



Geschäftsbericht 2018

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2018

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Die Coreo AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Mit dem Erwerb eines Wohnungsportfolios in Göttingen und dem Kauf von zwölf innerstädtischen Büro- und Geschäftshäusern wurde das Immobilienvermögen binnen Jahresfrist, trotz des Verkaufs von zwei ersten Immobilien, ca. vervierfacht. Die Neuausrichtung des Unternehmens wurde damit planmäßig fortgeführt.

### Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Leitung des Unternehmens sorgfältig und kontinuierlich – auf Basis von Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit – überwacht und beraten. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Mit regelmäßigen schriftlichen und mündlichen Berichterstattungen ließ sich der Aufsichtsrat über die strategische und laufende Geschäftsentwicklung und Unternehmensplanung sowie über wesentliche Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichten. Dabei hatten die Mitglieder des Aufsichtsrats stets die Möglichkeit, sich mit den vorgelegten Unterlagen und Informationen intensiv auseinanderzusetzen, diese auf Plausibilität zu prüfen und eigene Empfehlungen einzubringen. Darüber hinaus fand zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzendem ein regelmäßiger und intensiver Informationsaustausch statt. In alle wesentlichen Prozesse und Entscheidungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat zeitnah einbezogen. An zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat aktiv und in enger Abstimmung mit der Geschäftsleitung mitgewirkt und dabei im Besonderen die jeweiligen Chancen und Risiken bewertet.

### Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Gemäß den Satzungsbestimmungen der Coreo AG setzt sich der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern zusammen. Mitglieder des Aufsichtsrats waren während des gesamten Berichtszeitraums unverändert:

- Stefan Schütze (Aufsichtsratsvorsitzender),
- Axel-Günter Benkner  
(stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender),
- Dr. Friedrich Schmitz (Mitglied des Aufsichtsrats).

Auch im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat aufgrund seiner Größe und des Geschäftsumfanges der Gesellschaft aus Effizienzgründen auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet.

Im Vorstand kam es im Berichtsjahr zu keinen Veränderungen. Er war im gesamten Jahresverlauf mit Herrn Marin N. Marinov besetzt.

### Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit und Sitzungen

Den Schwerpunkt der Aufsichtsrats Tätigkeit bildete im Berichtszeitraum der weitere Aufbau des Immobilienbestands. Neben der Diskussion und Analyse verschiedener Investitionsmöglichkeiten standen dabei auch die Unternehmensfinanzierung und deren Struktur im Fokus.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben an den sechs ordentlichen Sitzungen im Berichtsjahr teilgenommen. In den Zusammenkünften wurden die Vorstandsberichte ausführlich diskutiert und besprochen. Ebenso wurden regelmäßig vom Vorstand identifizierte Immobilieninvestitionsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Chancen und Risiken sowie Cashflow- und Finanzierungsszenarien geprüft und bewertet. Aufsichtsratsbeschlüsse wurden auf Basis von detaillierten, sachgerechten Informationen und Analysen in den Sitzungen oder per Umlaufverfahren gefasst, soweit diese zum Zeitpunkt der Sitzung nicht entscheidungsreif oder notwendig waren.

Schwerpunkt der Sitzung des Aufsichtsrates am **21. März 2018** bildete nach eingehender Erörterung der vorgelegten Unterlagen die Beschlussfassung zum Erwerb des Immobilienportfolios Göttingen.

In der Bilanzsitzung am **11. April 2018** berichtete der Abschlussprüfer dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stellte den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2017 fest. Weiteres Schwerpunktthema der Sitzung war die Beschlussfassung zum Ankauf des sogenannten

Hydra-Portfolios auf Basis der vorgenommenen Analyse und Diskussion der vom Vorstand vorgelegten Unterlagen. Darüber hinaus stellten der Bericht des Aufsichtsrates an die Aktionäre sowie die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung zusätzliche Tagesordnungspunkte dar.

Gegenstand der Gremiensitzung vom **19. Juni 2018** waren Entwicklungsstrategien und Maßnahmen und die damit einhergehenden Kosten für die erworbenen Immobilien in Göttingen sowie die Gebäude des Hydra-Portfolios. Des Weiteren wurden die künftige Unternehmensfinanzierung der Coreo AG und deren strategische Ausrichtung unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der verschiedenen zur Verfügung stehenden Finanzierungsinstrumente eingehend erörtert.

In der Sitzung vom **18. Juli 2018** hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der ausstehenden Optionsanleihe und insbesondere der Möglichkeit der Anpassung der Anleihebedingungen beschäftigt. Unter Berücksichtigung verschiedener strategischer Szenarien und der Abwägung unterschiedlicher Optionen sprach sich der Aufsichtsrat für die Annahme der vorgeschlagenen Änderungen der Optionsanleihebedingungen aus, wonach u. a. eine vorzeitige Rückzahlung von 5 Millionen Euro am Jahresende 2018 möglich wurde.

Die wesentlichen Themen der Sitzung am **24. Oktober 2018** waren die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Sicherstellung der hierzu benötigten Finanzierungsmittel. Im Besonderen wurde über die geplante Barkapitalerhöhung beraten. Die Beschlüsse zur Durchführung der Kapitalerhöhung wurden am 21. November 2018 per Umlaufverfahren gefasst. Zudem wurden erste Maßnahmen und Ergebnisse seit der Übernahme des Hydra-Portfolios besprochen.

In der Sitzung am **17. Dezember 2018** ließ sich der Aufsichtsrat über den Verlauf und die Ergebnisse der Kapitalerhöhung informieren und fasste anschließend die notwendigen Beschlüsse zur Satzungsänderung.

### **Jahresabschlussprüfung 2018**

Der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 aufgestellte Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG wurde von der Votum AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsleitung teilten sich die Herren Leoff und Lehnert.

Dem Aufsichtsrat lagen die Abschlussunterlagen und der Prüfbericht des Abschlussprüfers vor. In der Bilanzsitzung

wurden sie insbesondere mit Blick auf Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft und ausführlich mit Vorstand und Wirtschaftsprüfer im Einzelnen besprochen. 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 Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse der Prüfung in der Aufsichtsratsitzung vom 11. April 2019 insgesamt und über die einzelnen Prüfungsschwerpunkte berichtet und eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht einer eigenen Prüfung im üblichen Rahmen unterzogen. Der Aufsichtsrat gelangte dabei zu der Überzeugung, dass der Prüfungsbericht, wie auch die von dem Abschlussprüfer durchgeführte Prüfung selbst, den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und erhob keine Einwände

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss mit Aufsichtsratsbeschluss vom 11. April 2019 gebilligt und damit festgestellt.

Unseren Aktionärinnen und Aktionären, die in einem überaus schwierigen Marktumfeld mit ihren Zeichnungen den Erfolg unserer Ende 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung möglich gemacht und uns damit ihr Vertrauen erneut ausgesprochen haben, gilt der Dank des Aufsichtsrats! Für das große Engagement bei der erfolgreichen Weiterentwicklung der Coreo AG im Berichtsjahr dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

Für den Aufsichtsrat  
Frankfurt am Main, 11. April 2019



Stefan Schütze  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jahresabschluss (HGB) der Coreo AG  
zum 31.12.2018

## Bilanz zum 31.12.2018 (HGB)

### Aktiva

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	11.156,00	19.068,00
II. Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.797,00	7.139,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	948.000,00	100.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.190.250,00	1.160.246,74
3. Beteiligungen	8.802.179,34	10.945.304,07
	<b>10.957.382,34</b>	<b>12.231.757,81</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.414.620,89	1.771.265,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	334.026,79	83.981,16
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.507.886,19	4.488.678,41
	<b>31.256.533,87</b>	<b>6.343.925,09</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	34.290,07	21.741,21
	<b>42.248.206,28</b>	<b>18.597.424,11</b>

## Bilanz zum 31.12.2018 (HGB)

### Passiva

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	15.945.880,00	9.360.000,00
- davon bedingtes Kapital: EUR 4.680.000,00 (EUR 3.120.000,00)		
II. Kapitalrücklage	23.777.608,86	19.826.080,86
- davon während des Geschäftsjahres eingestellt EUR 3.951.528,00 (EUR 0,00)		
III. Gewinnrücklagen	12.544.585,38	12.544.585,38
IV. Verlustvortrag	-23.469.937,82	-26.461.140,98
V. Jahresfehlbetrag/-gewinn	-411.884,44	2.991.203,16
	<b>28.386.251,98</b>	<b>18.260.728,42</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	156.170,00	242.320,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Anleihen	13.623.745,26	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57.723,20	81.427,95
III. Sonstige Verbindlichkeiten	24.315,84	12.947,74
- davon aus Steuern EUR 23.417,21 (EUR 9.987,94)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 898,63 (EUR 2.959,80)		
	<b>13.705.784,30</b>	<b>94.375,69</b>
	<b>42.248.206,28</b>	<b>18.597.424,11</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung (HGB)

### 01.01.2018 bis 31.12.2018

in EUR	2018	2017
<b>1. Umsatzerlöse</b>	912.364,61	58.956,77
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	463.842,53	4.100.685,74
<b>3. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-680.726,93	-345.068,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR -2.640,00 (EUR -2.376,00)	-66.009,93	-24.992,41
	<b>-746.736,86</b>	<b>-370.060,45</b>
<b>4. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.677,17	-10.070,08
<b>5. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-1.685.680,35	-820.683,80
<b>6. Erträge aus Beteiligungen</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.685.702,56 (EUR 0,00)	1.685.702,56	0,00
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
- davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.104.075,36 (EUR 47.828,96)	1.118.464,25	47.777,34
<b>8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
- davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR -115.000,00 (EUR 0,00)	-115.000,00	0,00
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-2.026.980,26	-14.957,11
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	-0,28
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-411.700,69</b>	<b>2.991.648,13</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>	-183,75	-444,97
<b>13. Jahresfehlbetrag/-gewinn</b>	<b>-411.884,44</b>	<b>2.991.203,16</b>
<b>14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>	-23.469.937,82	-26.461.140,98
<b>15. Bilanzverlust</b>	<b>-23.881.822,26</b>	<b>-23.469.937,82</b>

## Anhang

### Jahresabschluss zum 31.12.2018 (HGB)

#### Allgemeine Angaben

Die Coreo AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt unter HRB 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.

#### 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 800,00 im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** werden mit den Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Außerplanmäßige Abschreibungen werden auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung durchgeführt. Zuschreibungen erfolgen dann, wenn der Grund für zuvor vorgenommene Abschreibungen entfallen ist.

**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:

Angaben zum Anteilsbesitz	Kapitalanteil	Eigenkapital	Ergebnis	Jahr
Lumiphore Inc., Berkeley, USA	21,4 %	-485 TUSD	-143 TSUD	2018
Erste Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-32 TEUR	-73 TEUR	2018
Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-116 TEUR	-116 TEUR	2018
Dritte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	71 TEUR	36 TEUR	2018
Vierte Coreo Immobilien VVG mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	21 TEUR	-2 TEUR	2018
Coreo Göttingen AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Han AM UG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	-1 TEUR	2018
Coreo Solo UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	1 TEUR	1.686 TEUR	2018
Coreo Han UG & Co. KG*, Frankfurt a. M., Deutschland	100 %	-974 TEUR	-975 TEUR	2018
Coreo Göttingen Residential UG & Co. KG**, Frankfurt a. M., Deutschland	94 %	-233 TEUR	-221 TEUR	2018

\* Die Gesellschaften wurden in 2018 neu gegründet

\*\* Die Gesellschaft wurde in 2018 erworben. Bei den Angaben zum Eigenkapital und zum Jahresergebnis handelt es sich um vorläufige Zahlen.

## Anlagenspiegel (HGB)

in EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Wertberichtigungen					Buchwert	
	01.01.2018	Zugänge	Umgliederung	Abgänge	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	34.569,23	0,00	0,00	0,00	34.569,23	15.501,23	7.912,00	0,00	0,00	23.413,23	11.156,00	19.068,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.196,31	8.423,17	0,00	0,00	92.619,48	77.057,31	9.765,17	0,00	0,00	86.822,48	5.797,00	7.139,00
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	848.000,00	0,00	0,00	948.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	948.000,00	100.000,00
2. Beteiligungen	12.401.308,29	0,00	0,00	2.028.124,73	10.373.183,56	1.456.004,22	115.000,00	0,00	0,00	1.571.004,22	8.802.179,34	10.945.304,07
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.160.246,74	40.249,99	0,00	10.246,73	1.190.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.250,00	1.160.246,74
	<b>13.661.555,03</b>	<b>888.249,99</b>	<b>0,00</b>	<b>2.038.371,46</b>	<b>12.511.433,56</b>	<b>1.456.004,22</b>	<b>115.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.571.004,22</b>	<b>10.940.429,34</b>	<b>12.205.550,81</b>
	<b>13.780.320,57</b>	<b>896.673,16</b>	<b>0,00</b>	<b>2.038.371,46</b>	<b>12.638.622,27</b>	<b>1.548.562,76</b>	<b>132.677,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.681.239,93</b>	<b>10.957.382,34</b>	<b>12.231.757,81</b>

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Eigenkapital

Das Grundkapital der Coreo AG ist zum 31. Dezember 2018 eingeteilt in 15.945.880 Stückaktien, die allesamt auf den Inhaber lauten.

Gemäß Beschluss des Vorstands sowie Zustimmung des Aufsichtsrats vom 21. November 2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautenden Stückaktien von EUR 9.360.000 um insgesamt EUR 6.585.880 auf EUR 15.945.880 erhöht.

### Rückstellungen

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

### Verbindlichkeiten

	31.12.2018				31.12.2017		
	Gesamt	Restlaufzeit			Gesamt	Restlaufzeit	
		bis 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anleihe	13.624	833	12.791	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58	58	0	0	81	81	0
Sonstige Verbindlichkeiten	24	24	0	0	13	13	0
	<b>13.706</b>	<b>915</b>	<b>12.791</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	<b>0</b>

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums der Coreo AG wurde Ende Januar 2018 eine Anleihe ausgegeben, im Volumen von 20 Mio. EUR mit einem Kupon von 10 % p. a. sowie 624.000 Optionen auf eine entsprechende Anzahl Aktien der Gesellschaft zu einem Ausübungspreis von 2,50 EUR je Option/Aktie. Die Anleihe wurde vollständig bei Investoren der Serengeti Asset Management LP, einer bei der United States Securities and Exchange Commission (SEC) registrierten In-

vestmentgesellschaft, platziert.

Zur Absicherung der Anleihe wurde das Aktiendepot der Coreo AG verpfändet.

Des Weiteren wurden folgende Geschäftsanteile verpfändet:

- Coreo Göttingen AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Solo AM UG (haftungsbeschränkt)
- Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Solo UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- Coreo Göttingen Residential UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG

### Angaben und Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten in Höhe von TEUR 384 Buchgewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Fremdleistungen, Raumkosten sowie Rechts- und Beratungskosten und Jahresabschlusskosten.

### Sonstige Angaben

#### Haftungsverhältnisse

Die Coreo AG hat gegenüber der Dero Bank zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 3.050 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatsklärung für die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH abgegeben. In der Patronatsklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Dero Bank, ihre Tochtergesellschaft, die Zweite Coreo Immobilien VVG mbH, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Gegenüber der Volksbank Neckartal eG besteht zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.500 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Ausfallbürgschaft für die Dritte Coreo Immobilien WG mbH, wobei die Coreo AG aus dieser erst in Anspruch genommen

werden kann, wenn feststeht, dass die Inanspruchnahme der Dritte Coreo Immobilien WG mbH, gegebenenfalls auch die Verwertung aller ihrer Sicherheiten, keinen Erfolg verspricht.

Die Coreo AG hat gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 10.000 TEUR aus der Finanzierung der Immobilienanschaffung eine Patronatserklärung für die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG abgegeben. In der Patronatserklärung verpflichtet sich die Coreo AG gegenüber der Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG ihre Tochtergesellschaft, die Coreo Han UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, jederzeit in den Stand zu versetzen, ihren Verpflichtungen aus dem Kreditverhältnis nachzukommen.

Zum Bilanzstichtag bestanden bei der Coreo AG keine weiteren Haftungsverhältnisse gegenüber fremden Dritten.

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 6.

#### Organe der Gesellschaft

Vorstand im Geschäftsjahr war:

- Herr Marin N. Marinov, Diplom-Ingenieur, Hofheim

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 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),
- Herr Dr. Friedrich Schmitz, Geschäftsführer CE Asset Management AG Meilen, München

Frankfurt am Main, den 15. März 2019



Marin N. Marinov  
Der Vorstand

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Coreo AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Die Einbeziehung der Buchführung in die Abschlussprüfung nach § 317 Abs. 1 Satz 1 HGB stellt eine zusätzliche gesetzliche Anforderung dar, die über diejenigen der Internationalen Prüfungsstandards (ISA) hinausgeht.

Unsere nach § 317 HGB durchgeführte Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung Internationaler Prüfungsstandards (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss zu dienen.

### Sonstige Informationen

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

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der Internationalen Standards (ISA) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil unserer Prüfung in Übereinstimmung mit ISA üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren uns eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und 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, 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 Rechnungslegungsme-

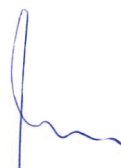
thoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- 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. 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 zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

Hofheim am Taunus, 26. März 2019

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