



JAHRES- ABSCHLUSS

**INSTONE REAL ESTATE
DEVELOPMENT GMBH
31. DEZEMBER 2018**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Jahresabschluss	
A.1 Bilanz	3
A.2 Gewinn- und Verlustrechnung	5
A.3 Anhang	6
A.3.a Erläuterung der Bilanz	9
A.3.b Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung	13
A.3.c Anlagenspiegel	15
A.3.d Anteilsliste	16
A.3.e Gremien	17
A.3.f Sonstige Angaben	18
B. Versicherung der gesetzlichen Vertreter	19
C. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	20
D. Impressum	22

A. JAHRESABSCHLUSS

A.1 BILANZ

in Euro	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	155.271,00	0,00
	155.271,00	0,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.532.761,00	1.205.487,00
	1.532.761,00	1.205.487,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.729.964,68	16.546.934,77
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.909.929,16	63.188.204,21
3. Beteiligungen	5.204.326,68	9.715.780,49
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.005.507,06	1.005.507,06
	35.849.727,58	90.456.426,53
	37.537.759,58	91.661.913,53
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse	669.030.296,57	510.640.649,79
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-264.532.819,66	-181.975.514,64
3. Geleistete Anzahlungen	10.581.350,00	2.251.500,00
	415.078.826,91	330.916.635,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	826.890,83	2.557.768,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.387.549,03	5.625.510,50
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	65.033,97	277.636,10
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.742.528,85	17.907.683,18
	9.022.002,68	26.368.598,39
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	43.540.812,65	43.261.668,49
	467.641.642,24	400.546.902,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.799.446,68	1.353.678,96
	507.978.848,50	493.562.494,52

in Euro	31.12.2018	31.12.2017
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	70.100.100,00	70.100.100,00
II. Kapitalrücklage	46.103.664,86	46.177.863,23
III. Gewinnvortrag	23.956.233,80	170.556,27
IV. Jahresüberschuss	13.825.803,28	23.785.677,53
	153.985.801,94	140.234.197,03
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	752.794,00	837.665,00
2. Steuerrückstellungen	8.244.951,27	9.189.860,60
3. Sonstige Rückstellungen	30.767.501,18	23.216.790,53
	39.765.246,45	33.244.316,13
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 78.190.475,08 Euro (Vorjahr: 96.279.168,69 Euro) davon mit einer Restlaufzeit zwischen ein bis fünf Jahre: 162.902.687,59 Euro (Vorjahr: 160.161.462,68 Euro)	241.093.162,67	256.440.631,37
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.685.818,50 Euro (Vorjahr: 21.283.538,21 Euro)	1.685.818,50	21.283.538,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 46.607.294,64 Euro (Vorjahr: 26.266.547,99 Euro) davon mit einer Restlaufzeit zwischen ein bis fünf Jahren: 1.163.606,44 Euro (Vorjahr: 1.208.721,57 Euro) davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren: 733.056,78 Euro (Vorjahr: 745.382,84 Euro)	48.503.957,86	28.220.652,40
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 20.881.882,01 Euro (Vorjahr: 12.757.648,60 Euro)	20.881.882,01	12.757.648,60
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 327.549,77 Euro (Vorjahr: 447.129,57 Euro)	327.549,77	447.129,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.735.429,30 Euro (Vorjahr: 934.381,21 Euro) davon aus Steuern: 1.028.630,45 Euro (Vorjahr: 700.333,51 Euro)	1.735.429,30	934.381,21
	314.227.800,11	320.083.981,36
	507.978.848,50	493.562.494,52

A.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in Euro	2018	2017
1. Umsatzerlöse	167.754.304,13	141.344.499,20
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	158.389.646,78	133.011.130,24
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.302.310,43	11.881.465,18
Gesamtleistung	328.446.261,34	286.237.094,62
4. Materialaufwand		
4a. Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	-96.147.575,53	-101.786.364,05
4b. Aufwendungen für bezogene Leistungen davon für Grundsteuern: 528.154,57 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	-160.285.651,26	-109.603.116,63
	-256.433.226,79	-211.389.480,68
5. Personalaufwand		
5a. Löhne und Gehälter	-20.793.816,71	-25.046.627,98
5b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: Euro 76.406,50 Euro (Vorjahr: 106.480,00 Euro)	-3.309.193,33	-2.817.858,71
	-24.103.010,04	-27.864.486,69
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-480.139,82	-341.558,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon für Grundsteuern: 0,00 Euro (Vorjahr: 571.683,77 Euro)	-18.221.622,12	-19.844.887,07
Betriebsergebnis	29.208.262,57	26.796.681,53
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	23.280,60	0,00
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 2.152.664,22 Euro (Vorjahr: 9.872.108,70 Euro)	2.614.625,27	11.374.979,13
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 1.890.106,06 Euro (Vorjahr: 8.362.928,64 Euro)	1.890.106,06	8.362.928,64
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 86.624,38 Euro (Vorjahr: 62.408,90 Euro)	86.625,15	67.873,29
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr: -1.395,00 Euro)	-4.511.457,81	-105.384,41
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr: -101.478,83 Euro)	0,00	-101.478,83
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -262.279,79 Euro (Vorjahr: -485.848,81 Euro) davon aus der Aufzinsung der Rückstellungen: -932.447,32 Euro (Vorjahr: -608.888,39 Euro)	-9.179.054,77	-13.108.722,45
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.306.583,79	-9.501.199,37
16. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss	13.825.803,28	23.785.677,53

A.3 ANHANG

Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, stellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss auf, der beim Bundesanzeiger des Amtsgerichts Essen unter Handelsregister Nummer HRB 28401 hinterlegt wird. Der Konzernabschluss wird gleichzeitig in den Konzernabschluss der Gesellschafterin Instone Real Estate Group AG, Essen, (vormals: Instone Real Estate Group N.V., Amsterdam, Niederlande) einbezogen (kleinster und größter Konsolidierungskreis). Dieser ist im Bundesanzeiger des Amtsgerichts Essen unter der Handelsregisternummer HRB 29362 hinterlegt.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögenswerte sind zu Anschaffungskosten erfasst. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Software für kommerzielle und technische Anwendungen. Immaterielle Vermögenswerte werden grundsätzlich linear über einen Zeitraum von ein bis fünf Jahren abgeschrieben.

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 zwei bis vierzehn Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung als Aufwand verbucht. Selbstständig nutzbare Anlagegüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 250,00 Euro, nicht aber 1.000,00 Euro übersteigen, sind in einem Sammelposten zusammengefasst und

werden linear über fünf Jahre abgeschrieben. Wegen Geringfügigkeit ist erworbene Anwendersoftware (Trivialprogramme) unter Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten – abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen und 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 ihrem 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 HGB zur Berechnung der Herstellungskosten herangezogen.

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

Die von Kunden erhaltenen Anzahlungen werden projektbezogen bis zur Höhe der Herstellungskosten von den Vorräten abgesetzt. Darüberhinausgehende Anzahlungen sind 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 eine pauschale

Abwertung vorgenommen, um das allgemeine Kreditrisiko abzudecken.

Flüssige Mittel sind mit dem Nennwert bewertet.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben vor dem Abschlussstichtag; diese stellen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag dar.

Die Gesellschaftsanteile der Gesellschafter sind zum Nennwert angesetzt.

Pensionsrückstellungen, Jubiläumsrückstellungen und Rückstellungen für Altersteilzeit werden versicherungsmathematisch ermittelt.

Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren

(Projected Unit Credit Method) bewertet; dieses berücksichtigt auch zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen. Als Berechnungsgrundlage der Pensionsrückstellungen dienen die Richttafeln 2018 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 langfristige fällige Verpflichtungen pauschal abgezinst werden, und zwar mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Durchschnitt wird aus dem Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre gebildet.

in Euro

2018

2017

Rückstellung entsprechend der Herleitung unter

Verwendung des 10-Jahres-Durchschnitts- zinssatzes	7.147.608,00	5.707.257,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	8.785.195,00	6.935.406,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	1.637.587,00	1.228.149,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 2 HGB	1.637.587,00	1.228.149,00

Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 3,21 % (Vorjahr: 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 hauptsächlich 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.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet – gegebenenfalls unter Zugrundelegung juristischer Einschätzungen. Bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags berücksichtigt sind künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen (2,0 bis 3,0 %). Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden jeweils abgezinst, und zwar mit dem von der Bundesbank

ermittelten, bekannt gemachten, laufzeitkongruenten und durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre.

Die pauschale Gewährleistungsrückstellung wurde auf den Gewährleistungszeitraum von fünf Jahren gebildet. Um den Rückstellungsbedarf zu berechnen, wurden die tatsächlich angefallenen Kosten aus Gewährleistungsfällen der letzten fünf Vorjahre herangezogen; diese sind zum Stichtag neu ermittelt worden.

Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Aufwendungen für Abfindungen an das ausgeschiedene Personal sowie die sonstigen Steuern sind ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Änderung der Gliederung von Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft die Gliederung von Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung

im Vergleich zum Vorjahr geändert. Ziel dieser Änderung ist es, die Gewinn- und Verlustrechnung klarer und eindeutiger zu gestalten: Die externen Aufwendungen für das Projektgeschäft der Gesellschaft sind nun im Materialaufwand zusammengefasst. Durch diese klare und eindeutige Abbildung des Materialaufwandes ist es zukünftig besser möglich, die Ergebnisse aus dem Projektgeschäft aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzuleiten.

Durch die Neugliederung von Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung ist nun Folgendes erreicht: Die Aufwandspositionen, die dem Materialaufwand zugeordnet sind, beziehen sich ausschließlich auf die externen Aufwendungen für die Projektentwicklungen des Instone-Konzerns. Aufwandspositionen der sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten nur noch solche, die nicht dem Projektgeschäft zuzuordnen sind.

Die folgende Übersicht zeigt den Effekt der Umgliederungen für das Geschäftsjahr:

in Euro	2018 berichtet	2018 Umgliederung	2018 vor Umgliederung
Materialaufwand	-256.433.226,79	-1.270.908,56	-255.162.318,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.221.622,12	1.270.908,56	-19.492.530,68

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 entfallen mit 1.183.029,91 Euro auf den Erwerb von 5,1 % der Geschäftsanteile der west.side gmbH, Köln. Die Zugänge an Beteiligungen mit 4,00 Euro entfallen auf die Übernahme von 0,016 % Splitteranteilen der Sportplatz RKP GmbH.

Die Abschreibung bei den Beteiligungen in Höhe von 4.511.457,81 Euro betrifft die GRK Beteiligung GmbH, Leipzig. Grund für die Abwertungen ist der erfolgte Verkauf des Projekts „Parkresidenz“ aus der Projektgesellschaft Parkresidenz GmbH – an der die GRK Beteiligung GmbH Anteile hält – an die Instone Real Estate Development GmbH. Daraus folgte die Wertminderung der Beteiligung. Das geplante Projektergebnis wird nach diesem Verkauf nicht mehr in der Projektgesellschaft entstehen, sondern direkt in der Instone Real Estate Development GmbH.

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 AG, Essen, reduzierten sich durch Tilgung auf 11.909.929,16 Euro (Vorjahr: 63.188.204,21 Euro). Die Ausleihung wurde bis ins Jahr 2020 prolongiert (Vorjahr: 63.188.204,21 Euro Fälligkeit bis 1 Jahr).

Eine Ausleihung in Höhe von 1.005.507,06 Euro (Vorjahr: 1.005.507,06 Euro) betrifft die Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, welche eine Mehrheitsbeteiligung der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig ist.

Die Ausleihung ist in Höhe von 1.005.507,06 Euro im Jahr 2019 fällig.

Vorräte

In den unfertigen Erzeugnissen sind Verfügungsbeschränkungen für fremdfinanzierte Immobilien aus Projektentwicklungen in Höhe von 353.155.930,32 Euro enthalten (Vorjahr: 358.923.007,18 Euro). In den unfertigen Erzeugnissen wurden Fremdkapitalzinsen des abgelaufenen Geschäftsjahres in Höhe von 4.620.721,28 Euro aktiviert (Vorjahr: 6.335.190,93 Euro). 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 826.890,83 Euro (Vorjahr: 2.557.768,61 Euro) beinhalten Forderungen gegenüber Bauherren und Dritten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 4.387.549,03 Euro (Vorjahr: 5.625.510,50 Euro) entfallen im Wesentlichen auf Forderungen aus Darlehensgewährungen in Höhe von 4.384.951,59 Euro (Vorjahr: 5.039.105,95 Euro).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 3.742.528,85 Euro (Vorjahr 17.907.683,18 Euro) enthalten Forderungen aus Darlehensgewährungen gegen die Gesellschafterin Instone Real Estate Group AG, Essen, in Höhe von 3.007.836,32 Euro (Vorjahr: 15.368.370,15 Euro). Ebenfalls enthalten sind in den sonstigen Vermögensgegenständen: Umsatzsteuerforderungen gegen die Finanzverwaltung, andere Forderungen außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs sowie andere Vermögensgegenstände.

Wie im Vorjahr liegen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr vor.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich um Euro-Guthaben bei Kreditinstituten. Von den flüssigen Mitteln unterliegen 5.994.203,50 Euro (Vorjahr: 12.377.693,75 Euro) einer Verfügungsbeschränkung. Diese resultiert aus der Abtretung von Erwerberzahlungen zur Darlehensbesicherung von Bauträgerprojekten und Projektentwicklungen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Für im Geschäftsjahr bezahlte Baukostenzuschüsse und Mieterausbauten, deren Aufwand anteilig den Folgejahren zuzuordnen ist, wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 55.036,15 Euro gebildet (Vorjahr: 65.131,63 Euro).

Für im Geschäftsjahr bezahlte Darlehensgebühren, deren Aufwand anteilig den Folgejahren zuzuordnen ist, wurden aktive Rechnungsabgrenzungen in Höhe von 2.744.410,53 Euro gebildet (Vorjahr: 1.288.547,33 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 einerseits Unterschiede in der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie andererseits 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: 70.100.100,00 Euro) sind durch die Gesellschafterin Instone Real Estate Group

AG, Essen, eingebracht. Die Kapitalrücklage weist einen Stand von 46.103.664,86 aus (Vorjahr: 46.177.863,23 Euro). Die Minderung der Kapitalrücklage resultiert aus der Ausschüttung von 74.198,37 Euro an die Gesellschafterin im Geschäftsjahr.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die betriebliche Altersversorgung bei der Instone Real Estate Development GmbH setzt sich zusammen aus – erstens einer Basisversorgung in Form eines beitragsorientierten Bausteinsystems, zweitens einer unternehmererfolgsabhängigen Aufbauversorgung und drittens einigen wenigen Direktzusagen. 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 davon, wie sich das Ergebnis nach Steuern gemäß IFRS entwickelt. 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 10-Jahres-Durchschnitt	3,21 %	(Vorjahr: 3,68 %)
Abzinsungsfaktor 7-Jahres-Durchschnitt	2,32 %	(Vorjahr: 2,80 %)
Gehaltssteigerungsrate	2,70 %	(Vorjahr: 2,50 %)
Beitragsbemessungsgrenzen-Trend	2,70 %	(Vorjahr: 2,50 %)
Rentensteigerungsrate	2,00 %	(Vorjahr: 1,30 %)
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 verwaltet treuhänderisch der Helaba Pension Trust e. V., Frankfurt am Main; sie dienen ausschließlich der Finanzierung dieser Pensionsverpflichtungen. Übertragene Barmittel werden am Kapitalmarkt gemäß 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 wiederum mit den Zinsaufwendungen der Pensionsverpflichtungen zu verrechnen. Die Verrechnung erfolgt getrennt nach 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 7.147.608,00 Euro (Vorjahr: 5.707.257,00 Euro)

Die Verrechnungen des laufenden Geschäftsjahres betreffen mit 5.892.476,00 Euro die Vermögenswerte im CTA (Vorjahr: 4.344.146,00 Euro) und mit 502.338,00 Euro (Vorjahr: 331.420,23 Euro) das DC-Vermögen (Deferred Compensation). Die Verrechnungen beinhalten einen Mehrbetrag von 256.995,00 Euro aus dem beizulegenden Zeitwert der zur Rückdeckung angeschafften Wertpapiere (Vorjahr: Mehrbetrag 136.830,00 Euro).

Die Anschaffungskosten der Wertpapiere betragen 6.842.170,54 Euro (Vorjahr: 4.978.571,22 Euro).

Der Aufwand aus Pensionsverpflichtungen betrifft die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 906.489,00 Euro (Vorjahr: 604.298,00 Euro). Die

Inanspruchnahme betrug 34.577,00 Euro (Vorjahr: 15.482,00 Euro).

Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftssteuern inklusive des Solidaritätszuschlags.

Sonstige Rückstellungen

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).

Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen

in Euro	31.12.2017	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2018
Rückstellung für					
• Personalaufwendungen	11.948.388,97	6.932.353,42	-1.129.201,40	-10.177.691,33	7.573.849,66
• Erlösschmälerungen	1.236.906,56	19.534,00	-3.217,64	0,00	1.253.222,92
• Gewährleistungen	5.020.000,00	116.700,00	-105.000,00	0,00	5.031.700,00
• Schadensersatz, Prozessrisiken	1.927.580,00	605.790,00	-218.660,00	-425.740,00	1.888.970,00
• noch auszuführende Arbeiten	1.688.270,00	243.040,00	-366.170,00	-511.600,00	1.053.540,00
• drohende Verluste aus schwebenden Geschäften	0,00	914.538,60	0,00	0,00	914.538,60
• Mietgarantien/ Kaufpreisanpassung	247.350,00	83.200,00	-74.000,00	-51.090,00	205.460,00
• Kosten des Jahresabschlusses	187.425,00	226.100,00	0,00	-187.425,00	226.100,00
• übrige Projektrisiken	960.870,00	12.413.170,00	-115.800,00	-638.120,00	12.620.120,00
Sonstige Rückstellungen	23.216.790,53	21.554.426,02	-2.012.049,04	-11.991.666,33	30.767.501,18

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind branchenüblich durch Abtretung von Kaufpreisforderungen besichert. Darüber hinaus bestehen

Grundpfandrechte in Höhe von 615.748.000,00 Euro (Vorjahr: 496.436.000,00 Euro).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen mit Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr in Höhe

von 46.607.294,64 Euro (Vorjahr: 26.266.547,99 Euro) und mit Restlaufzeiten von über einem Jahr in Höhe von 1.896.663,22 Euro (Vorjahr: 1.954.104,41 Euro) – und davon wiederum mit Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren in Höhe von 733.056,78 Euro (Vorjahr: 745.382,84 Euro).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4.362.352,51 Euro (Vorjahr: 552.130,91 Euro) und Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 16.519.529,50 Euro (Vorjahr: 12.205.517,69 Euro) gegenüber Tochtergesellschaften.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 327.549,77 Euro (Vorjahr: 447.129,57 Euro).

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 450.734,96 Euro (Vorjahr: 1.630.000,00 Euro) abgesichert. Der Kreditrahmen wurde von der Tochtergesellschaft zum Bilanzstichtag in Höhe von 450.734,96 Euro (Vorjahr: 1.329.619,75 Euro) in Anspruch genommen. Ein Rückgriff der Bank auf die Gesellschaft ist nicht zu erwarten, da die Tochtergesellschaft zum Bilanzstichtag über eine ausreichende Liquidität zur Rückzahlung verfügte.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus Mietverträgen in Höhe von 5.934.549,25 Euro (Vorjahr: 7.493.377,00 Euro), davon 1.820.065,24 Euro (Vorjahr: 1.928.873,00 Euro) mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Mietverpflichtungen mit Restlaufzeiten von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von 893.252,39 Euro (Vorjahr: 1.405.847,00 Euro).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben sich aus dem Kraftfahrzeugleasing in Höhe von 1.035.940,15 Euro (Vorjahr: 1.571.998,14 Euro), davon 470.118,92 Euro (Vorjahr: 624.989,90 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 155.912.490,89 Euro (Vorjahr: 136.214.104,86 Euro) auf Erlöse aus eigenen Projekten. Erlöse aus Vermietung und Verpachtung betragen 5.897.767,18 Euro (Vorjahr: 1.890.179,85 Euro). Die weiteren Umsatzerlöse betreffen sonstige Leistungen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.475.299,27 Euro (Vorjahr: 2.826.459,93 Euro). Des Weiteren werden wesentliche Erträge ausgewiesen aus: Versicherungsschäden, der Erstattung von Verwaltungs- und Betriebsführungskosten, Zuschreibungen von Finanzanlagen und Weiterbelastungen von Kosten an Dritte.

Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten hauptsächlich 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 Personalrückstellungen und zur Pauschalwertberichtigung auf Forderungen sowie weitere, nicht an anderer Stelle auszuweisende Sozialleistungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von 936.240,00 Euro enthalten (Vorjahr: 33.955,26 Euro).

Des Weiteren sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kostensteuern in Höhe von 1.338.041,59 Euro (Vorjahr: 696.760,41 Euro) enthalten.

Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Das Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 23.280,60 Euro (Vorjahr: Verlustübernahme in Höhe von 101.478,83 Euro) betrifft die formart Immobilien GmbH, Essen.

Erträge aus Beteiligungen

Das Beteiligungsergebnis beinhaltet zum einen Ergebnisübernahmen für das Geschäftsjahr 2017 der Tochterunternehmen formart Luxembourg S.à r.l., Luxemburg, mit 2.152.664,22 Euro (Vorjahr: 9.872.108,70 Euro) und zum anderen Ergebnisübernahmen der Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in Höhe von 461.961,05 Euro (Vorjahr: 1.502.870,43 Euro).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge betreffen mit 1.863.815,26 Euro (Vorjahr: 8.284.003,08 Euro) die Gesellschafterin Instone Real Estate Group AG, Essen, und mit 26.290,80 Euro (Vorjahr: 32.863,50 Euro) Zinsen für die Gewährung eines Darlehens an die Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die Erträge betreffen mit 86.624,38 Euro (Vorjahr: 62.408,90 Euro) Zinsen für die Gewährung eines Darlehens an die Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibung auf Finanzanlagen in Höhe von 4.511.457,81 Euro (Vorjahr: Wertaufholung 5.065.899,23 Euro) betrifft die außerplanmäßige Abschreibung des Beteiligungsbuchwerts der GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, aufgrund der geminderten Werthaltigkeit der Beteiligung.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen betreffen hauptsächlich die Finanzierungskosten für Projektentwicklungen in Höhe von 5.549.871,28 Euro (Vorjahr: 7.234.051,12 Euro) und die Kosten der Unternehmensfinanzierung in Höhe von 2.199.790,14 Euro (Vorjahr: 4.864.224,78 Euro). Die weiteren Aufwendungen umfassen die Aufzinsung von Rückstellungen und Zinsen auf Steuerverbindlichkeiten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Aufwand von 6.306.583,79 Euro (Vorjahr: 9.501.199,37 Euro) entfällt mit 3.299.271,00 Euro (Vorjahr: 5.140.530,26 Euro) auf Gewerbesteuer und mit 2.854.994,29 Euro (Vorjahr: 3.839.702,44 Euro) auf Körperschaftsteuer inklusive des Solidaritätszuschlags für das Jahr 2018. Zusätzlich sind Steuernachzahlungen in Höhe von 152.318,50 Euro (Vorjahr: 520.966,67 Euro) erfasst.

Vergütung der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr sind Aufwendungen für die Geschäftsführung in Höhe von 1.858.087,26 Euro (Vorjahr: 2.680.260,77 Euro) entstanden.

A.3.C. ANLAGENSPIEGEL

in Euro	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen	Buchwert
	Eröffnungsbilanz	Zugänge	Abgänge	kumuliert	Abschreibungen kumuliert	31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	18.087,30	182.076,34	0,00	200.163,64	44.892,64	155.271,00
	18.087,30	182.076,34	0,00	200.163,64	44.892,64	155.271,00
Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.178.387,18	780.608,48	0,00	2.958.995,66	1.426.234,66	1.532.761,00
	2.178.387,18	780.608,48	0,00	2.958.995,66	1.426.234,66	1.532.761,00
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	22.071.041,16	1.183.029,91	0,00	23.254.071,07	5.524.106,39	17.729.964,68
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	63.188.204,21	0,00	-51.278.275,05	11.909.929,16	0,00	11.909.929,16
Beteiligungen	9.715.780,49	4,00	0,00	9.715.784,49	4.511.457,81	5.204.326,68
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.005.507,06	0,00	0,00	1.005.507,06	0,00	1.005.507,06
	95.980.532,92	1.183.033,91	-51.278.275,05	45.885.291,78	10.035.564,20	35.849.727,58
Anlagevermögen gesamt	98.177.007,40	2.145.718,73	-51.278.275,05	49.044.451,08	11.506.691,50	37.537.759,58
Abschreibungen						
in Euro	Eröffnungsbilanz	Zugänge	Abgänge	Abschreibung des Geschäftsjahres	Zuschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen 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	26.805,34	0,00	44.892,64
	18.087,30	0,00	0,00	26.805,34	0,00	44.892,64
Sachanlagen						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	972.900,18	0,00	0,00	453.334,48	0,00	1.426.234,66
	972.900,18	0,00	0,00	453.334,48	0,00	1.426.234,66
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.524.106,39	0,00	0,00	0,00	0,00	5.524.106,39
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	4.511.457,81	0,00	4.511.457,81
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.524.106,39	0,00	0,00	4.511.457,81	0,00	10.035.564,20
Anlagevermögen gesamt	6.515.093,87	0,00	0,00	4.991.597,63	0,00	11.506.691,50

A.3.D ANTEILSLISTE

Name, Sitz	Anteil am Kapital	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital am Stichtag Euro	Ergebnis des Geschäftsjahres Euro
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland ¹⁾	100,00 %	X		700.518,93	0,00
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland ²⁾	6,00 %		X	3.459.414,47	139.540,79
west.side gmbH, Köln, Deutschland	100,00 %	X		7.166.672,96	6.665.737,54
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	70,00 %	X		16.350,57	-7.786,75
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	70,00 %	X		-717.991,69	-1.521.978,02
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,00 %	X		844.769,59	284.141,78
formart Luxembourg S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	100,00 %	X		1.975.515,20	1.262.060,20
Immobilien-gesellschaft CSC (Kirchberg) S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	100,00 %		X	32.298,14	-6.361,29
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,00 %	X		-30.911,50	-1.622,66
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland ²⁾	50,00 %	X		48.407,87	-6.593,84
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland ²⁾	50,00 %	X		46.221,78	-71.658,30
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		271.330,66	246.330,66
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		382.543,05	357.543,05
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, Deutschland	50,00 %	X		42.312,03	1.915,85
GRK Beteiligung GmbH, Leipzig, Deutschland	47,00 %	X		-467.898,36	-148.061,96
Parkresidenz Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	44,25 %		X	11.548.587,51	2.886.548,84

1) Ergebnisabführungsvertrag

2) Stand 31. Dezember 2017

A.3.E GREMIEN

Geschäftsführung

Kruno Crepulja

Hochheim am Main,
CEO

Dr. Foruhar Madjlessi

Bad Homburg,
CFO (seit 1. Januar 2019)

Andreas Gräf

Oberhausen,
COO Bereich NRW und Rhein-Main

Torsten Kracht

Leipzig,
COO Bereich Sachsen (seit 5. Februar 2019)

Harald Meerße

Gerlingen,
COO Bereich Süd

Carsten Sellschopf

Berlin,
COO Bereich Nord und Ost

Zum 31. Dezember 2018 ausgeschiedene Mitglieder der
Geschäftsführung:

Oliver Schmitt

Wiehl,
CFO

A.3.F SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Jahr 2018 arbeiteten bei der Gesellschaft durchschnittlich 249 Personen (Vorjahr: 227 Personen).

Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten teilt sich wie folgt nach Standorten auf:

Mitarbeiter (Durchschnitt)	2018	2017
Berlin	29	23
Essen	65	61
Frankfurt am Main	41	38
Hamburg	27	25
Köln	42	39
München	18	16
Stuttgart	27	25
Deutschland	249	227

Honorar des Abschlussprüfers

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

Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31.12.2018 liegen nicht vor.

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung wird den Gesellschaftern für das Jahresergebnis von 13.825.803,28 Euro folgende Verwendung vorschlagen: Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 13.825.803,28 Euro.

B. 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 sowie die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Essen, 16. April 2019
Die Geschäftsführung



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf



Torsten Kracht



Harald Meerße



Carsten Sellschopf

C. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Instone Real Estate Development GmbH, Essen

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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 in 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.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 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, 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. 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, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems 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 aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil 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.

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.“

Düsseldorf, den 30. April 2019

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)
Wirtschaftsprüfer

(André Mathew)
Wirtschaftsprüfer

D. IMPRESSUM

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

Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH:
Kruno Crepulja, Dr. Foruhar Madjlessi, Andreas Gräf, Torsten Kracht, Harald Meerße, Carsten Sellschopf

Instone Real Estate Development GmbH
Grugaplatz 2-4, 45131 Essen
Postfach 101453, 45014 Essen

Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-933
E-Mail: info@instone.de
Internet: www.instone.de

