.758.280,49	0,00	0,00	-37.500,00	-5.000,00	9.715.780,49	0,00	9.715.780,49
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	972.643,56	0,00	32.863,50	0,00	0,00	1.005.507,06	0,00	1.005.507,06
	100.281.104,55	1.123,49	33.235,01	-4.334.930,13	0,00	95.980.532,92	5.524.106,39	90.456.426,53
Anlagevermögen gesamt	102.313.629,53	1.123,49	483.352,66	-4.621.098,28	0,00	98.177.007,40	6.515.093,87	91.661.913,53
Abschreibungen								
in Euro			Eröffnungsbilanz	Abgänge		Abschreibung des Geschäftsjahres	Zuschreibung des Geschäftsjahres	kumuliert
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			18.087,30	0,00		0,00	0,00	18.087,30
			18.087,30	0,00		0,00	0,00	18.087,30
Sachanlagen								
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			917.509,68	-286.168,15		341.558,65	0,00	972.900,18
			917.509,68	-286.168,15		341.558,65	0,00	972.900,18
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen			5.522.711,39	0,00		1.395,00	0,00	5.524.106,39
Ausleihungen an verbundene Unternehmen			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
Beteiligungen			5.065.899,23	0,00		0,00	-5.065.899,23	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
			10.588.610,62	0,00		1.395,00	-5.065.899,23	5.524.106,39
Anlagevermögen gesamt			11.524.207,60	-286.168,15		342.953,65	-5.065.899,23	6.515.093,87

A.3.D ANTEILSLISTE

Name, Sitz	Anteil am Kapital	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital am Stichtag Euro	Ergebnis des Geschäftsjahres Euro
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,00 %	X		46.221,78	-71.658,30
Domaine Étoile SCI, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	87,00 %		X	714.148,22	-2.556,20
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,00 %	X		560.627,81	-894.548,26
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ¹⁾	100,00 %	X		700.518,93	0,00
formart Luxembourg S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	100,00 %	X		2.866.119,22	-2.178.344,22
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		40.396,18	2.117,10
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	47,00 %	X		498.716,92	-100.363,02
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	99,90 %		X	38.659,43	-7.203,79
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	6,00 %		X	3.459.414,47	139.540,79
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	44,25 %		X	8.749.986,44	-92.232,77
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	70,00 %	X		875.197,41	-281.995,10
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	70,00 %	X		24.137,32	174,05
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		948.245,11	922.087,70
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,00 %	X		48.407,87	-6.593,84
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,00 %	X		38.601,77	-9.312,83
west.side gmbH, Köln, Deutschland	94,90 %	X		500.935,42	137.718,60
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		33.062,95	-3.868,35

1) Ergebnisabführungsvertrag

A.3.E GREMIEN

Geschäftsführung

Kruno Crepulja

Hochheim am Main,
CEO der Instone Real Estate Group N.V

Oliver Schmitt

Wiehl,
CFO der Instone Real Estate Group N.V

Andreas Gräf

Oberhausen,
CDO der Instone Real Estate Group N.V.

Harald Meerße

Leonberg,
COO Bereich Süd

Carsten Sellschopf

Berlin,
COO Bereich Nord und Ost

B. SONSTIGE ANGABEN

B.1 ARBEITNEHMER

Im Jahr 2017 beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 227 Arbeitnehmer (Vorjahr: 221 Arbeitnehmer). Die Zahl der Arbeitnehmer setzt sich zusammen aus 10 leitenden Angestellten (Vorjahr: 7), 197 Angestellten (Vorjahr: 197) sowie 20 Werkstudenten und Auszubildende (Vorjahr: 17).

B.2 HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Die Gesellschaft macht von der Erleichterung nach § 285 Nummer 17 HGB Gebrauch.

B.3 NACHTRAGSBERICHT

Die Muttergesellschaft Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande, wurde am 13.02.2018 von der Gesellschaftsform B.V. (niederländische Gesellschaft mit beschränkter Haftung) in eine N.V. (niederländische AG) gewandelt.

Die Erstnotierung fand am 15.02.2018 an der Frankfurter Wertpapierbörse statt.

Weitere berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017 liegen nicht vor.

B.4 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Geschäftsführung wird den Gesellschaftern für das Jahresergebnis von 23.785.677,53 Euro folgende Verwendung vorschlagen: Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 23.785.677,53 Euro.

C. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns vermittelt.

Wir versichern außerdem, dass der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Essen, 07. Juni 2018

Die Geschäftsführung



Kruno Crepulja



Oliver Schmitt



Andreas Gräf



Harald Meerße



Carsten Sellschopf

D. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Instone Real Estate Development GmbH (vormals: Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG), Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Instone Real Estate Development GmbH (vormals: Instone Real Estate Development GmbH & Co. KG), Essen, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass im Zeitpunkt der Beendigung der Abschlussprüfung die Erfüllung der Voraussetzungen des § 264 Abs. 3 HGB insoweit nicht abschließend beurteilt werden konnte, als diese Voraussetzungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllbar sind. Die noch ausstehenden Voraussetzungen sind gemäß § 264 Abs. 3 HGB: Die Aufstellung und Prüfung des Konzernabschlusses, in welchen die Gesellschaft einbezogen wird, und des Konzernlageberichts des Mutterunternehmens nach den Richtlinien 2013/34/EU und 2006/43/EU, die Angabe der Befreiung der Gesellschaft im Konzernanhang sowie die Offenlegung des Konzernabschlusses, des Konzernlageberichts und des zugehörigen Bestätigungsvermerks.

Düsseldorf, den 8. Juni 2018, Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Künemann)
Wirtschaftsprüfer



(Mathew)
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Instone Real Estate Development GmbH
Registereintragung: Amtsgericht Essen, HRB 28401

Geschäftsführung:

Kruno Crepulja

Oliver Schmitt

Andreas Gräf

Harald Meerße

Carsten Sellschopf

Baumstraße 25, 45128 Essen
Postfach 101453, 45014 Essen

Telefon: +49 201 45355-0

Fax: +49 201 45355-933

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

