



Geschäftsbericht 2016



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrats	Seite 3
Geschäftsjahr 2016	
Bilanz	Seite 6
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 8
Anhang	Seite 9
Bestätigungsvermerk	Seite 12

Bericht des Aufsichtsrats
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Bestätigungsvermerk

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2016

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat informiert Sie im nachfolgenden Bericht über seine Tätigkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Das Geschäftsjahr 2016 stellt ein ganz besonderes Jahr in der Historie des Unternehmens dar. Die Coreo AG hat einen Wandel vollzogen und die Weichen für die strategische Neuausrichtung vom Technologiebeteiligungsunternehmen Nanostart AG zu einem Immobilienunternehmen gestellt. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 31. Mai 2016 und anschließender amtsgerichtlicher Eintragung wurde die Firma der Gesellschaft von „Nanostart AG“ zu „Coreo AG“ und der Unternehmensgegenstand hin zur Immobiliengesellschaft erfolgreich geändert. Die Coreo AG strebt an, ein umfassendes und rentables Immobilienportfolio aufzubauen mit dem Ziel, sich als Bestandhalter für renditestarke Gewerbe- und Wohnimmobilien zu etablieren.

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. So hat er sich fortwährend mit dem Geschäftsverlauf und der Ertragslage der Gesellschaft befasst sowie den Vorstand bei dessen operativer Führung beraten und kontrolliert. Maßstab der Überwachung waren Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Es hat ein regelmäßiger und zeitnaher Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zu wichtigen Themen der Gesellschaft, die Unternehmensstrategie, Planung, Geschäftsentwicklung sowie die Risikosituation und das Thema Compliance betreffen, stattgefunden. Über wichtige Geschäftsvorfälle ließ sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer regelmäßigen Berichterstattung auch außerhalb von Aufsichtsratssitzungen mündlich und schriftlich durch den Vorstand informieren. Darüber hinaus stand der Vorstand jederzeit für Fragen zur Verfügung. Auf Grundlage der Berichterstattung des Vorstandes wurden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Gesellschaft ausführlich erörtert und abgestimmt. In Form von Beschlussvorlagen des Vorstandes bei zustimmungspflichtigen Geschäften erfolgte eine direkte Einbindung und Mitwirkung des Aufsichtsrates.

Personelle Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Gemäß den Satzungsbestimmungen der Coreo AG setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Mitglieder des Aufsichtsrats waren zum Ende des Geschäftsjahres 2016 Herr Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Axel-Günter Benkner (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Dr. Friedrich Schmitz. Herr Benkner und Dr. Schmitz wurden auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, am 31. Mai 2016, in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt und übernahmen damit die Aufsichtsratspositionen der Herren Achim Lindner und Bernd Förtsch. Stefan Schütze wurde im März 2016 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates berufen. Das Amt des Vorsitzenden übte bis zu diesem Zeitpunkt Achim Lindner aus.

Mit Wirkung zum 15. Mai 2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Marin Nikolaev Marinov in den Vorstand der Gesellschaft mit Einzelvertretungsbefugnis und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181, 2 Alt. BGB bestellt. Herr Marinov besitzt langjährige Erfahrung im Immobilieninvestment und untermauert die Neuausrichtung des Unternehmens zur Immobiliengesellschaft damit personell. Der seit zwei Jahren als Vorstand agierende Norbert Neef schied zum 1. Juli 2016 planmäßig aus dem Vorstand aus. Herr Neef war berufen worden, um die Gesellschaft zu konsolidieren und den Weg für die strategische Neuausrichtung vorzubereiten. Der Coreo-Aufsichtsrat hat Norbert Neef aus dem Vorstand verabschiedet und ihm für seinen Einsatz für das Unternehmen gedankt.

Die Themen der Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2016 tagte der Aufsichtsrat in fünf ordentlichen Sitzungen. An den meisten Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen, jedoch tagte der Aufsichtsrat auch ohne Beteiligung des Vorstandes. Regelmäßig wurde über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und Unternehmensplanung gesprochen. Dabei waren vor allem die operative und strategische Entwicklung, insbesondere der Fortgang der Konsolidierung und Re-strukturierung, die Finanz- und Geschäftslage der Gesellschaft und das Beteiligungsportfolio Schwerpunkte der Gespräche. Auf Grundlage des bestehenden Kenntnisstandes der Aufsichtsratsmitglieder und nach bestem Wissen und Gewissen erfolgter Plausibilitätsprüfungen wurden keine Be-

Bericht des Aufsichtsrats

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bestätigungsvermerk

anstandungen an der geübten Praxis der Gesellschaft festgestellt. Aufsichtsratsbeschlüsse wurden in den Sitzungen oder per Umlaufverfahren gefasst.

Neben den bereits genannten regelmäßigen Berichtsthemen wurden in den Zusammenkünften der Mitglieder des Aufsichtsrates unter anderem die nachfolgenden Themen besprochen:

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 11. April 2016 hat sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Votum AG über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zum 31. Dezember 2015 sowie dem Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft ausführlich befasst. Die Billigung erfolgte anschließend im Umlaufverfahren. Weitere Themen dieser Sitzung waren die Auswahl des Wirtschaftsprüfers für die Jahresabschlussprüfung 2016 und den entsprechenden Tagesordnungspunkt sowie die weiteren Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 31. Mai 2016.

In der konstituierenden Sitzung am 29. Juni 2016 hat der Aufsichtsrat seinen Vorsitzenden und Stellvertreter bestimmt. Als Aufsichtsratsvorsitzender wurde Stefan Schütze und als sein Stellvertreter Axel-Günter Benkner benannt.

Tagesordnungsschwerpunkte der Präsenzsitzung am 5. September 2016 waren der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2016 im Zusammenhang mit den notwendigen Wertberichtigungen bei den Finanzanlagen der Gesellschaft, insbesondere die betreffend der Unternehmensbeteiligung ItN Nanovation AG. Nachdem das Unternehmen Insolvenz beantragt hatte, war ein chinesischer Investor in das Unternehmen eingestiegen, der der Coreo AG ein Kaufangebot unterbreitete, welches letztendlich zu den angebotenen Konditionen nicht vollzogen wurde. Weiterhin hat sich der Aufsichtsrat zum möglichen Verkauf des Engagements in Asien – New Asia Investments Pte. Ltd. – ausführlich besprochen. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über die Finanzlage des Unternehmens und in diesem Rahmen über den Stand der Umsetzung des neuen Immobilien-Geschäftsmodells und den dafür benötigten Kapitalbedarf, der unter anderem mittels Kapitalerhöhungen eingeworben werden soll.

In der Sitzung vom 4. November 2016 hat der Aufsichtsrat hauptsächlich über den Beschluss des Vorstandes zur geplanten Ausnutzung des genehmigten Kapitals gesprochen und diskutiert, mit dem Ergebnis, dass in Kenntnis des Bezugsangebotes der Beschluss vorbehaltlos in allen Teilen genehmigt wurde.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates fanden sich zu einer Präsenzsitzung am 29. November 2016 zusammen. Schwerpunkt

der Sitzung war die Besprechung zur Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft und die Abstimmung zur Tagesordnung. Die Durchführung einer außerordentlichen Hauptversammlung war notwendig geworden, um den angefochtenen Beschluss über die Erhöhung des Grundkapitals aus der ordentlichen Hauptversammlung am 31. Mai 2016 (TOP 9) erneut zur Abstimmung vorzulegen. Die Grundkapitalerhöhung soll weiteren Spielraum für die Eigenkapitalfinanzierung des Unternehmens schaffen. Bereits im November 2016 hat die Coreo AG eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital erfolgreich abgeschlossen. Der Kapitalzufluss aus der Aktienplatzierung von rund 3 Millionen Euro war ein erster Schritt zur Finanzierung der Immobilienstrategie. In diesem Zusammenhang wurde auch die aktuelle Entwicklung des Beteiligungsportfolios besprochen und über den möglichen Verkauf der Unternehmensbeteiligung ItN Nanovation AG beraten. Letztendlich konnte der Verkauf Ende Dezember 2016 erfolgreich umgesetzt werden, so dass Coreo keinerlei Anteile mehr an dem Unternehmen ItN Nanovation AG hält.

Jahresabschluss und Abschlussprüfung 2016

Der vorliegende Jahresabschluss der Coreo AG für das Geschäftsjahr 2016 ist von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Loeff und Lehnert. Die Bestellung zum Wirtschaftsprüfer von Herrn Loeff erfolgte im Jahr 2005, die von Herrn Lehnert erfolgte in 2014. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikomanagement- und Überwachungssystem des Vorstands dargestellt und es für geeignet befunden, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der Coreo AG insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und auf Grundlage eines Entwurfs des Prüfungsberichtes mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung in der Aufsichtsratssitzung vom 20. April 2017 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht und den Bestätigungsvermerk zur Kenntnis genommen, kritisch gewürdigt und ebenso wie die Prüfung selbst mit dem Abschlussprüfer diskutiert, was die Befragung zu Art und Umfang der Prüfung sowie zu den Prüfungsergebnissen einschloss.

Bericht des Aufsichtsrats

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Bestätigungsvermerk

Dabei konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Prüfung und des Prüfungsberichtes überzeugen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einer eigenen eingehenden Prüfung unterzogen. Der Aufsichtsrat hat dabei den vorgelegten Prüfungsbericht des Abschlussprüfers seinerseits geprüft. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der Coreo AG unter Berücksichtigung des Prüfungsberichtes des Abschlussprüfers abschließend geprüft und erhebt keine Einwände. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss mit Aufsichtsratsbeschluss vom 20. April 2017 gebilligt und damit festgestellt.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der vom Vorstand aufgestellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) gemäß § 312 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2016 wurde zusammen mit dem hierzu vom Abschlussprüfer erstatteten Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind,
- bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Aufsichtsrat hat damit den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers seinerseits geprüft. Der Aufsichtsrat gelangte dabei insbesondere zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Der Aufsichtsrat hat anhand der vorgelegten Unterlagen den Abhängigkeitsbericht insbesondere auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft und hat sich dabei auch davon vergewissert, dass der Kreis der verbundenen Unternehmen mit der gebotenen Sorgfalt festgestellt und notwendige Vorkehrungen zur Erfassung der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen getroffen wurden. Anhaltspunkte für Beanstandungen des Abhängigkeitsberichts sind bei dieser Prüfung nicht ersichtlich gewor-

den. Der Aufsichtsrat hat gegen die im Bericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands und das Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer keine Einwände.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz für das Unternehmen.

Für den Aufsichtsrat
Frankfurt am Main, 21. April 2017

Stefan Schütze
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Anhang
 Bestätigungsvermerk

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA in EUR	31.12.2016	31.12.2015
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.426,00	1.272,00
	17.426,00	1.272,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.531,00	12.599,00
	9.531,00	12.599,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	1,00
2. Beteiligungen	10.669.209,17	18.316.710,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1,00
	10.669.209,17	18.316.712,91
	10.696.166,17	18.330.583,91
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	34,90
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.046,15	3.429,79
	8.046,15	3.465,69
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
	4.778.378,45	1.179.219,38
	4.786.424,60	1.182.685,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	25.095,68	19.237,42
	15.507.686,45	19.532.506,40

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Anhang
 Bestätigungsvermerk

PASSIVA in EUR	31.12.2016	31.12.2015
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	9.360.000,00	6.240.000,00
- davon bedingtes Kapital: 3.120.000,00 (Vorjahr: 2.635.000,00)		
II. Kapitalrücklage	19.826.080,86	19.826.080,86
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-19.196.126,91	-13.646.835,88
V. Jahresfehlbetrag	-7.265.014,07	-5.549.291,03
	15.269.525,26	19.414.539,33
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	174.651,17	86.120,00
	174.651,17	86.120,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.702,71	27.351,17
II. Sonstige Verbindlichkeiten	8.807,31	4.495,90
- davon aus Steuern: 8.543,31 (Vorjahr: 4.495,90)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 (Vorjahr: 0,00)		
	63.510,02	31.847,07
	15.507.686,45	19.532.506,40

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Anhang
 Bestätigungsvermerk

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016

in EUR	2016	2015
1. Umsatzerlöse	137,07	2.188,11
2. Sonstige betriebliche Erträge	25.396,69	173.883,63
- davon Erträge aus der Währungsumrechnung: 53,42 (Vorjahr: 394,21)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-275.645,33	-191.361,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21.233,77	-22.597,87
- davon für Altersversorgung: 3.240,00 (Vorjahr: 3.564,00)		
	-296.879,10	-213.959,31
4. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.513,08	-6.781,77
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-28.222,21
	-6.513,08	-35.003,98
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.266.949,44	-2.209.722,65
- davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung: 54,42 (Vorjahr: 202,61)		
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	11.000,04
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72.379,82	38.497,11
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4.792.167,11	-3.316.167,76
- davon außerplanmäßige Abschreibungen: 4.792.167,11 (Vorjahr: 3.316.167,76)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	-2,24
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,00	-3,98
11. Ergebnis nach Steuern	-7.264.590,15	-5.549.291,03
12. Sonstige Steuern	-423,92	0,00
13. Jahresfehlbetrag	-7.265.014,07	-5.549.291,03
14. Verlustvortrag vom Vorjahr	-19.196.126,91	-13.646.835,88
15. Bilanzverlust	-26.461.140,98	-19.196.126,91

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
 Bestätigungsvermerk

Anhang

Jahresabschluss zum 31.12.2016

Allgemeine Angaben

Die Coreo AG (vormals Nanostart AG) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HR B 74535 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft im Sinne von § 267a Abs. 1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen für eine kleine Kapitalgesellschaft wurden teilweise in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB gewählt. Die Bezeichnung einzelner Bilanzpositionen wurde gemäß § 265 Abs. 6 HGB den Bedürfnissen der Gesellschaft angepasst.

Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Durch den Wegfall des außerordentlichen Ergebnisses durch das BilRUG ist das GuV-Gliederungsschema anzupassen und die Vorjahresbeträge in den gestrichenen Posten umzugliedern. Demzufolge wurden die außerordentlichen Aufwendungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.745 in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren, vermindert.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden bis zu einem Wert von EUR 410,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Außerplan-

mäßige Abschreibungen werden auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung durchgeführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag unter Berücksichtigung des erkennbaren Ausfallrisikos angesetzt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Soweit notwendig werden künftige Kostensteigerungen berücksichtigt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt eine Abzinsung entsprechend § 253 Abs. 2 HGB.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung werden mit dem jeweiligen Devisenkassamittelkurs im Zugangszeitpunkt erfasst. Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger sind gemäß § 256a Satz 2 HGB ohne Berücksichtigung des Anschaffungskosten- und Realisationsprinzips zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag erfasst. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wird der Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag gemäß § 256a Satz 1 HGB nur zu Grunde gelegt, sofern dieser bei Vermögensgegenständen unter und bei Verbindlichkeiten über dem jeweiligen Tageskurs zum Zeitpunkt der Erfassung des Geschäftsvorfalles liegt.

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in TUSD	Ergebnis in TUSD	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4	-363	-74	06/2016

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
 Anhang
 Bestätigungsvermerk

Anlagenspiegel

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2016	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.816,94	20.040,34	0,00	11.887,25	25.970,03	16.544,94	3.312,34	11.313,25	8.544,03	17.426,00	1.272,00
II. Sachanlagen											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.296,07	688,24	0,00	6.050,83	91.933,48	84.697,07	3.200,74	5.495,33	82.402,48	9.531,00	12.599,00
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	415.528,83	0,00	0,00	415.528,83	0,00	415.527,83	0,00	415.527,83	0,00	0,00	1,00
2. Beteiligungen	26.207.362,37	0,00	0,00	8.992.994,30	17.214.368,07	7.890.651,46	4.792.166,11	6.137.658,67	6.545.158,90	10.669.209,17	18.316.710,91
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	166.605,72	0,00	0,00	166.605,72	0,00	166.604,72	0,00	166.604,72	0,00	0,00	1,00
	26.789.496,92	0,00	0,00	9.575.128,85	17.214.368,07	8.472.784,01	4.792.166,11	6.719.791,22	6.545.158,90	10.669.209,17	18.316.712,91
	26.904.609,93	20.728,58	0,00	9.593.066,93	17.332.271,58	8.574.026,02	4.798.679,19	6.736.599,80	6.636.105,41	10.696.166,17	18.330.583,91

Bericht des Aufsichtsrats
 Bilanz
 Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
 Bestätigungsvermerk

Eigenkapital

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie des Aufsichtsrats vom 25. November 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien um insgesamt EUR 3.120.000,00 auf 9.360.000,00 erhöht.

Das Grundkapital der Coreo AG ist somit eingeteilt in 9.360.000 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Das Grundkapital ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2016 um bis zu EUR 485.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2016/I). Das bedingte Kapital dient der Sicherung von Bezugsrechten.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für rückständigen Urlaub, Jahresabschlusskosten sowie Kosten für die Hauptversammlung.

Verbindlichkeiten in TEUR	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr	Gesamt	Rest- laufzeit bis 1 Jahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55	55	27	27
Sonstige Verbindlichkeiten	9	9	4	4
	64	64	31	31

Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen, Fremdleistungen, Werbe- und Reisekosten, Raumkosten, sowie Rechts- und Beratungskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.484 angefallen, die Buchverluste aus der Veräußerung von Anteilen an Beteiligungen betreffen.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 3.

Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

- Herr Norbert Neef, Rechtsanwalt, Berlin, bis 30.06.2016
- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim, ab 02.05.2016

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2016 an:

- Herr Stefan Schütze, Rechtsanwalt (LL.M. in Mergers and Acquisitions), Frankfurt am Main, (Vorsitzender)
- Herr Axel-Günter Benkner, Diplom-Ökonom und Diplom-Kaufmann, Nidderau (stellv. Vorsitzender), ab 31.05.2016
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München, ab 31.05.2016
- Herr Diplom-Betriebswirt Achim Lindner, Kulmbach (Vorsitzender), bis 31.05.2016
- Herr Bernd Förtsch, Vorstandsvorsitzender der Börsenmedien Aktiengesellschaft, Kulmbach (stellv. Vorsitzender), bis 31.05.2016

Frankfurt am Main, den 27. Februar 2017



Marin Marinov
 Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der Coreo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Frankfurt am Main, 17. März 2017

VOTUM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Alexander Leoff
Wirtschaftsprüfer



ppa. Christoph Lehnert
Wirtschaftsprüfer



corêo® real estate

Coreo AG
Grüneburgweg 18
D-60322 Frankfurt am Main

T +49 (0) 69 . 2193 96 0
F +49 (0) 69 . 2193 96 150
info@coreo.de