

Jahresabschluss und zusammengefasster Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2018

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers

ERWE Immobilien AG
Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2018	Anlage 1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018	Anlage 2
Anhang für das Geschäftsjahr 2018	Anlage 3
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018	Anlage 4
Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

**Bilanz der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
zum 31. Dezember 2018**

Aktiva	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte	5,00	5,00
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	253,00	469,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	9.279.495,56	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	2,00
	<u>9.279.495,56</u>	<u>2,00</u>
	9.279.753,56	476,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.175.832,52	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	179.573,74	0,00
	<u>7.355.406,26</u>	<u>0,00</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	16.264.015,94	841.061,84
	<u>23.619.422,20</u>	<u>841.061,84</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.588,23	0,00
	<u>32.901.763,99</u>	<u>841.537,84</u>

Passiva	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	16.562.922,00	1.100.000,00
- bedingtes Kapital: EUR 5.081.250,00 (Vj. EUR 0,00)		
II. Kapitalrücklage	11.948.401,78	107.621,08
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	-1.832.279,54	-591.512,99
	<u>26.692.878,77</u>	<u>629.942,62</u>
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	<u>219.057,66</u>	<u>115.160,04</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5,31	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.305.856,78	90.535,10
3. Sonstige Verbindlichkeiten	4.683.965,47	5.900,08
	<u>5.989.827,56</u>	<u>96.435,18</u>
	<u><u>32.901.763,99</u></u>	<u><u>841.537,84</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

	2 0 1 8 EUR	2 0 1 7 EUR
	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse	782.171,53	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	15.854,28	626,92
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	66.000,00	20.000,00
b) Soziale Abgaben	1.517,80	0,00
	<u>67.517,80</u>	<u>20.000,00</u>
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	216,00	884,00
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.006.385,62	394.596,50
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	320.706,92	0,00
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>285.379,86</u>	<u>0,00</u>
8. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	<u>-1.240.766,55</u>	<u>-414.853,58</u>
9. Verlustvortrag	<u>-591.512,99</u>	<u>-176.659,41</u>
10. Bilanzverlust	<u><u>-1.832.279,54</u></u>	<u><u>-591.512,99</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	ERWE Immobilien AG
Firmensitz laut Registergericht:	Frankfurt am Main
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Frankfurt am Main
Register-Nr.:	HRB 113320

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Kapitalrücklage

Im Rahmen der am 28. Dezember 2018 eingetragenen Kapitalerhöhung um EUR 6.400.422 wurde das Aufgeld in Höhe von EUR 11.840.780,70 in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt.

ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag von Euro 591.512,99 (Vorjahr: EUR 176.659,41) enthalten.

Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 3.835.299,46 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 5.989.827,56 (Vorjahr: Euro 96.435,18).

Von den Verbindlichkeiten entfallen auf Verbindlichkeiten aus Steuern Euro 11.963,75 (Vorjahr: EUR 281,81) und EUR 1.597,44 (Vorjahr: EUR 0,00) auf Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit EUR 285.379,86 (Vorjahr: EUR 0,00) und die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit EUR 371,47 (Vorjahr: EUR 0,00) verbundene Unternehmen.

Außergewöhnliche Aufwendungen

Die Aufwendungen für die Ende 2018 vollzogene Kapitalerhöhung beliefen sich auf TEUR 928.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten bestehen zum 31.12.2018 Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften in Höhe von Euro 2.000.000,00 und aus Gewährleistungsverträgen (Schuldbeitritt) von ebenfalls EUR 2.000.000,00 für an Tochtergesellschaften gewährte Kredite.

Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte (ohne Vorstand) keine eigenen Mitarbeiter.

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

Axel Harloff	Dipl. Kaufmann
Heinz-Rüdiger Weitzel	Dipl. Ingenieur

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Dr. Olaf Hein (Aufsichtsratsvorsitzender)	Dipl. Kaufmann
Dr. Holger Henkel (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)	Rechtsanwalt und Dipl. Verwaltungswirt
Carsten Wolff	Kaufmann

Frankfurt, 16. April 2019

ERWE Immobilien AG
Vorstand

Axel Harloff

Heinz-Rüdiger Weitzel

**Entwicklung des Anlagevermögens der
ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main,
im Geschäftsjahr 2018**

Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand am 1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	13.209,82	0,00	0,00	13.209,82
II. Sachanlagen				
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	16.989,07	0,00	0,00	16.989,07
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	9.279.495,56	0,00	9.279.495,56
2. Sonstige Ausleihungen	54.285,87	0,00	54.285,87	0,00
	<u>54.285,87</u>	<u>9.279.495,56</u>	<u>54.285,87</u>	<u>9.279.495,56</u>
	<u>84.484,76</u>	<u>9.279.495,56</u>	<u>54.285,87</u>	<u>9.309.694,45</u>

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
Stand am 1.1.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
13.204,82	0,00	0,00	13.204,82	5,00	5,00
16.520,07	216,00	0,00	16.736,07	253,00	469,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.279.495,56	0,00
54.283,87	0,00	54.283,87	0,00	0,00	2,00
54.283,87	0,00	54.283,87	0,00	9.279.495,56	2,00
84.008,76	216,00	54.283,87	29.940,89	9.279.753,56	476,00

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

der ERWE Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen der Metamorphose der vormaligen Deutsche Technologie Beteiligungen AG (kurz: DeTeBe) in die ERWE Immobilien AG, der Etablierung des neuen Geschäftsmodells sowie dem Umzug des Unternehmenssitzes von München nach Frankfurt am Main. Umgesetzt wurden zunächst die Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2017. Genehmigt worden war die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH (nunmehr: ERWE Properties GmbH) im Zuge einer Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre. Die gesamte Transaktion wurde durch Eintragung der Beschlüsse der Hauptversammlung ins Handelsregister am 2. Mai 2018 rechtswirksam. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dadurch um 9,062 Mio. EUR auf 10,162 Mio. EUR, die DeTeBe wurde in ERWE Immobilien AG umbenannt und der Vorstand etablierte ein neues Geschäftsmodell.

Die ERWE Immobilien AG konzentriert sich seitdem auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen sowie auch innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen stützt sich auf die langjährigen Erfahrungen und das große Netzwerk von Vorstand und Mitarbeitern, die mit der Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH übernommen worden waren.

Das Unternehmen verfolgt das Ziel, Immobilien mit Wertaufholungspotential zu übernehmen und durch gezielte Investitionen zu stärken und die verborgenen Werte frei zu setzen. Investiert wird deshalb in Immobilien, die neben einer guten Lage ein Entwicklungspotential haben, das durch gezielte Investitionen, neue Konzepte, zumindest teilweise Änderung der Nutzung und intelligente Neuvermietung realisiert werden kann. Oft bieten Einkaufscenter, die schlecht gemanagt wurden und eine falsche Ausrichtung haben, eine hohe Chance auf Wertaufholung. Die in die vormalige DeTeBe eingebrachte Gesellschaft verfügt bereits über viele Referenzen für wiederbelebte Gewerbeflächen. Die übernommenen Assets entwickelt die ERWE in der Regel für sich, im Einzelfall aber auch für Dritte. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

In 2018 war das Unternehmen im Segment Basic Board des Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (WKN A1X3WX, ISIN DE000A1X3WX6) notiert. Im Januar 2019 erfolgte die Zulassung zum Handel am regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse. Zudem ist die Gesellschaft im Freiverkehr an den Börsen in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart notiert.

1.2. Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die ERWE Immobilien AG ist die Holding-Gesellschaft des ERWE-Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Über ihre direkten und indirekten Tochtergesellschaften hält die Gesellschaft Beteiligungen an verschiedenen Immobilien. Sie ist überdies zum Teil über Geschäftsbesorgungsverträge mit den Tochtergesellschaften verbunden und stellt Finanzmittel in Form von Darlehen für die Tochtergesellschaften zur Verfügung.

Die ERWE hält jeweils direkt hundert Prozent der Anteile an der ERWE Service und Verwaltungs GmbH, die im Konzern für die Tochtergesellschaften und die Holding diverse Aufgaben erfüllt, und an der ERWE Properties GmbH, die wiederum an den diversen Immobiliengesellschaften beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2018 verfügt ERWE über drei Bestandsobjekte in Speyer, Lübeck und Krefeld sowie über eine 10,1%-Beteiligung an einer Immobilie am Frankfurt Airport Center haltende Gesellschaft. Darüber hinaus hatte ERWE zum Bilanzstichtag Kaufverträge über insgesamt rd. 33.000 qm Bauland in Friedrichsdorf abgeschlossen, Kaufverträge über weitere 11.660 qm wurden Anfang 2019 geschlossen.

Im Konzern der ERWE Immobilien AG erfolgt die Berichterstattung an den Vorstand, ohne nach Segmenten zu unterteilen. Denn der Konzern konzentriert sich neben der Akquisition und Finanzierung von Investitionen in Immobilien auf die Entwicklung dieser Immobilien in Form von Modernisierung, Sanierung, Um- und Ausbau, der Neuvermietung der Flächen sowie Neupositionierung der Immobilie. Daher wird im Lagebericht auf eine Segmentberichterstattung verzichtet.

Regelmäßig werden die Fortschritte in den Projekten evaluiert. Das gilt für den Stand von Baumaßnahmen und den Stand der Neuvermietung bzw. Akquisition von neuen Mietern. Die Fortschritte im Projekt (Erwirkung von Baugenehmigungen, Fortschritt von Baumaßnahmen) sowie in der Vermietung (Anzahl von Suchkunden, Besichtigungen, Mietvertragsverhandlungen, Mietvertragsabschlüsse) sind Steuerungsgrößen für den Konzern.

Auf Ebene des Gesamtkonzerns wird die aktuelle Liquiditätslage regelmäßig und zeitnah erfasst. Das Unternehmen verwendet mehrjährige integrierte Finanzplanungen für die Unternehmenssteuerung. Durch diese zentral gesteuerte Aufgabe wird die finanzielle Stabilität der Unternehmensgruppe

überwacht. Die kontinuierliche Ermittlung der Liquiditätsströme auf Ebene einzelner Gesellschaften ist Bestandteil dieser Steuerung.

1.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren sind der bereinigte EBIT, der Net Asset Value (NAV) und der Verschuldungsgrad Loan to Value (LTV). Als nichtfinanzieller Leistungsindikator dient der Vermietungsstand der Bestandsobjekte.

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat ihren Wachstumskurs auch im zehnten Jahr in Folge fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2018 ist das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 Prozent gewachsen, lag damit aber unter dem Ergebnis des Vorjahres, als ein Plus von 2,2 Prozent erreicht wurde. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2018 hat sich das Wachstum abgeschwächt. Im dritten Quartal wurde erstmals wieder ein Minus registriert, vor allem weil die deutsche Autoindustrie unter den Rahmenbedingungen einer neuen Zertifizierung gelitten hat und deshalb zu wenig Fahrzeuge ausliefern konnte. Belastend für die deutsche Wirtschaft wirkte sich auch der von den USA initiierte Handelskrieg mit der VR China aus. Die USA verhängten Strafzölle auf Warenumsätze von 250 Mrd. US-Dollar. Irritierend für die Schlüsselindustrie Deutschlands, die Automobilindustrie, sind auch die ständigen Ankündigungen von Strafzöllen auf die Einfuhren von deutschen Automobilen in die USA. Das Wachstum der Exporte der deutschen Wirtschaft, das 2017 noch ein deutliches Plus von 4,6 Prozent auswies, lag bei 2,6 Prozent (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Die Staatsfinanzen profitierten erneut von den niedrigen Zinsen sowie dem noch guten Schwung der wirtschaftlichen Entwicklung. Die öffentlichen Kassen erzielten einen Rekordüberschuss von 59,2 Mrd. EUR (2017: 34 Mrd. EUR), was zusätzlich die Investitionsneigung des Staates beförderte. Steigende Löhne und eine weiter sinkende Arbeitslosigkeit hatten jedoch keine Auswirkung auf die Konsumlaune der privaten Haushalte, die preisbereinigt in 2018 um 1,0 Prozent mehr ausgaben als im Vorjahr.

2.2 Entwicklungen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Die deutsche Immobilienwirtschaft wurde auch 2018 von den guten Finanzierungsbedingungen, einer guten Wirtschaftslage und einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Büroraum getragen. Positive Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne haben die Nachfrage nach Büroflächen von

Jahr zu Jahr kontinuierlich erhöht. Der Leerstand ging 2018 im achten Jahr in Folge zurück. Vor diesem Hintergrund sind die Spitzenmieten für Büroflächen ebenfalls im achten Jahr in Folge gestiegen. In den B-Städten, die für ERWE relevant sind, haben sich die Mieten 2018 um ca. 2,5 Prozent erhöht und lagen damit um 15,9 Prozent über dem Niveau der Spitzenmieten im Jahr 2010.

Die Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien profitierte von einer weiterhin guten Verbraucherstimmung. Der GfK Konsumklimaindex lag 2018 im Durchschnitt auf einem noch höheren Niveau als im Vorjahr. Der Umsatz des deutschen Einzelhandels stieg um 1,9 Prozent. Der harte Wettbewerb zwischen dem stationären und dem Online-Handel zeigte zumindest in den sieben großen A-Städten kaum Auswirkungen. Sowohl die Verkaufsflächen als auch die Mieten stiegen erneut leicht.

Am Hotelmarkt erhöhten sich die Preise für entsprechende Immobilien weiter, liegen aber laut Frühjahrgutachten noch immer deutlich unter dem internationalen Niveau. Investoren haben sich besonders häufig Objekte in B- und C-Städten gesichert. Der Hotelmarkt profitiert insgesamt von den kontinuierlich steigenden Übernachtungszahlen. So erhöhte sich die Zahl der Ankünfte im bundesweiten Beherbergungsgewerbe 2018 um 3,8 Prozent auf ca. 185,1 Mio. und die Anzahl der Übernachtungen um 3,9 Prozent auf rund 477,6 Mio.

2.3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Wesentliche Ereignisse im Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen der neuen Ausrichtung der Gesellschaft. Geschäftsmodell, Firmierung, Unternehmenssitz wurden geändert. Durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH im Zuge der durch die außerordentliche Hauptversammlung im Dezember 2017 beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Altaktionäre entstand eine im Grundsatz neue Gesellschaft mit einer Bilanz, die nicht mit der des Vorjahrs 2017 vergleichbar ist. Die Sachkapitalerhöhung wurde mit Eintragung ins Handelsregister am 2. Mai 2018 wirksam. Im Dezember 2018 konnte ERWE eine Barkapitalerhöhung in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld erfolgreich abschließen. Insgesamt wurden 6.400.422 neue Aktien zum Ausgabepreis von 2,85 EUR je Aktie bezogen bzw. platziert, so dass der Gesellschaft insgesamt rund 18,24 Mio. EUR (brutto) zuflossen. Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich hierdurch von 10.162.500 EUR auf 16.562.922 EUR erhöht.

Im Jahresverlauf 2018 konnten in den nachfolgend beschriebenen, verschiedenen Immobilien der Gesellschaft bereits eine Reihe von Projektschritten gemacht werden:

Die Postgalerie Speyer, die bereits im Mai 2017 von einer Immobilienobjektgesellschaft der ERWE Properties GmbH erworben wurde, steht am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt, die

sich bis zum berühmten Dom zu Speyer erstreckt. Das historische Gebäude am Postplatz 1 in Speyer verfügt aktuell über rund 10.000 qm Einzelhandels- und Gastronomiefläche sowie etwa 5.300 qm Büro-, Dienstleistungs-, und Lagerfläche. Durch die geplante Konzeptionsänderung wird die Gesamtmietfläche des Centers auf über 17.000 qm erweitert.

Einen wichtigen Schwerpunkt der Konzeptionsänderung bildet die Umwidmung von bisherigen Büro- in Hotelflächen. Für die neuen Flächen konnte im Juni 2018 mit der Hotelgruppe Amedia ein Mietvertrag fest über 20 Jahre zuzüglich weiterer Optionen unterzeichnet werden. Amedia stammt aus Österreich und wurde vor neun Jahren gegründet. Nach dem aktuellen Bauzeitenplan soll ein 4-Sterne-Hotel mit etwa 110 Zimmern im ersten Halbjahr 2020 eröffnet werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die ersten Arbeiten begonnen, nachdem die Baugenehmigung für die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Juli eintraf. Leere Flächen konnten geräumt und statisch nicht relevante Abbrucharbeiten umgesetzt werden.

Die weitere Revitalisierung sieht die Umgestaltung der Einzelhandelsflächen sowie der Shopping Mall der Postgalerie in einem hellen und modernen Design vor. Es ist vorgesehen, die Gastronomieflächen zu erweitern, um dadurch mehr Besucher an die Galerie zu binden.

Die Königspassage in der Lübecker Altstadt verfügt über eine Mietfläche von rund 15.000 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 8.000 qm. Eine attraktive Architektur mit einer Glaskuppel sorgt für eine gute Belichtung im mittleren Bereich der Ladenstraße. Gleichwohl wies die Passage bei der Übernahme einen überdurchschnittlich hohen Leerstand auf. Es ist geplant, die Immobilie wieder zu einem attraktiven Anziehungspunkt für Kunden und so auch für die Mieter zu entwickeln, der der prominenten Lage in der Lübecker Altstadt wieder gerecht werden kann. Dem Objekt soll ein neuer Nutzungs- und Mietermix zugeführt werden. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sollen auf 50 Prozent der Gesamtfläche reduziert und mit Gastronomieangeboten sowie attraktiven Dienstleistungsflächen vervollständigt werden. Zudem konnte im April 2019 ein Mietvertrag über einen großen Teil der Flächen der Königspassage (knapp 7.700 qm) mit der Stadt Lübeck abgeschlossen werden.

Anfang Juni 2018 hat ERWE ein Kaufhaus in der Krefelder City übernommen. Das Kaufhaus befindet sich in der Krefelder St. Antonstr. 56/Friedrichstr. 3-11/Königstr. 146 und damit in einer 1-A-Lage der Innenstadt. Das Objekt hat rund 11.000 qm Nutzfläche und bietet darüber hinaus 455 Pkw-Stellplätze in einem integrierten Parkhaus an. Hauptmieter ist der Textilkonzern C&A. Es ist geplant, die Potentiale des Objekts durch gezielte Investitionen besser zu nutzen. Der Standort soll für alle Mieter, für die Besucher und die Stadt insgesamt attraktiver werden. Die Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung, insbesondere des Parkhauses wurden vorbereitet und werden in 2019 umgesetzt. Der Vermietungsstand lag Ende 2018 bei 85 Prozent.

ERWE hatte sich über Verträge ca. 33 ha Grund und Boden in Friedrichsdorf gesichert, wo die Errichtung eines Businessparks geplant ist. Die Gemeinde Friedrichsdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Bad Homburg v.d.H. und damit im Großraum Frankfurt, einem der am stärksten wachsenden und größten Ballungsräume Deutschlands. Die Frankfurter City ist in etwa 30 Minuten mit dem Pkw, bzw. dem Verkehrsverbund der Stadt Frankfurt zu erreichen. Friedrichsdorf liegt direkt an der Autobahn A5, eine der Hauptschlagadern im bundesdeutschen Straßenverkehr, die mitten durch das Rhein-Main-Gebiet führt und Nord- und Ostdeutschland mit den westlichen und südlichen Bundesländern verbindet.

2018 wurden die städtebaulichen Verträge geschlossen und damit das Umlegungsverfahren abgeschlossen. Die städtische Erschließung des Planungsgebietes ist erfolgt. Mit der Gemeinde Friedrichsdorf wurden 2018 Reservierungen für zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 11.600 qm vertraglich vereinbart und entsprechende Kaufverträge Anfang 2019 abgeschlossen. Damit hat ERWE Zugriff auf ca. 44 ha attraktiv gelegene und erschlossene Grundstücke.

Beim Frankfurter Airport Center 1 (FAC1) hatte die ERWE Retail Immobilien GmbH bereits vor ihrer Einbringung in die ERWE Immobilien AG die Gesamtverantwortung für die Neupositionierung des FAC1 übernommen, dass bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 50.000 qm neben Gastronomie- und Einzelhandelsflächen vor allem über Büro- und Konferenzräume verfügt. ERWE ist neben dem Development-Management für die Projektkonzeption und die Projektsteuerung zuständig. Von den Flächen standen anfänglich rund 40 Prozent leer. ERWE hatte bereits 2017 mit dem umfangreichen Refurbishment begonnen, für das es angesichts der Lage in einem der verkehrstärksten Zentren Deutschland beste Voraussetzungen gibt. Parallel liefen auch die Bemühungen um neue Mieter. Ende 2018 waren bereits wieder über 80 Prozent der Flächen des FAC1 vermietet, nachdem allein im Jahresverlauf rund 10.000 qm Fläche neu vermietet werden konnten.

Ebenfalls zum Jahresende 2018 wurde gemeinsam mit dem Joint Venture Partner Godewind Immobilien AG, Frankfurt/M., das FAC1 im Wege eines Share Deals zu einem Nettokaufpreis von 168 Mio. EUR übernommen (Closing). Die ERWE hat sich in Höhe von 10,1 Prozent am Joint Venture beteiligt. Das gesamte Investitionsvolumen ist mit etwa 205 Mio. EUR veranschlagt. Der laufende Dienstleistungsauftrag zur Modernisierung des FAC1 wurde im Rahmen des Joint Ventures an die neue Struktur angepasst.

2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Konzern

Ertragslage

Die Konzernergebnisrechnung der ERWE Immobilien AG weist für die ersten acht Monate Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von 2,752 Mio. EUR aus. Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung verbleibt ein Ergebnis von 1,154 Mio. EUR. Im Zuge der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40 ergab sich ein Betrag von 9,604 Mio. EUR, der wesentlich der Bewertung der Immobilie in Krefeld entstammt. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,116 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen den Ertrag aus der Erstkonsolidierung des FAC1 sowie Erträge aus der Veräußerung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,888 Mio. EUR beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Kosten der Börsennotierung, Investor Relations und Hauptversammlung, Nebenkosten des Geldverkehrs sowie Abschluss- und Prüfungskosten und spiegeln vor allem die Veränderungen wider, die die Gesellschaft im Berichtszeitraum mit dem Börsengang, der Kapitalerhöhung und der erstmaligen Aufstellung eines Konzernabschlusses vorgenommen hat. Die Finanzaufwendungen setzen sich hauptsächlich aus Zinsaufwendungen in Verbindung mit den Darlehen zur Finanzierung der Immobilien zusammen. Nach Abzug von Finanzaufwendungen und Steuern verbleibt ein Konzernergebnis für 2018 von 4,9 Mio. EUR.

Das operative Ergebnis der ERWE wird durch die Ergebniskennzahl „Bereinigtes EBIT“ gemessen. Hierzu wird zunächst das Konzernergebnis um die Steuern, das Finanzergebnis und um Einmal- und Sondereffekte wie Erträge aus der Entkonsolidierung der ERWE Immobilien Projekt 111, periodenfremde Erträge und Aufwendungen, Einstellungen in die Einzelwertberichtigung sowie einmalige Finanzierungskosten korrigiert. Das bereinigte EBIT beinhaltet das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der Beteiligung am FAC1, da geschäftsmodellinhärent hier die Wertschöpfung aus einem günstigen Ankauf bzw. aus der Entwicklung der Immobilien zum Ausdruck kommt. Das bereinigte EBIT beläuft sich für die Zeit vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 auf 9,822 Mio. EUR, wie folgende Übersicht zeigt:

In TEUR	2018
Konzernergebnis	4.913
+ Steuern	2.469
+/- Finanzaufwendungen/-erträge	2.084
+/- Einmal- und Sondereffekte	356
Bereinigtes EBIT	9.822

Die Funds from Operations (FFO) belaufen sich für die Zeit vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 auf minus 2,649 Mio. EUR. Bei der Ermittlung dieser Kennzahl wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dargestellt, das Konzernergebnis um das Bewertungsergebnis, die im Wesentlichen darauf entfallenden latenten Steuern sowie die Abschreibungen bereinigt. Darüber hinaus wurden Einmal- und Sondereffekte aus Erträgen aus der Erstkonsolidierung der Equity Beteiligung am FAC1 und aus der Entkonsolidierung der ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH abgezogen. Einmaleffekte wie periodenfremde Erträge und Aufwendungen, Einstellungen in die Einzelwertberichtigung sowie einmalige Finanzierungskosten wurden ebenfalls korrigiert.

In TEUR	2018
Konzernergebnis	4.913
+ Abschreibungen	19
+ latente Steuern	2.414
- Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-9.605
+/- Einmal- und Sondereffekte	-391
Funds from Operations (FFO)	-2.649

Dieses negative FFO ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass ERWE das Ziel verfolgt, günstig in Immobilien zu investieren, die schlecht gemanagt sind und/oder eine falsche Ausrichtung haben und deren Wertpotenziale dementsprechend durch gezielte Investitionen, neue Konzepte und teilweise Änderung der Nutzung freigesetzt werden sollen. Bis zur erfolgreichen Umsetzung dieser Maßnahmen ist daher zunächst ein negativer FFO zu erwarten bzw. zumindest nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass ERWE in den ersten acht Monaten erhebliche Aufwendungen zur Etablierung ihres neuen Geschäftsmodells tätigte.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Konzernöffnungsbilanz zum 2. Mai 2018 zeigt eine Bilanzsumme von 85,888 Mio. EUR. In diesem Betrag waren die beiden Objekte Postgalerie Speyer und Königspassage Lübeck enthalten, welche zusammen mit 78,223 Mio. EUR bewertet wurden. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt auf 79,026 Mio. EUR.

Im weiteren Jahresverlauf stiegen die langfristigen Vermögenswerte durch den Kauf des Kaufhauses in Krefeld im Juni und den Erwerb der Beteiligung in Höhe von 10,1 Prozent am FAC1 zum Jahresende, insgesamt um 27,755 Mio. EUR auf 106,781 Mio. EUR an. Mit 101,910 Mio. EUR beinhalten die langfristigen Vermögenswerte die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Zum Jahresende konnte erfolgreich eine Barkapitalerhöhung umgesetzt werden, wodurch dem Unternehmen brutto 18,241 Mio. EUR Barmittel zugeflossen sind. Die Liquidität verbesserte sich

entsprechend aufgrund höherer Zahlungsmittel aus der Barkapitalerhöhung von 4,883 Mio. EUR auf 19,152 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018. Das gezeichnete Kapital, das sich bereits durch die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von 1,1 Mio. auf 10,163 Mio. EUR erhöht hatte, stieg dadurch weiter auf 16,563 Mio. EUR, ein Betrag von 11,841 Mio. EUR erhöhte die Kapitalrücklage. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Berichtszeitraum der acht Monate auf 127,120 Mio. EUR.

Die Bewertung der Investments im Berichtszeitraum spiegelt sich auch in der Eigenkapitalstärke von ERWE wider. Die Eigenkapitalquote stieg von 31,85% im Mai auf 39,01% am Bilanzstichtag. Die Finanzschulden nahmen im Gegensatz zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtszeitraum unterproportional zu. Während die kurz- und langfristigen Finanzschulden per Saldo um 14,132 Mio. EUR wuchsen, erhöhten sich die Immobilienwerte, die als Finanzinvestition gehalten werden sowie die Anteile an der at Equity bewerteten Beteiligung am FAC1 um 28,273 Mio. EUR.

Der Net Asset Value (NAV) als branchenüblicher Indikator für den Wert des Unternehmens ergibt sich aus der Summe der Vermögengegenstände zu Marktwerten abzüglich der Schulden, unter Berücksichtigung der Minderheiten. Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung des Projektes Friedrichsdorf, für welches zum 31. Dezember Kaufverträge bestehen, bei denen der wirtschaftliche Übergang aber noch nicht im Berichtsjahr erfolgte. Die Bewertung der Vermögenswerte zeigt sich in einem Net Asset Value je Aktie von 4,03 EUR, der deutlich über der Aktienkursnotierung zum Bilanzstichtag liegt.

In TEUR	31.12.2018
Eigenkapital	49.585
- Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-3.132
Eigenkapital der ERWE Aktionäre	46.453
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	14.164
Zeitwert zu Anschaffungskosten bilanzierte Projekte, soweit auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	6.184
Net-Asset-Value (NAV)	66.801
Anzahl der Aktien	16.562.922
Net-Asset-Value (NAV) per share	4,03

ERWE berechnet den Loan to Value (LTV) als Indikator für die Verschuldung des Unternehmens als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzschulden abzgl. liquider Mittel) zum gesamten Immobilienvermögen zuzüglich der Equity Beteiligung. Da im abgelaufenen Geschäftsjahr die Finanzkredite nicht im gleichen Maße zunahmten wie der Wert der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und die liquiden Mittel, die aus der Barkapitalerhöhung zum Bilanzstichtag noch nicht investiert sind, sank der LTV von 50,2 Prozent am 2. Mai 2018 auf

einen Wert von nur 36,8 Prozent Ende 2018. Damit besteht für ERWE ein deutlicher Spielraum für die Umsetzung weiterer Wachstumsfinanzierungen.

In TEUR	31.12.2018	02.05.2018
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	101.910	78.223
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	4.586	0
= Immobilienvermögen	106.496	78.223
Finanzschulden	58.311	44.180
- liquide Mittel	-19.152	-4.883
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	39.160	39.297
Loan-to-Value (LTV)	36,8%	50,2%

Finanzlage

Der Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit beläuft sich für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 31. Dezember 2018 auf -1,404 Mio. EUR und beinhaltet Zinsauszahlungen von 1,321 Mio. EUR.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beläuft sich zum Jahresende auf -16,953 Mio. EUR und bildet im Wesentlichen die umfangreichen Investitionen in diesem Zeitraum ab. Mittelabflüsse gab es hier im Zusammenhang mit dem Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Wert von 11,930 Mio. EUR und dem Erwerb der Beteiligung am FAC 1 in Höhe von 3,839 Mio. EUR.

Im Rahmen der Finanzierungstätigkeit resultierte ein Mittelzufluss von 18,241 Mio. EUR aus Kapitaleinzahlungen der Aktionäre im Zuge der Barkapitalerhöhung, welcher um Auszahlungen für Finanzierungskosten in Höhe von 0,290 Mio. EUR bis zum Bilanzstichtag gemindert wird.

Insbesondere durch die noch nicht investierten Mittel aus der Barkapitalerhöhung, beliefen sich die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf 19,152 Mio. EUR.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Mit der Einbringung der früheren ERWE Retail Immobilien GmbH im Geschäftsjahr 2018 ist es gelungen, ein solides Geschäftsmodell für die ERWE zu etablieren, mit dem ein nachhaltig ertragreiches Wachstum realisiert werden kann. Im Berichtszeitraum konnten zudem weitere große Schritte durch bedeutende Investitionen gemacht werden. Zum Jahresende gelang eine Barkapitalerhöhung in einem sehr schwierigen Börsenumfeld, wodurch die Grundlage für eine weitere gute Entwicklung im neuen Geschäftsjahr 2019 gelegt wurde.

Die marktnahe Bewertung der Immobilienportfolios belegt die hohen Wertpotentiale der Immobilien, die in 2019 und 2020 schrittweise realisiert werden sollen.

2.5 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage im Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG

Ertragslage

Im Jahr der Umstellung des Geschäftsmodells, der Einbringung eines Immobilienportfolios sowie der Investitionen in weitere Immobilien sind der ERWE Immobilien AG naturgemäß noch keine Ergebnisbeiträge aus den Beteiligungen zugeflossen.

Die Ergebnisrechnung zeigt für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 einen Umsatz von 0,782 Mio. EUR, der aus Weiterbelastungen an Tochtergesellschaften resultierte. Aus den Finanzierungskosten und den Zinseinnahmen aus Darlehen, die an Tochtergesellschaften vergeben wurden, entstand ein leichter Zinsüberschuss von 0,036 Mio. EUR.

Die Ergebnisrechnung wurde durch die Kosten der Kapitalbeschaffung im Rahmen der Barkapitalerhöhung deutlich belastet. Die maßgeblich so entstandenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,006 Mio. EUR waren der Hauptfaktor für das negative Ergebnis nach Steuern von 1,241 Mio. EUR. Diese beinhalten zudem weitere Beratungskosten sowie Aufwendungen für die Börsennotierung, Investor Relations und die Hauptversammlung sowie Abschluss- und Prüfungskosten und übrige sonstige betriebliche Aufwendungen wie bspw. Kfz-Kosten, Werbekosten, Miete und Versicherungen.

Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögenslage der ERWE Immobilien AG hat sich durch die Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH zum 2. Mai 2018 und der Barkapitalerhöhung gegenüber dem Jahresbeginn 2018 deutlich verändert.

Die Anteile an verbundene Unternehmen mit einem Wert von 9,279 Mio. EUR. resultieren aus der Einbringung der ERWE Retail Immobilien AG. Aufgrund der an Tochtergesellschaften vergebenen Darlehen ergaben sich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 7,176 Mio. EUR. Die Darlehen stellen zum Teil den Eigenkapitalanteil im Rahmen der Gesamtfinanzierung der Immobilienobjektgesellschaften dar. Die Barkapitalerhöhung zum Jahresende führte zu einer Erhöhung der Liquidität zum Stichtag auf 16,264 Mio. EUR (Jahresende 2017: 0,841 Mio. EUR).

Das Grundkapital erhöhte sich im Zuge der Sach- und der Barkapitalerhöhung von 1,1 Mio. EUR auf insgesamt 16,563 Mio. EUR. Inklusive der Kapitalrücklage und des Bilanzverlustes erreichte das Eigenkapital Ende 2018 ein Volumen von 26,693 Mio. EUR. Die Bilanzsumme stieg auf 32,902 Mio. EUR, die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 81%.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 hat sich durch die Umsetzung des neuen Geschäftsmodells für die ERWE Immobilien AG sehr positiv entwickelt. Durch Einbringung der früheren ERWE Retail Immobilien GmbH und durch die Barkapitalerhöhung erhielt die Gesellschaft eine solide Kapitalbasis um als mittelgroße börsennotierte Immobiliengesellschaft nachhaltig zu bestehen. Die Gesellschaft hält Anteile an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, die sie leitet, verwaltet, führt und finanziert. Alle Investitionen erweisen sich bisher als erfolgreich und versprechen für die Zukunft eine ertragsstarke Entwicklung des Konzerns und so auch eine positive Entwicklung der Einzelgesellschaft.

III. Prognosebericht

Die allgemeine Konjunktur entwickelte sich zum Jahresauftakt 2019 verhaltener als vor einem Jahr. Die Bundesregierung hat die Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in 2019 auf 1,0 Prozent zurückgenommen. Für das Inland wird jedoch eine weiterhin gute Entwicklung erwartet, da sich der Arbeitsmarkt weiter positiv entwickeln und insbesondere die Nettolöhne und -gehälter im Jahr 2019 voraussichtlich um 4,8 Prozent steigen werden. Für den Immobilienmarkt wird auch für 2019 eine gute Entwicklung erwartet, da insbesondere die Finanzierungskosten in Form von niedrigen Zinsen stabil bleiben sollen und die wirtschaftliche Lage weiter leicht aufwärtsgerichtet ist.

Für die ERWE haben sich die Rahmenbedingungen verbessert. Nach Abschluss der Barkapitalerhöhung wurde im Januar die Aufnahme der Aktiennotierung im General Standard genehmigt. Dadurch und durch die Erhöhung des Free Floats wird die Aktie der ERWE für Investoren attraktiver und die Chancen für weitere Kapitalmaßnahmen steigen. Geplante weitere Investitionen werden so erleichtert.

In 2019 werden die Arbeiten in den verschiedenen Immobilien der ERWE fortgesetzt. Damit kommt das Unternehmen Stück für Stück sowohl in der Vermietung als auch in der Wertsteigerung durch gezielte Maßnahmen sehr gut voran. Daneben werden fortlaufend Verhandlungen über die Übernahme von weiteren attraktiveren Immobilien geführt.

Neben dem Ziel der Steigerung der Mieterträge durch Revitalisierungs- und Repositionierungsmaßnahmen in der Bestandshaltung verfolgt ERWE auch zukünftig eine Strategie des nachhaltigen, ertragsorientierten Wachstums mit einer stetigen Steigerung des Unternehmenswertes durch die Akquisition von Objekten und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, sobald sich dazu aus Sicht von ERWE strategisch sinnvolle und günstige Gelegenheiten ergeben. Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir daher ein bereinigtes EBIT in der Größenordnung des Berichtsjahres, welches jedoch maßgeblich davon abhängig sein wird, welche Akquisitionen ERWE in 2019 tätigen kann.

Mittelfristig, d.h. in den kommenden drei bis fünf Jahren, strebt ERWE unter der Prämisse der Verfügbarkeit entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten den Aufbau eines Portfolios mit einem Gesamtwert von ca. 500 Mio. EUR bis 1 Mrd. EUR an. ERWE wird sich auch weiterhin auf den Ankauf von Objekten in attraktiven innerstädtischen Lagen in Deutschland, hauptsächlich in Gewerbeimmobilien in Geschäftslagen mit einer hohen Passantenfrequenz („A“-Lage) im Zentrum von Klein- und Mittelstädten mit mehr als 10.000 Einwohnern konzentrieren, die ein Entwicklungs- bzw. ein erhebliches Wertsteigerungspotential aufweisen.

Ein weiteres wesentliches Ziel von ERWE ist die Optimierung der Finanzierungsstruktur und dabei insbesondere eine dauerhafte Etablierung des LTV (Loan-to-Value) unter 60 %, der zum 31. Dezember 2018 durch die zum Jahresende durchgeführte Kapitalerhöhung und die noch nicht reinvestierten Mittel noch bei 36,8 % lag. Auch gehen wir davon aus, dass sich der NAV im Geschäftsjahr 2019 durch die geplanten Revitalisierungsmaßnahmen und den Baubeginn des ersten Bauabschnitts in Friedrichsdorf moderat erhöhen wird.

Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der ERWE Immobilien AG wird ein leicht negatives bis ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet, da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit weitestgehend nur in den Tochtergesellschaften zeigen.

IV. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancen

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft mit Konzentration auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Geschäftsjahr konnte die Gesellschaft ihr Portfolio deutlich ausbauen. Die Standorte verteilen sich quer über die Republik. Von Speyer über Frankfurt und Umgebung, von Krefeld bis Lübeck. Die Gesellschaft hat sich dadurch große Chancen erarbeitet, für die Portfolien durch eine richtige Entwicklungsstrategie verborgene Werte zu realisieren und nachhaltig Erträge aus den Portfolien zu erzielen.

4.2 Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Marktrisiken)

Der ERWE-Konzern erzielt seine Umsätze vornehmlich mit der Vermietung von Immobilien in Deutschland und verfolgt daher die Strategie, den Bestand zu optimieren, auszubauen und zu halten.

Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt.

Wegen der Belegenheit der Immobilien in Deutschland kann eine Verschlechterung der in Deutschland vorherrschenden konjunkturellen Rahmenbedingungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Rückgang von Umsätzen von Unternehmen und Gewerbetreibenden, zu einer rückläufigen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien führen und sich insofern auf das Miet- und Preisniveau auswirken. Die Immobiliennachfrage wird außerdem durch die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung sowie durch die Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland beeinflusst. Ein hohes Zinsniveau würde Immobilieninvestitionen erschweren, da die Fremdfinanzierungskosten steigen. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde für die ERWE ferner bedeuten, dass sich Immobilienfinanzierungen verteuern.

Das Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung ist das Risiko einer negativen Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage auf nationaler Ebene. Dies umfasst alle Branchen. Bei der Bewertung des Risikos spielen sowohl die aktuelle wirtschaftliche Lage als auch die Zukunftsaussichten für die Wirtschaftsentwicklung eine Rolle. Die Änderung der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst eine Vielzahl für die Immobilienwirtschaft relevanter Risikofaktoren, wie zum Beispiel die Immobilienmärkte, die Finanzmärkte oder die Bewirtschaftungskosten der Immobilien (über das allgemeine Preisniveau). Mittelfristig wird auch die soziodemographische Entwicklung beeinflusst, was selbst wiederum zu einer Änderung der (regionalen) Wirtschaftslage führt. Die wirtschaftliche Entwicklung kann in begrenztem Rahmen durch die Politik beeinflusst werden. Durch den Rückgang von verfügbarem Nettoeinkommen könnte sich die Neuvermietungslage und die Leerstandsituation bei den von ERWE gehaltenen Immobilien verschlechtern und sich insoweit auf den Geschäftsverlauf negativ auswirken.

Das Immobilienmarktrisiko bezeichnet das Risiko durch Änderungen auf dem relevanten Immobilien-Teilmarkt. Unterscheidungskriterien sind dabei unter anderem die Region, die Nutzungsart, Kauf oder Miete, Neubau oder Bestand sowie weitere Faktoren. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite, die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Immobilienmarktrisiko ist eines der zentralen Risiken in der Immobilienwirtschaft, da die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Werts der Immobilien maßgeblich davon beeinflusst werden. Wesentliche Einflussfaktoren in Bezug auf die Immobilienmärkte sind wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklungen, politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen sowie der Standort der Immobilien. Das Preisänderungsrisiko bei Immobilien ist darüber hinaus auch ein Risiko, das sich auf die erfolgreiche Bewirtschaftung des Bestands an Wohnimmobilien und auf den Abverkauf von Immobilien auswirkt.

Das Kapitalmarktrisiko bezeichnet das Risiko finanzieller Verluste aufgrund der Änderung von Marktpreisen. Die Veränderung der Marktpreise wird maßgeblich beeinflusst durch die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer, die anhand der Volatilität gemessen werden kann. Die Volatilität ist definiert als die Standardabweichung der Veränderungen des betrachteten Parameters (z.B. Aktienkurse) und dient häufig als Risikomaß. Eine hohe Volatilität spiegelt eine hohe Risiko-Aversion der Marktteilnehmer wider und zeugt von Nervosität und Angst der Marktteilnehmer. In Zeiten hoher Volatilität am Aktienmarkt wird der Marktzugang zu Eigenkapital oder Fremdkapital erschwert oder die geforderten Kapitalrenditen steigen.

Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Das schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch die regionale und produktbezogene Streuung der Projekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

4.2.2 Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft

Beim Erwerb von Immobilien oder Immobilienbesitzgesellschaften besteht das Risiko, dass ERWE den Wert der Objekte nicht zutreffend einschätzt und einen zu hohen Erwerbspreis zahlt. Darüber hinaus ist der Erwerb von Immobilien mit Risiken verbunden. ERWE kann die Attraktivität einer Immobilie für geeignete Mieter fehlerhaft einschätzen und infolgedessen geplante Mieterlöse unter Umständen nicht erzielen.

ERWE unterliegt Risiken im Zusammenhang mit möglichen Akquisitionen und Beteiligungen, wie zum Beispiel eine höhere Verschuldung, ein höherer Zinsaufwand, Probleme mit der Integration des Geschäfts und der Erzielung der geplanten Synergien. Erwartete Erträge und Synergieeffekte durch die möglichen Akquisitionen könnten geringer sein als erwartet. Der Ausfall oder eine Reduzierung der Mieteinnahmen, höhere Leerstandsquoten, Mietausfälle und die Unfähigkeit, wirtschaftlich angemessene Mieten zu verlangen, oder Gewerbeflächen zu wirtschaftlichen Konditionen vermarkten zu können, könnten sich nachteilig auf die Umsatzerlöse, Erträge und Portfoliobewertung von ERWE auswirken.

Der wirtschaftliche Erfolg von ERWE hängt wesentlich davon ab, dass es ihr im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien zu erhalten, zu steigern und den Leerstand von Mietobjekten zu verringern. Dies ist mit verschiedenen Risiken behaftet. Zum 31. Dezember 2018 waren rund 64 % der vermietbaren Flächen vermietet. Hierin sind noch nicht die bereits abgeschlossenen Mietverträge für das Hotel in Speyer (ca. 5.000 qm) und mit der Stadt Lübeck in Lübeck (ca. 7.700 qm) berücksichtigt. ERWE erwartet einen zukünftigen weiteren Abbau der Leerstände. Es kann jedoch nicht gewährleistet werden, dass eine solche Verringerung der Leerstandsquoten im erwarteten Ausmaß tatsächlich erreicht wird.

ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich Revitalisierung und Projektentwicklung ausgesetzt. Insbesondere könnte es zu Verzögerungen bei geplanten Maßnahmen kommen und/oder die mit einer Revitalisierung oder Projektentwicklung verbundenen tatsächlichen Kosten könnten wesentlich über den budgetierten Kosten liegen.

Die Rentabilität von ERWE könnte beeinträchtigt werden, wenn Betriebs-, Energie- und sonstige mit der Bewirtschaftung und Bestandshaltung ihrer Immobilien verbundene Kosten ansteigen. ERWE ist Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Bausubstanz ihrer Immobilien sowie den Kosten für Instandhaltung und Reparaturen ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass ERWE für Mängel aus dem Verkauf von Immobilien aufgrund von Gewährleistungsansprüchen oder Garantien in Anspruch genommen werden kann oder Regressansprüche nicht erfolgreich durchsetzen kann.

Sollte ERWE nicht in der Lage sein, sich gegenüber ihren Wettbewerbern bei dem Erwerb weiterer Gewerbeimmobilien und der Vermietung ihrer Bestandsimmobilien erfolgreich zu behaupten oder beabsichtigte Veräußerungen zu attraktiven Bedingungen durchzuführen, könnte dies wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben.

4.2.3 Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung der Immobilien

Eine Abwertung des Immobilienvermögens könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von ERWE haben und die Stellung weiterer Sicherheiten für bestehende Finanzierungen erforderlich machen, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten von ERWE beeinträchtigen würde. Die Immobilienbewertungsgutachten und/oder vorhandene oder künftige Finanzinformationen, die auf solchen Gutachten beruhen, könnten den Wert der Immobilien von ERWE falsch einschätzen.

4.2.4 Finanzielle Risiken

Die weitere Geschäftsentwicklung von ERWE ist davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und bestehende Finanzierungsmittel zu refinanzieren. Der Verschuldungsgrad sowie die Konditionen der bestehenden und zukünftigen Finanzierungen von ERWE könnten die Fremdfinanzierungskosten und damit verbundene Aufwendungen von ERWE erhöhen und die Fähigkeit von ERWE, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, negativ beeinflussen. Bei einem Verstoß von Gesellschaften des ERWE-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen könnten Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder gekündigt werden und ERWE könnte möglicherweise nicht in der Lage sein, sich kurzfristig zu refinanzieren.

Der Cashflow der Gesellschaft und mögliche zukünftige Dividendenzahlungen sind vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Tochtergesellschaften und Beteiligungen abhängig oder müssen gegebenenfalls durch Fremdkapital ergänzt oder ersetzt werden. ERWE ist darauf angewiesen, aus ihrer Immobilienbestandshaltung ausreichend Liquidität zu generieren, um die mit den bestehenden Finanzierungen verbundenen Aufwendungen für Zins und Tilgung aufzubringen. Notverkäufe oder die zwangsweise Verwertung von Immobiliensicherheiten könnten zu erheblichen finanziellen Nachteilen für ERWE führen.

4.2.5 Rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken

Gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche könnten sich ändern und die Geschäftstätigkeit von ERWE negativ beeinflussen. ERWE könnte aufgrund von Altlasten, einschließlich Kampfmitteln, Bodenbelastungen und Schadstoffen im Baumaterial sowie aus etwaigen Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften in Anspruch genommen werden.

4.2.6 Risiken im Zusammenhang mit dem geplanten Wachstum

ERWE könnte nicht in der Lage sein, die Unternehmensstrukturen dem Unternehmenswachstum entsprechend anzupassen und auszubauen. Die internen Kontrollsysteme der ERWE befinden sich noch im Aufbau und könnten auch zukünftig möglicherweise nicht ausreichend sein oder sich nicht im Verhältnis mit dem geplanten Wachstum von ERWE weiterentwickeln. Die schlanke Führungs- und Organisationsstruktur von ERWE könnte dem geplanten Wachstum nicht gewachsen sein.

4.2.7 Personalrisiken

ERWE ist darauf angewiesen, qualifizierte Mitarbeiter und Mitarbeiter in Schlüsselpositionen zu gewinnen und zu halten. Die Mitarbeiter der ERWE sind mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg. Sie stellen ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sowie Fertigkeiten in den Dienst des Konzerns. Die Risiken im Bereich des Personals sind vielfältiger Natur. Man kann Risiken bei der Einstellung, bei dem laufenden Anstellungsverhältnis und beim Ausscheiden aus dem Unternehmen unterscheiden. Im Rahmen der schnell wachsenden ERWE seien hier insbesondere die Risiken der adäquaten Personalgewinnung, des Erhalts von Anstellungsverhältnissen sowie der Sicherstellung einer ausgewogenen Personalstruktur erwähnt.

4.3. Risikomanagement

Um mit dem Wachstum des Konzerns auch den wachsenden Risiken zu begegnen und diese rechtzeitig erkennen zu können, entwickelt die ERWE ein konzernweites Risiko Management Systems (inklusive eines Compliance Management Systems), welches derzeit noch im Aufbau ist.

Das Risikomanagement umfasst dann alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung des Risikomanagement-Prozesses. Es umfasst auch dessen Unterstützung durch geeignete Instrumente und Methoden mit den Zielen der langfristigen Existenzsicherung, der Eröffnung von Handlungsspielräumen, der Erreichung von geplanten Unterzielen und insbesondere der Senkung der Risiko- und Kapitalkosten.

Ziele des konzernweiten Risiko Management Systems sind neben der Erfüllung der organisatorischen Verpflichtung des Vorstandes (§ 91 Abs. 2 AktG – Einführung eines Überwachungssystems) vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der ERWE, die Überwachung der Einhaltung der Unternehmensstrategie aus der Risikoperspektive und die Steuerung durch geeignete bzw. notwendige Maßnahmen sowie die Optimierung und Überwachung des Rendite-Risiko-Verhältnisses.

Die Risikostrategie wird vom Vorstand der ERWE aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und legt die generellen Risikoziele und Maßnahmen zu ihrer Erreichung fest. Die Risikostrategie wird durch die Risikoziele konkretisiert, um ein angemessenes Risiko-Chancen-Verhältnis zu realisieren bzw. die Risikotragfähigkeit des Konzerns sicherzustellen. Die Risikostrategie wird durch die risikopolitischen Grundsätze verkörpert und durch den Risikomanagementprozess gewährleistet.

4.4. Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet grundsätzlich eine stabile konjunkturelle Entwicklung und eine weiterhin positive Entwicklung des Kapitalmarktes. Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen, Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken aber gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

V. Schlusserklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

Bei unserer Gesellschaft haben in Beziehung zu dem bis zum 2. Mai 2018 herrschenden oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Vorgänge vorgelegen.

Frankfurt am Main, im April 2019

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend zusammengefasster Lagebericht) der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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 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 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 und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

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.

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 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.
- 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.

Hamburg, 16. April 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer