

# JAHRES- ABSCHLUSS

## **1 Jahresabschluss**

- 2 Bilanz
- 4 Gewinn- und Verlustrechnung

## **5 Anhang zum Jahresabschluss**

- 5 Grundlagen des Jahresabschlusses
- 8 Erläuterung der Bilanz
- 12 Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Sonstige Angaben
- 20 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 27 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 28 Impressum

► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

Anhang zum  
Jahresabschluss

## Bilanz

### Bilanz Aktiva

In Tsd. Euro

TABELLE 01

	Anhangziffer	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		223.615	230.916
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		268.116	190.465
		<b>491.731</b>	<b>421.381</b>
		<b>491.731</b>	<b>421.381</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	2		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 11.562 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.320 Tsd. Euro) davon aus Lieferungen und Leistungen: 195 Tsd. Euro (Vorjahr: 322 Tsd. Euro) davon aus Sonstigen Vermögensgegenständen: 31.726 Tsd. Euro (Vorjahr: 26.627 Tsd. Euro)		31.921	26.949
3. Sonstige Vermögensgegenstände		3.194	14.195
		<b>35.114</b>	<b>41.148</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3	<b>141.809</b>	<b>5.120</b>
		<b>176.923</b>	<b>46.268</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>140</b>	<b>18</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		<b>23.029</b>	<b>27.685</b>
		<b>691.823</b>	<b>495.352</b>

► Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und  
Verlustrechnung

Anhang zum  
Jahresabschluss

## Bilanz (Fortsetzung)

### Bilanz Passiva

In Tsd. Euro

TABELLE 01

	Anhangziffer	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>	4		
I. Gezeichnetes Kapital bedingtes Kapital: 3.698 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.698 Tsd. Euro)		46.988	36.988
II. Kapitalrücklage		358.958	198.874
III. Bilanzgewinn		14.669	17.642
		<b>420.615</b>	<b>253.504</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5	737	577
2. Steuerrückstellungen	6	3.701	2.067
3. Sonstige Rückstellungen	6	7.130	6.903
		<b>11.568</b>	<b>9.547</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 2.851 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.668 Tsd. Euro) davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 206.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 181.000 Tsd. Euro)	7	208.851	182.668
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 217 Tsd. Euro (Vorjahr: 611 Tsd. Euro)	8	217	611
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 50.042 Tsd. Euro (Vorjahr: 48.441 Tsd. Euro) davon aus Lieferungen und Leistungen: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.145 Tsd. Euro) davon aus Sonstigen Verbindlichkeiten: 50.042 Tsd. Euro (Vorjahr: 45.296 Tsd. Euro)	9	50.042	48.441
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 530 Tsd. Euro (Vorjahr: 581 Tsd. Euro) davon aus Steuern: 68 Tsd. Euro (Vorjahr: 75 Tsd. Euro)	10	530	581
		<b>259.640</b>	<b>232.301</b>
		<b>691.823</b>	<b>495.352</b>

▸ Jahresabschluss

Bilanz

▸ Gewinn- und  
Verlustrechnung

Anhang zum  
Jahresabschluss

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2020	2019
1. Umsatzerlöse	11	936	1.581
2. Sonstige betriebliche Erträge	12	675	3.453
<b>Gesamtleistung</b>		<b>1.611</b>	<b>5.034</b>
3. Personalaufwand	13		
a) Löhne und Gehälter		- 3.829	- 5.106
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorgung: 48 Tsd. Euro (Vorjahr: 44 Tsd. Euro)		- 167	- 132
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	- 16.644	- 10.289
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>- 19.028</b>	<b>- 10.493</b>
5. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 41.905 Tsd. Euro)	15	0	41.905
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	15	20.112	21.214
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 9.461 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.221 Tsd. Euro)	15	9.503	2.221
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 70 Tsd. Euro) davon aus der Abzinsung: 13 Tsd. Euro (Vorjahr: 43 Tsd. Euro)	15	13	116
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens davon aus verbundenen Unternehmen: - 8.321 Tsd. Euro (Vorjahr: - 29.582 Tsd. Euro)	15	- 8.367	- 29.582
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	15	- 131	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: - 1.886 Tsd. Euro (Vorjahr: - 4.740 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: - 245 Tsd. Euro (Vorjahr: - 161 Tsd. Euro)	15	- 10.961	- 9.568
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon latente Steueraufwendungen/-erträge: 4.656 Tsd. Euro (Vorjahr: 27.685 Tsd. Euro)	16	- 6.916	26.233
<b>13. Ergebnis nach Steuern/Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)</b>		<b>- 15.775</b>	<b>42.046</b>
14. Entnahme aus der Kapitalrücklage		12.802	0
15. Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag)		17.642	- 24.404
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>14.669</b>	<b>17.642</b>

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

#### ► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

# Anhang zum Jahresabschluss

## Grundlagen des Jahresabschlusses

### Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Group AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz am Grugaplatz 2–4, 45131 Essen, ist unter dem Aktenzeichen HRB 29362 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen. Die Instone Real Estate Group AG ist seit dem 15. Februar 2018 am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und gehört seit dem 29. August 2019 dem SDAX an.

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

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

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

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG wird nach den aktuell gültigen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff., 264 ff. HGB) unter Berücksichtigung der rechtsformspezifischen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft

ist als börsennotierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB in Verbindung mit § 267 Absatz 3 Satz 2 HGB.

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

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

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

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

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Finanzanlagen** enthalten Anteile an verbundenen Unternehmen und werden zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Wurden in Vorjahren Wertberichtigungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung höchstens bis zur Höhe der Anschaffungskosten.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

#### ► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

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

**Flüssige Mittel** sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechtigte aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen (3,00 %; Vorjahr: 2,65 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %; Vorjahr: 1,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (1,50 %; Vorjahr: 1,50 %) sowie Fluktuationswahrscheinlichkeiten (3,13 %; Vorjahr: 2,94 %), mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des § 253 Absatz 1 und Absatz 2 HGB.

Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen dürfen demnach pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %). Gemäß § 253 Absatz 6 Satz 3 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

#### ► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

#### Pensionsrückstellungen

TABELLE 03

In Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter</b>		
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	1.884.997,00	1.636.227,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	2.196.705,00	1.927.189,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	311.708,00	290.962,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	311.708,00	290.962,00

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

Die **Steuerrückstellungen** sowie die sonstigen Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gegebenenfalls unter Zugrundelegung von juristischer Einschätzung gebildet. Dabei werden bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrags der sonstigen Rückstellungen künftig erwartete Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden jeweils mit dem von der Bundesbank ermittelten und bekannt gemachten laufzeitkongruenten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

#### Schätzungen und Annahmen

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

## Jahresabschluss

► Anhang zum  
Jahresabschluss

Grundlagen des  
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Erläuterung der Bilanz

### Anlagevermögen

#### 1 Finanzanlagen

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

Entwicklung Anteile an verbundenen Unternehmen		TABELLE 04	
In Tsd. Euro			
	2020	2019	
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>260.498</b>	<b>253.289</b>	
Zugänge	1.021	7.333	
Abgänge	0	-124	
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>261.519</b>	<b>260.498</b>	
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>-29.582</b>	<b>0</b>	
Zugänge	-8.321	-29.582	
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>-37.904</b>	<b>-29.582</b>	
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>223.615</b>	<b>230.916</b>	

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Der Zugang an der Instone Real Estate Leipzig GmbH in Höhe von 1.021 Tsd. Euro wurde direkt wieder abgeschrieben. Insgesamt ergab die Werthaltigkeitsprüfung der wesentlichen Beteiligungen einen Abschreibungsbedarf bei der Instone Real Estate Leipzig GmbH von 8.321 Tsd. Euro (Vorjahr: 29.582 Tsd. Euro).

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

TABELLE 05

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	181.821	181.821
Instone Real Estate Leipzig GmbH	41.281	48.581
Westville 1 GmbH	464	464
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH)	25	25
Instone Real Estate Landmark GmbH	25	25
	<b>223.615</b>	<b>230.916</b>

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

#### Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen

TABELLE 06

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>190.465</b>	<b>3.048</b>
Zugänge	110.307	190.465
Abgänge	-32.655	-3.048
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>268.116</b>	<b>190.465</b>
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>268.116</b>	<b>190.465</b>

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

<b>Ausleihungen an verbundene Unternehmen</b>		
	31.12.2020	31.12.2019
<i>In Tsd. Euro</i>		
<b>Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	246.880	168.000
Westville 1 GmbH	18.236	22.465
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH)	3.000	0
	<b>268.116</b>	<b>190.465</b>

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

## Umlaufvermögen

### 2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		
	31.12.2020	31.12.2019
<i>In Tsd. Euro</i>		
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	31.811	23.780
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH)	81	0
Instone Real Estate Leipzig GmbH	21	57
Westville 1 GmbH	5	1
Instone Real Estate Landmark GmbH	1	3.111
KORE GmbH	1	0
	<b>31.921</b>	<b>26.949</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

<b>Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>		
	31.12.2020	31.12.2019
<i>In Tsd. Euro</i>		
<b>Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>		
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.419	2.267
Forderungen Finanzverwaltung aus anrechenbaren Steuern	1.022	11.533
Vorsteuerüberhang	738	385
Übrige	16	10
	<b>3.194</b>	<b>14.195</b>

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

### 3 Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten umfassen zum 31. Dezember 2020 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

### 4 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2020 46.988.336,00 Euro (Vorjahr: 36.998.336,00 Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien (Vorjahr: 36.988.336) ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 1,00 Euro. Das gezeichnete Kapital erhöhte sich im Geschäftsjahr durch eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten der Aktionäre gegen Einlage um 10.000.000,00 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 Stückaktien um bis zu 18.450.000,00 Euro zu erhöhen. Das genehmigte Kapital ist mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen im Zuge des grenzüberschreitenden Formwechsels am 28. August 2018 wirksam geworden. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung wurde das genehmigte

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Kapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen, sodass das genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2020 8.450.000,00 Euro beträgt. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 28. Juni 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Options- oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 250 Mio. Euro mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern der Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 3.698.833 neue Aktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Gesamtbetrag am Grundkapital von bis zu 3.698.833,00 Euro (bedingtes Kapital) zu gewähren.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen, 12.801.531,85 Euro aus der freien Kapitalrücklage zu entnehmen und in den Bilanzgewinn einzustellen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 198.873.822,19 Euro).

### Angaben zu ausschüttungsgesperren Beträgen

Die bilanzierten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (vor Abzug entsprechender Deckungsmittel) wurden auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren ermittelt. Bei einer Durchschnittsbildung auf Basis von sieben Geschäftsjahren hätten sich um 311.708,00 Euro höhere Verpflichtungen ergeben. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB.

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 23.028.875,82 Euro sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperrt.

Insgesamt sind somit 23.340.583,82 Euro ausschüttungsgesperrt.

## 5 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

<b>Pensionsrückstellungen</b>		<b>TABELLE 10</b>
<small>In Tsd. Euro</small>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Pensionsrückstellungen</b>		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	1.885	1.636
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-1.148	-1.059
<b>Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>737</b>	<b>577</b>
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	1.221	1.089

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

<b>Wertpapiere</b>		<b>TABELLE 11</b>
<small>In Tsd. Euro</small>		
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Wertpapiere</b>		
CTA-Vermögen	1.110	1.021
DC-Vermögen	37	38
	<b>1.147</b>	<b>1.059</b>

## Jahresabschluss

## ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

## ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## 6 Rückstellungen

## Rückstellungen

TABELLE 12

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Rückstellungen für</b>		
Pensionen	737	577
Steuern	3.701	2.067
	<b>4.439</b>	<b>2.644</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		
Rückstellung für Aktienoptionspläne	3.120	2.463
Rückstellung für indirekte Personalkosten	2.515	2.456
Rückstellung für Prämien	1.105	1.728
Rückstellung für externe Kosten des Jahresabschlusses	300	191
Rückstellung für ausstehenden Urlaub	90	65
	<b>7.130</b>	<b>6.903</b>
	<b>11.568</b>	<b>9.547</b>

## 7 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 208.851 Tsd. Euro (Vorjahr: 182.668 Tsd. Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem im Berichtsjahr begebenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 100.000 Tsd. Euro mit einer Laufzeit von fünf Jahren bei gleichzeitiger Ablösung des Term Loans in Höhe von 75.000 Tsd. Euro. Das im Geschäftsjahr 2020 aufgenommene Schuldscheindarlehen besteht gegenüber einer Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## 8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 217 Tsd. Euro (Vorjahr: 611 Tsd. Euro).

## 9 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

## Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

TABELLE 13

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		
Instone Real Estate Leipzig GmbH	48.783	46.644
Instone Real Estate Landmark GmbH	904	0
Instone Real Estate Development GmbH	211	1.797
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH)	131	0
Westville 3 GmbH	9	0
KORE GmbH	3	0
	<b>50.042</b>	<b>48.441</b>

## 10 Sonstige Verbindlichkeiten

## Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 14

In Tsd. Euro

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsanteilen	462	506
Verbindlichkeiten aus Steuern	68	75
	<b>530</b>	<b>581</b>

## Jahresabschluss

► Anhang zum  
Jahresabschluss

Grundlagen des  
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### 11 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 936 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.581 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen.

### 12 Sonstige betriebliche Erträge

#### Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 15

In Tsd. Euro

	2020	2019
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	238	853
Übrige Erträge	437	27
Erträge aus Abgang von verbundenen Unternehmen	0	2.573
	<b>675</b>	<b>3.453</b>

### 13 Personalaufwand

#### Personalaufwand

TABELLE 16

In Tsd. Euro

	2020	2019
<b>Personalaufwand</b>		
Gehälter	-3.829	-5.106
	<b>-3.829</b>	<b>-5.106</b>
<b>Soziale Abgaben/Aufwendungen für Altersversorgung</b>		
Soziale Abgaben	-119	-88
Veränderung Pensionsrückstellungen	-48	-44
	<b>-167</b>	<b>-132</b>
	<b>-3.996</b>	<b>-5.238</b>

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft rund acht Mitarbeiter (Vorjahr: fünf Mitarbeiter) beschäftigt.

### 14 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 17

In Tsd. Euro

	2020	2019
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Kosten der Kapitalerhöhung	-8.217	0
Organisatorische Beratung	-4.221	-4.687
Interne Verrechnung	-1.526	-1.533
Sonstige Steuern	-611	-596
Kosten des Jahresabschlusses	-583	-403
Kosten des Aufsichtsrats	-513	-417
Versicherungsbeiträge	-226	-788
Zuführungen zu diversen Rückstellungen	-157	-958
Übrige sonstige Aufwendungen	-591	-907
	<b>-16.644</b>	<b>-10.289</b>

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

### ► Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## 15 Finanzergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten die Gewinnausschüttung der Instone Real Estate Leipzig GmbH in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 41.905 Tsd. Euro).

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 20.112 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.214 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 9.461 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.221 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 70 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen. Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne betragen 13 Tsd. Euro (Vorjahr: 43 Tsd. Euro).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen die Instone Real Estate Leipzig GmbH, die um 8.321 Tsd. Euro (Vorjahr: 29.582 Tsd. Euro) abgeschrieben wurde. Außerdem wurden Bewertungsergebnisse in Höhe von – 46 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) erzielt.

Die Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 131 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro) die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsaufwand in Höhe von – 218 Tsd. Euro (Vorjahr – 80 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von – 201 Tsd. Euro (Vorjahr: – 131 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen aus dem Planvermögen in Höhe von 17 Tsd. Euro (Vorjahr: 51 Tsd. Euro) verrechnet.

## 16 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2020	2019
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		
Latente Steuern	– 4.656	27.685
Gewerbeertragsteuer	– 1.206	– 118
Solidaritätszuschlag	– 148	– 70
Körperschaftsteuer	– 906	– 1.264
	<b>– 6.916</b>	<b>26.233</b>

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

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,32 % (Vorjahr 32,63 %).

## Jahresabschluss

---

### ► Anhang zum Jahresabschluss

---

Grundlagen des Jahresabschlusses

---

Erläuterung der Bilanz

---

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

---

### ► Sonstige Angaben

---

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

Impressum

---

## Sonstige Angaben

### 17 Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

#### **Kruno Crepulja**

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

#### **Dr. Foruhar Madjlessi**

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

#### **Andreas Gräf**

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

### 18 Mitglieder des Aufsichtsrats

**Stefan Brendgen**, selbstständiger Unternehmensberater

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

- aamundo asset Management GmbH & Co. KGaA (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- aamundo Holding AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

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

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

- FFIRE Immobilienverwaltung AG (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- LEG Immobilien AG (Mitglied des Aufsichtsrats)

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### ► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

#### **Marija Korsch**, Vorsitzende des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG

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

- Aareal Bank AG (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Just Software AG (Mitglied des Aufsichtsrats)
- Nomura Financial Products GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

#### **Dietmar P. Binkowska**, selbstständiger Unternehmensberater

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

- Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

#### **Thomas Hegel**, Rechtsanwalt und selbstständiger Berater

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

### 19 Vergütung des Vorstands

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands im Jahr 2020 bestand aus

#### **einer festen Vergütung:**

- Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

#### **Nebenleistungen:**

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

#### **einer Komponente im Rahmen eines langfristigen Incentive-Plans, die aus zwei Bestandteilen besteht:**

##### **Einjährige variable Vergütung (STI)**

- Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an das wirtschaftliche Ergebnis beziehungsweise die Kapitalrentabilität des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

##### **Mehrjährige variable Vergütung (LTI)**

- Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.
- Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Die den Mitgliedern des Vorstands gewährte Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 2.821 Tsd. Euro (Min.: 1.281 Tsd. Euro, Max.: 3.999 Tsd. Euro) (Vorjahr: 3.375 Tsd. Euro). Davon entfielen 1.110 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.310 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1.540 Tsd. Euro (Min.: 0 Tsd. Euro, Max.: 2.718 Tsd. Euro) (Vorjahr: 1.890 Tsd. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 57 Tsd. Euro (Vorjahr: 79 Tsd. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen sowie 114 Tsd. Euro (Vorjahr: 95 Tsd. Euro) auf den Versorgungsaufwand. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### ► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Die den Mitgliedern des Vorstands zugeflossene/verdiente Gesamtvergütung belief sich für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 2.422 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.541 Tsd. Euro). Davon entfielen 1.110 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.310 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige, 1.170 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.056 Tsd. Euro) auf variable, ein- und mehrjährig erfolgsbezogene Vergütungskomponenten, 57 Tsd. Euro (Vorjahr: 79 Tsd. Euro) auf erfolgsunabhängige Sachbezüge und sonstige Leistungen sowie 114 Tsd. Euro (Vorjahr: 95 Tsd. Euro) auf den Versorgungsaufwand. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert.

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 1.767 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.534 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.219 Tsd. Euro (Vorjahr 1.099 Tsd. Euro).

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

## 20 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2020 bei 462 Tsd. Euro (Vorjahr: 426 Tsd. Euro). Davon entfielen 390 Tsd. Euro (Vorjahr: 355 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 72 Tsd. Euro (Vorjahr: 71 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Für eine ausführliche Beschreibung der Vergütungen des Vorstands und des Aufsichtsrats verweisen wir auf die Ausführung im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2020.

## 21 Honorare des Abschlussprüfers

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

<b>Prüfungshonorare</b>		<b>TABELLE 19</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>			
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
<b>Prüfungshonorare</b>			
Abschlussprüfungen	558	338	
davon Vorjahre betreffend	156	79	
Andere Bestätigungsleistungen	554	76	
	<b>1.112</b>	<b>414</b>	

Vom Abschlussprüfer wurden neben der Jahres- und Konzernabschlussprüfung eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 sowie eine Prüfung nach IDW PS 850 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen werden. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Prüfungen nach § 16 MaBV, Untersuchungshandlungen nach ISRS 4400 sowie Prüfungen nach IDW PS 980, nach IDW PS 981 und abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting). Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2020 eine Prüfung nach IDW PS 910 durchgeführt.

## 22 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 liegen nicht vor.

## Jahresabschluss

► Anhang zum  
JahresabschlussGrundlagen des  
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

## ► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
AbschlussprüfersVersicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

## 23 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

## Anteilsbesitzliste zum 31.12.2020

TABELLE 20

	Anteil am Kapital In %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
<b>Anteile an zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen</b>					
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0		x	512	- 231
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland <sup>1</sup>	100,0		x	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	929	216
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	5.950	130
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	x		153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		- 1.233	- 380
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		35.541	3.481
Instone Real Estate Projekt Erlangen GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0		x	- 28	- 35
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	- 318	- 227
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Erlangen, Deutschland	100,0		x	- 56	- 43
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	57	29
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0		x	6.246	90
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	x		25	0
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	100,0		x	487	- 543
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	17.360	10.008
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x	x	170	49
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	10	- 15
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	11	- 14
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	11	- 14
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	11	- 14
<b>Anteile an Gemeinschaftsunternehmen</b>					
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	- 889	- 612
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	- 557	- 338
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	- 2.230	- 1.043
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	- 947	- 620
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	24	- 8
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	511	486
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Hamburg, Deutschland	25,1		x	3.785	57

## Jahresabschluss

► Anhang zum  
JahresabschlussGrundlagen des  
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

## ► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
AbschlussprüfersVersicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Anteilsbesitzliste zum 31.12.2020

TABELLE 20

	Anteil am Kapital In %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
<b>Anteile an sonstigen Unternehmen</b>					
BEYOUTOPE GmbH (vormals: Sportplatz RKP GmbH), Hannover, Deutschland <sup>1</sup>	0,02		x	256	30
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland	50,0		x	11	-11
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	23	-2
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Kriftel, Deutschland	50,0		x	46	2
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	73	30
Instone Real Estate Erste Projekt GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	23	-2
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	6	-14
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	145	-0
Parkhausfonds Objekt Flensburg GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland <sup>2</sup>	6,0		x	2.979	122
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	0	-8
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0		x	34	8
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH, München, Deutschland <sup>3</sup>	10,0		x	-712	-236
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	-11	-12
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Hamburg, Deutschland	25,1		x	25	-64

<sup>1</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.<sup>2</sup> Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group AG.<sup>3</sup> Bilanzstichtag 30.06.2020.<sup>4</sup> Jahresabschluss 31.12.2019.<sup>5</sup> Jahresabschluss 31.12.2015.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### ► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## 24 Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 294.672 Tsd. Euro (Vorjahr: 288.517 Tsd. Euro). Sie wurden zugunsten von Tochtergesellschaften abgegeben. Im Geschäftsjahr 2020 wurde erklärt, für die bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen der Instone Real Estate Leipzig GmbH im folgenden Geschäftsjahr einzustehen. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können nach unserer Kenntnis der jeweiligen wirtschaftlichen Lage der betreffenden Gesellschaften in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

## 25 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>	<b>TABELLE 21</b>	
In Tsd. Euro	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Fällig bis ein Jahr	51	72
Fällig ein bis fünf Jahre	67	107
	<b>118</b>	<b>179</b>

## 26 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group AG haben im Dezember 2020 die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2020 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben.

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

## 27 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG weist einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 15.774.540,93 Euro aus. Nach Verrechnung des Gewinnvortrags in Höhe von 17.642.170,58 Euro und der Entnahme von 12.801.531,85 Euro aus der freien Kapitalrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 14.669.161,50 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor den Bilanzgewinn in einer Höhe von 12.216.967,36 Euro auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.452.194,14 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 10. März 2021

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group AG, Essen

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group AG, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

→ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

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

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

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

## Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- a. Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group AG, Essen, zum 31. Dezember 2020 werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 223.615 (32,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. – sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt – zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Anteile an der Instone Real Estate Development, Essen (Buchwert 31. Dezember 2020: TEUR 181.821) stellen zusammen mit den Anteilen an der Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig (Buchwert 31. Dezember 2020: TEUR 41.281) 99,8 % der zum 31. Dezember bilanzierten Anteile an verbundenen Unternehmen dar. Die Werthaltigkeit dieser Anteile wurde durch Unternehmensbewertungen überprüft. Der beizulegende Wert der Anteile an diesen verbundenen Unternehmen wurde als Barwert der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Verfahren ermittelt.

Die zugrunde liegenden Cashflows basieren auf der Unternehmensplanung, in welche die Erwartungen der gesetzlichen Vertreter der beiden Tochtergesellschaften hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten.

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

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

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

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

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Sonstige Informationen

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

- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB.

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

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

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

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

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

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

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

→ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

→ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

→ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

→ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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.

→ beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

→ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigelegten Datei, die den SHA-256-Wert 18234B88B928F243479EBB9321B47ED17D8086801B09618BF1D93524712FC41A aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigelegten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigelegten Jahresabschluss und zum beigelegten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

## Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 9. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. September / 22. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Instone Real Estate Group AG, Essen, tätig.

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

**Jahresabschluss****► Anhang zum  
Jahresabschluss**

Grundlagen des  
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**► Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers**

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

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

Düsseldorf, den 11. März 2021

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)

Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)

Wirtschaftsprüfer

## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### ► Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Essen, den 10. März 2021

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



Andreas Gräf

## Jahresabschluss

---

### ► Anhang zum Jahresabschluss

---

Grundlagen des Jahresabschlusses

---

Erläuterung der Bilanz

---

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

### ► Impressum

---

# Impressum

## Instone Real Estate Group AG

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

Telefon: +49 201 45355-0  
Fax: +49 201 45355-934  
E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)

## Vorstand

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

## Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

## Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 29362

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

## Konzept, Design und Umsetzung

MPM Corporate Communication Solutions,  
Mainz  
[www.mpm.de](http://www.mpm.de)

**Instone Real Estate Group AG**

Grugaplatz 2 – 4  
45131 Essen  
Deutschland

E-Mail: [info@instone.de](mailto:info@instone.de)  
[www.instone.de](http://www.instone.de)