

Instone Real Estate Group SE

Jahresabschluss 2023

2	Bilanz
4	Gewinn-und Verlustrechnung
5	Anhang zum Jahresabschluss
5	Grundlagen des Jahresabschlusses
9	Erläuterung der Bilanz
16	Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung
18	Sonstige Angaben
24	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
31	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
32	Impressum

Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz

Bilanz

Aktiva

In Tsd. Euro

TABELLE 01

	Anhangziffer	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		620	1.275
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		136	193
III. Finanzanlagen	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		222.651	222.626
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		119.400	200.362
3. Beteiligungen		1.400	1.300
		343.451	424.287
		344.207	425.755
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
davon aus Lieferungen und Leistungen: 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 53 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Vermögensgegenständen: 88.153 Tsd. Euro (Vorjahr: 103.237 Tsd. Euro)		88.273	103.290
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		511	0
3. Sonstige Vermögensgegenstände		2.284	1.575
		91.068	104.865
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3	209.158	189.643
		300.226	294.508
C. Rechnungsabgrenzungsposten		435	424
D. Aktive latente Steuern	4	5.642	4.787
		650.509	725.474

Jahresabschluss

► Bilanz

Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bilanz (Fortsetzung)

Bilanz

Passiva

In Tsd. Euro

TABELLE 01

	Anhangziffer	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital	5		
I. Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Eigene Aktien		-3.666	-3.154
Ausgegebenes Kapital		43.323	43.834
bedingtes Kapital: 4.699 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.699 Tsd. Euro)			
II. Kapitalrücklage		358.958	358.958
III. Andere Gewinnrücklagen		29.988	22.606
IV. Bilanzgewinn		21.455	25.200
		453.723	450.598
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	2.160	2.183
2. Steuerrückstellungen	7	4.439	24.138
3. Sonstige Rückstellungen		7.989	5.302
		14.588	31.622
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 7.645 Tsd. Euro (Vorjahr: 15.354 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 170.000 Tsd. Euro (Vorjahr: 165.500 Tsd. Euro)	8	177.645	180.854
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.844 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.390 Tsd. Euro)	9	1.844	3.390
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.540 Tsd. Euro (Vorjahr: 58.174 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Verbindlichkeiten: 1.540 Tsd. Euro (Vorjahr: 58.174 Tsd. Euro)	10	1.540	58.174
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 1.168 Tsd. Euro (Vorjahr: 837 Tsd. Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2 Tsd. Euro (Vorjahr: 54 Tsd. Euro)			
davon aus Steuern: 481 Tsd. Euro (Vorjahr: 72 Tsd. Euro)	11	1.168	837
		182.198	243.254
		650.509	725.474

Jahresabschluss

Bilanz

► Gewinn- und
Verlustrechnung

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2023	2022
1. Umsatzerlöse	12	7.802	7.364
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	5.569	4.742
Gesamtleistung		13.370	12.107
3. Personalaufwand	14		
a) Löhne und Gehälter		-12.469	-9.445
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 140 Tsd. Euro (Vorjahr: 423 Tsd. Euro)		-1.600	-1.448
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-714	-564
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.329	-13.264
Betriebsergebnis		-15.742	-12.614
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	51.594	71.089
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 15.254 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.203 Tsd. Euro)	16	15.267	9.212
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 37 Tsd. Euro (Vorjahr: 20 Tsd. Euro)	16	4.496	299
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	16	-3.090	-5.843
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: -1.793 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.150 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: -58 Tsd. Euro (Vorjahr: -192 Tsd. Euro)	16	-11.970	-11.042
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steueraufwendungen: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: -1.157 Tsd. Euro) davon latenter Steuerertrag: 855 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro)	17	-17.717	-16.851
12. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss		22.836	34.250
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-11.418	-17.125
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		10.037	8.074
15. Bilanzgewinn		21.455	25.200

Jahresabschluss

▸ Anhang zum
Jahresabschluss

▸ Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt) mit Sitz am Grugaplatz 2–4, 45131 Essen, ist unter dem Aktenzeichen HRB 32658 im Handelsregister des Amtsgerichts Essen eingetragen. Die Instone Real Estate Group SE ist seit dem 15. Februar 2018 am Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die Gesellschaft ist das oberste Mutterunternehmen des Konzerns der Instone Real Estate Group SE (im Folgenden auch „Instone Group“) und nimmt in ihm die Funktion der Management-Holding wahr. In dieser Funktion ist sie für die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie und die Umsetzung der unternehmerischen Ziele verantwortlich.

Im Vorjahr wurde die Ausrichtung als Management-Holding durch die Übernahme von Personal der zentralen Konzernfunktionen und die damit verbundene Ausweitung der Holding-Dienstleistungen weiter konzentriert. Im Zuge dieses Übergangs wurden auch betriebsnotwendige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte sowie personalbezogene Rückstellungen und Verträge mit externen Dienstleistern übernommen.

Die Gesellschaft hält Beteiligungen an Tochtergesellschaften, deren Hauptaktivität in der Akquisition, der Entwicklung, dem Bau, der Vermietung, der Verwaltung und dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung

von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegt, die in dieser Branche tätig sind.

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

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wird nach den im Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Rechnungslegungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuchs (§§ 242 ff., 264 ff. HGB) unter Berücksichtigung der rechtsformspezifischen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gesellschaft ist als börsennotierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 264d HGB in Verbindung mit § 267 Absatz 3 Satz 2 HGB.

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

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

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

Jahresabschluss

▶ **Anhang zum Jahresabschluss**

▶ **Grundlagen des Jahresabschlusses**

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten beziehungsweise aktivierungspflichtigen Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen Fertigungseinzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten. Die Abschreibungen auf Sachanlagen werden linear und entsprechend den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern vorgenommen. Die betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung betragen zwei bis 14 Jahre.

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro wurden im Jahr der Anschaffung oder Herstellung als Aufwand verbucht. Selbstständig nutzbare Anlagegüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 250,00 Euro, nicht aber 1.000,00 Euro übersteigen, sind in einem Sammelposten zusammengefasst und werden linear über fünf Jahre abgeschrieben. Wegen Geringfügigkeit ist erworbene Anwendersoftware (Trivialprogramme) unter Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei der Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wird den erkennbaren Risiken durch angemessene Wertberichtigung Rechnung getragen. Die Höhe der Wertberichtigungen richtet sich nach dem wahrscheinlichen Ausfallrisiko. Forderungen gelten grundsätzlich zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs – also zum Zeitpunkt der Übergabe an den Käufer – als realisiert. Zu diesem Zeitpunkt kann der Umsatzerlös in der GuV und die Forderung in der Bilanz berücksichtigt werden.

Flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert ausgewiesen.

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

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

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

Das **Eigenkapital** ist zum Nennbetrag angesetzt.

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

► Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Eigene Aktien werden mit ihrem Nennbetrag offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. Der den Nennwert übersteigende Betrag der Anschaffungskosten wird mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet. Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Ankauf eigener Aktien werden ergebniswirksam erfasst. Bei einer erneuten Ausgabe werden Aktien zu durchschnittlichen Anschaffungskosten aus dem Bestand der eigenen Aktien entnommen.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnigte aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen (3,00 %; Vorjahr: 3,00 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %; Vorjahr: 1,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (2,25 %; Vorjahr: 2,25 %) sowie Fluktuationswahrscheinlichkeiten (3,42 %; Vorjahr: 3,42 %), mit denen in der Zukunft gerechnet wird. Die Berechnung basiert auf aktuarischen Gutachten auf der Grundlage biometrischer Berechnungsmethoden der Richttafeln 2018 G von Professor Dr. Klaus Heubeck. Die Bewertung der unmittelbaren Pensionsverpflichtungen erfolgt im Einklang mit den Vorschriften des § 253 Absatz 1 und Absatz 2 HGB.

Bei der Festlegung des Rechnungszinssatzes wurde von dem Wahlrecht nach § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB Gebrauch gemacht. Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen oder vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen dürfen demnach pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der zugrunde gelegte Rechnungszinssatz für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen beläuft sich auf 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %). Gemäß § 253 Absatz 6 Satz 3 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln.

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

Pensionsrückstellungen

TABELLE 03

In Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter		
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.526.381,00	4.349.354,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.606.857,00	4.706.223,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	80.476,00	356.869,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	80.476,00	356.869,00

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

Rückstellungen für Altersteilzeit werden versicherungsmathematisch ermittelt und enthalten Verpflichtungen des Unternehmens im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Leistungen für berechnigte aktive und passive Arbeitnehmer.

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

Jahresabschluss

▸ Anhang zum
Jahresabschluss

▸ Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anwendung der Nettomethode abgezinst. Für die HGB-Bewertung der Rückstellungen für langfristige Aktienoptionsprogramme ist der innere Wert maßgeblich. Der innere Wert entspricht aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung der Bewertungsparameter dem aktuellen Schlusskurs am Bewertungsstichtag.

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

Schätzungen und Annahmen

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

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Bilanz

Anlagenspiegel

TABELLE 04

Anlagenspiegel

In Tsd. Euro

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.2023	Abschreibungen Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2023	Buchwert Vorjahr 31.12.2022
	01.01.2023 ¹	Zugänge	Abgänge				
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.766	0	0	1.766	-1.147	620	1.275
	1.766	0	0	1.766	-1.147	620	1.275
Sachanlagen							
Betriebs- und Geschäftsausstattung	266	2	0	268	-132	136	193
	266	2	0	268	-132	136	193
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	222.626	25	0	222.651	0	222.651	222.626
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.362	0	-80.962	119.400	0	119.400	200.362
Beteiligungen	1.300	100	0	1.400	0	1.400	1.300
	424.287	125	-80.962	343.451	0	343.451	424.287
Anlagevermögen gesamt	426.319	127	-80.962	345.485	-1.278	344.207	425.755

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anlagenspiegel (Fortsetzung)

Anlagenspiegel

In Tsd. Euro

TABELLE 04

	Abschreibungen		
	01.01.2023 ¹	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	-491	-655	-1.147
	-491	-655	-1.147
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-73	-59	-132
	-73	-59	-132
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0
Beteiligungen	0	0	0
	0	0	0
Abschreibungen gesamt	-564	-714	-1.278

¹ Aus der Verschmelzung der Instone Real Estate Leipzig GmbH auf die Instone Real Estate Development GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2023 werden ursprüngliche Anschaffungskosten in Höhe von 79.184 Tsd. Euro und kumulierte Abschreibungen in Höhe von 38.893 Tsd. Euro auf die Beteiligung an der Instone Real Estate Development GmbH übertragen. Die bilanzierte Netto-Buchwert stellt Anschaffungskosten der Beteiligung dar.

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anlagevermögen

1 Finanzanlagen

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

Entwicklung Anteile an verbundenen Unternehmen TABELLE 05

In Tsd. Euro

	2023 ¹	2022
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	222.626	261.519
Zugänge	25	0
Stand 31. Dezember	222.651	261.519
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	0	-38.893
Stand 31. Dezember	0	-38.893
Buchwerte 31. Dezember	222.651	222.626

¹ Aus der Verschmelzung der Instone Real Estate Leipzig GmbH auf die Instone Real Estate Development GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2023 werden ursprüngliche Anschaffungskosten in Höhe von 79.184 Tsd. Euro und kumulierte Abschreibungen in Höhe von 38.893 Tsd. Euro auf die Beteiligung an der Instone Real Estate Development GmbH übertragen. Die bilanzierte Netto-Buchwert stellt Anschaffungskosten der Beteiligung dar.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Instone Real Estate Leipzig GmbH sowie die Instone Real Estate Landmark GmbH auf ihre Schwestergesellschaft, die Instone Real Estate Development GmbH, verschmolzen.

Anteile an verbundenen Unternehmen TABELLE 06

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Anteile an verbundenen Unternehmen		
Instone Real Estate Development GmbH	222.137	181.821
Westville 1 GmbH	464	464
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH	25	0
Nyoo Real Estate GmbH	25	25
Instone Real Estate Leipzig GmbH	0	40.291
Instone Real Estate Landmark GmbH	0	25
	222.651	222.626

Mit Ausnahme der Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH werden sämtliche Gesellschaften in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen.

Die Entwicklung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 07

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	200.362	312.460
Zugänge	0	82.338
Abgänge	-80.962	-194.436
Stand 31. Dezember	119.400	200.362
Buchwerte 31. Dezember	119.400	200.362

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 08

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen		
Instone Real Estate Development GmbH	109.000	184.462
Nyoo Real Estate GmbH	10.400	15.900
	119.400	200.362

Die Entwicklung der Anteile an Beteiligungen wird nachfolgend dargestellt.

Entwicklung Beteiligungen TABELLE 09

In Tsd. Euro

	2023	2022
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	1.300	258
Zugänge	100	1.042
Stand 31. Dezember	1.400	1.300
Buchwerte 31. Dezember	1.400	1.300

Die Zugänge des Geschäftsjahres betreffen ausschließlich die beeboard GmbH.

Umlaufvermögen

2 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen TABELLE 10

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
Instone Real Estate Development GmbH	88.198	102.574
Westville 1 GmbH	35	41
Westville 4 GmbH	32	0
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH	5	0
Westville 5 GmbH	2	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH	1	0
Nyoo Real Estate GmbH	0	656
Instone Real Estate Leipzig GmbH	0	20
	88.273	103.290

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände TABELLE 11

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		
Forderungen gegenüber Finanzverwaltung	2.147	338
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	128	1.235
Sonstige Vermögensgegenstände	6	0
Übrige	2	2
	2.284	1.575

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

Jahresabschluss

► **Anhang zum Jahresabschluss**

Grundlagen des Jahresabschlusses

► **Erläuterung der Bilanz**

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 209.158 Tsd. Euro umfassen zum 31. Dezember 2023 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

4 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 5.642 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.787 Tsd. Euro) resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden bei Pensions- und Personalrückstellungen. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von 31,73 % (Vorjahr: 31,64 %).

5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2023 46.988.336,00 Euro (Vorjahr: 46.988.336,00 Euro) und ist voll eingezahlt. Es ist in 46.988.336 Stückaktien (Vorjahr: 46.988.336 Stückaktien) ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021).

Ferner hat die Hauptversammlung am 14. Juni 2023 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Der Vorstand ist demnach ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 13. Juni 2028 durch die Ausgabe von bis zu 15.494.168 Stückaktien um bis zu 15.494 Tsd. Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023).

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Wirkung ab dem 31. August 2021 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 8. Juni 2026 einmal oder mehrmals auf bis zu 4.698.833 neue Aktien der Gesellschaft (bedingtes Kapital) Options- beziehungsweise Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Im Rahmen des Mitarbeiteraktienprogramms hat die Instone Real Estate Group SE im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2022 insgesamt 33.072 eigene Aktien zu vergünstigten Konditionen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Konzerngesellschaften ausgegeben. Die Aktien wurden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten von 11,23 Euro aus dem Bestand der eigenen Aktien entnommen. Der Ausgabekurs für die Aktien betrug 8,48 Euro. Für diese Aktien besteht eine Sperrfrist von zwölf Monaten. Im Zusammenhang mit dem Mitarbeiteraktienprogramm sind im Vorjahr Aufwendungen in Höhe von 91 Tsd. Euro angefallen, die erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst sind.

Die ordentliche Hauptversammlung 2019 erteilte dem Vorstand die Ermächtigung, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals, das entspricht 3.698.833 Aktien, bis zum 12. Juni 2024 zurückzukaufen. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 10. Februar 2022 den Erwerb von bis zu 2.349.416 Aktien sowie am 25. Oktober 2022 den Erwerb von weiteren bis zu 1.349.417 Aktien beschlossen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2023 511.743 eigene Aktien zu Kursen zwischen 7,70 und 9,65 Euro erworben.

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 belief sich der Bestand an eigenen Aktien auf 3.665.761 Aktien (Vorjahr: 3.154.018 Aktien). Dies entspricht einem Anteil von 7,80 % am Grundkapital.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 15.162.901,25 Euro auf Basis einer Dividende von 0,35 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie.

Eine Mindestdividende nach § 254 Aktiengesetz wurde nicht gezahlt.

Im Rahmen des Erwerbs der eigenen Aktien wurden insgesamt 32.836.696,55 Euro mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet. Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein Betrag in Höhe von 4.036.704,82 Euro.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen, 11.418.146,28 Euro aus dem Bilanzgewinn in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2023 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 358.957.638,59 Euro).

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Angaben zu ausschüttungsgesparten Beträgen

Die bilanzierten Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (vor Abzug entsprechender Deckungsmittel) wurden auf Basis des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren ermittelt. Bei einer Durchschnittsbildung auf Basis von sieben Geschäftsjahren hätten sich um 80.476,00 Euro höhere Verpflichtungen ergeben. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB. Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 5.641.544,60 Euro sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperrt. Insgesamt sind somit 5.722.020,60 Euro ausschüttungsgesperrt.

6 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

Pensionsrückstellungen TABELLE 12		
	31.12.2023	31.12.2022
Pensionsrückstellungen		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	4.526	4.349
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	-2.366	-2.166
Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.160	2.183
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	2.516	2.455

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

Wertpapiere TABELLE 13		
	31.12.2023	31.12.2022
Wertpapiere		
CTA-Vermögen	2.265	2.069
DC-Vermögen	101	97
	2.366	2.166

7 Rückstellungen

Rückstellungen TABELLE 14

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Rückstellungen		
Steuern	4.439	24.138
Pensionen	2.160	2.183
	6.599	26.321
Sonstige Rückstellungen		
Prämien	3.366	1.304
Aktienoptionsprogramme	2.672	2.348
Strukturmaßnahmen	414	194
Externe Kosten des Jahresabschlusses	395	360
Übriges	349	0
Ausstehender Urlaub	288	335
Personalaufwendungen	185	0
Altersteilzeit Aufstockungsbeträge	141	249
Altersteilzeit Erfüllungsrückstand	110	16
Indirekte Personalkosten	49	478
Schwerbehinderten-Ausgleichsabgabe	22	17
	7.989	5.302
	14.588	31.622

8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 177.645 Tsd. Euro (Vorjahr: 180.854 Tsd. Euro), hiervon entfallen 151.915 Tsd. Euro (Vorjahr: 152.196 Tsd. Euro) auf andere Kreditgeber. Fällige Schuldscheindarlehen in Höhe von 23.000 Tsd. Euro wurden durch ein neues festverzinsliches Schuldscheindarlehen in Höhe von 20.000 Tsd. Euro mit fünfjähriger Laufzeit refinanziert. Aufgrund der guten Liquiditätsausstattung der Instone Real Estate Group SE wurde auf eine vollständige Refinanzierung verzichtet.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.844 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.390 Tsd. Euro).

10 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TABELLE 15

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Nyoo Real Estate GmbH	1.356	10.013
Westville 3 GmbH	72	0
Westville 4 GmbH	64	0
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH	35	0
KORE GmbH	7	0
Westville 5 GmbH	4	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH	2	1
Instone Real Estate Leipzig GmbH	0	43.449
Instone Real Estate Landmark GmbH	0	1.871
Instone Real Estate Development GmbH	0	1.433
Westville 1 GmbH	0	1.406
	1.540	58.174

11 Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten

TABELLE 16

In Tsd. Euro

	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsstämien	592	608
Verbindlichkeiten aus Steuern	481	72
Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft	94	103
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	2	54
	1.168	837

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

12 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 7.802 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.364 Tsd. Euro) betreffen im Wesentlichen Umsatzerlöse mit verbundenen Unternehmen in Deutschland aus konzerninternen Dienstleistungen.

13 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge

TABELLE 17

In Tsd. Euro

	2023	2022
Sonstige betriebliche Erträge		
Übrige Erträge	3.887	2.133
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.682	2.609
	5.569	4.742

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Weiterbelastung von konzerninternen Kosten.

14 Personalaufwand

Personalaufwand

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2023	2022
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-12.469	-9.445
	-12.469	-9.445
Soziale Abgaben/ Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	-1.460	-1.025
Aufwendungen für Altersversorgung	-140	-423
	-1.600	-1.448
	-14.069	-10.893

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 100 Mitarbeitende (Vorjahr: 80 Mitarbeitende) beschäftigt, die ausschließlich dem kaufmännischen Dienstleistungsbereich am Standort Essen zugeordnet sind.

15 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

► Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 19

In Tsd. Euro

	2023	2022
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Organisatorische Beratung	-5.493	-6.850
Sonstige Steuern	-1.671	-1.268
Kosten für IT	-1.198	-272
Abfindungen	-1.370	-199
Versicherungsbeiträge	-813	-1.003
Sonstige Gemeinkosten	-645	-242
Kosten des Jahresabschlusses	-643	-415
Kosten des Aufsichtsrats	-602	-604
Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	-525	-395
Reisekosten	-301	-303
Kfz-Leasing	-247	-219
Kosten des Zahlungsverkehrs	-93	-285
Konzerninterne Dienstleistungen	0	-382
Übrige sonstige Aufwendungen	-728	-828
	-14.329	-13.264

16 Finanzergebnis

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 51.594 Tsd. Euro (Vorjahr: 71.089 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 15.244 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.203 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne betragen 37 Tsd. Euro (Vorjahr: 20 Tsd. Euro).

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen mit 3.090 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.843 Tsd. Euro) die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsertrag (Vorjahr: Nettozinsaufwand) im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen in Höhe von 163 Tsd. Euro (Vorjahr: -358 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von -37 Tsd. Euro (Vorjahr: -159 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinserträgen (Vorjahr: Zinsaufwendungen) aus dem Deckungsvermögen in Höhe von 200 Tsd. Euro (Vorjahr: -199 Tsd. Euro) verrechnet.

17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 20

In Tsd. Euro

	2023	2022
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
Gewerbeertragsteuer	-9.305	-8.433
Körperschaftsteuer	-8.813	-6.935
Solidaritätszuschlag	-454	-325
Latente Steuern	855	-1.157
	-17.717	-16.851

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,73 % (Vorjahr 31,64 %).

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Sonstige Angaben

18 Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand besteht aus den folgenden drei Mitgliedern:

Kruno Crepulja

→ Vorsitzender des Vorstands/CEO der Instone Real Estate Group SE

David Dreyfus (seit dem 1. September 2023)

→ Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

Andreas Gräf

→ Mitglied des Vorstands/COO der Instone Real Estate Group SE

Im Geschäftsjahr 2023 ausgeschiedene Mitglieder des Vorstands:

Dr. Foruhar Madjlessi (bis zum 31. Juli 2023)

→ Mitglied des Vorstands/CFO der Instone Real Estate Group SE

19 Mitglieder des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen, selbstständiger Unternehmensberater

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

→ HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ Adler Group S.A. (Mitglied des Verwaltungsrats, seit dem 19. Februar 2024 Vorsitzender)

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

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

→ FFIRE Immobilienverwaltung AG
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ LEG Immobilien SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

Dietmar P. Binkowska, selbstständiger Unternehmensberater

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

→ Nordwestlotto in Nordrhein-Westfalen GmbH (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Jahresabschluss

► **Anhang zum Jahresabschluss**

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► **Sonstige Angaben**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Thomas Hegel (bis zum 14. Juni 2023), Rechtsanwalt und selbstständiger Unternehmensberater

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

→ Wohnbau GmbH (Mitglied des Aufsichtsrats)

→ Sahle Wohnen GmbH & Co. KG (Mitglied des Aufsichtsrats)

Christiane Jansen, Geschäftsführerin Westdeutsche Lotterie GmbH & Co. OHG

Neben ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Christiane Jansen kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Stefan Mohr (seit dem 14. Juni 2023), Partner und Head of Corporate Investments, Activum SG Capital

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

Sabine Georgi (seit dem 3. Juli 2023), Executive Director DACH, ULI - Urban Land Institute

Neben ihrer Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Sabine Georgi kein Mitglied in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten und vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

20 Vergütung des Vorstands

Die wesentlichen Komponenten des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands sind die folgenden:

Feste Grundvergütung

→ Die feste Vergütung wird in gleich großen Monatsraten ausgezahlt.

Nebenleistungen

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

Erfolgsabhängige kurzfristige Bezüge - Short Term Incentive (STI)

→ Die einjährige variable Vergütung in Form des STI knüpft an den wirtschaftlichen Erfolg der Instone Group im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

Mehrjährige variable Vergütung (LTI)

→ Als weiterer Bestandteil der variablen Vergütung ist den Mitgliedern des Vorstands zudem eine mehrjährige variable Vergütung in Form eines LTI-Bonus zugesagt.

Versorgungszusagen

→ Einige Mitglieder des Vorstands verfügen über eine betriebliche Altersvorsorge in Form von individuellen, vertraglich vereinbarten Pensionsvereinbarungen, die nach Erreichen des Rentenmindestalters von 65 Jahren greifen.

Jahresabschluss

► **Anhang zum Jahresabschluss**

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► **Sonstige Angaben**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Die für das Geschäftsjahr 2023 im Sinne des § 285 Absatz 9 HGB gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 3.577 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.356 Tsd. Euro). Von der Gesamtvergütung entfielen 1.399 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.401 Tsd. Euro) auf fixe erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten inklusive Sachbezügen und Nebenleistungen, 1.325 Tsd. Euro (Vorjahr: 33 Tsd. Euro) auf variable, einjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten und 780 Tsd. Euro (Vorjahr: -199 Tsd. Euro) auf variable, mehrjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten. Die Bewertung der Nebenleistungen erfolgte zu dem für steuerliche Zwecke ermittelten Wert. Der Bruttoversorgungsaufwand für die Mitglieder des Vorstands beträgt 73 Tsd. Euro (Vorjahr: 121 Tsd. Euro).

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 2.467 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.380 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.559 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.546 Tsd. Euro).

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

21 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2023 bei 645 Tsd. Euro (Vorjahr: 608 Tsd. Euro). Davon entfielen 525 Tsd. Euro (Vorjahr: 488 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 120 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von den Gesellschaften der Instone Group keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

22 Honorare des Abschlussprüfers

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

Prüfungshonorare

TABELLE 21

In Tsd. Euro

	2023	2022
Prüfungshonorare		
Abschlussprüfungen	684	163
davon Vorjahre betreffend ¹	163	-197
Andere Bestätigungsleistungen	87	179
	771	342

¹ Im Geschäftsjahr 2022 sind Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 197 Tsd. Euro enthalten.

Vom Abschlussprüfer wurde hauptsächlich neben der Jahres- und Konzernabschlussprüfung eine prüferische Durchsicht nach IDW PS 900 erbracht, die innerhalb der Abschlussprüfungsleistungen ausgewiesen wird. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer andere Bestätigungsleistungen erbracht; diese sind Prüfungen nach § 16 MaBV, abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 (Revised) und abgestimmte Untersuchungshandlungen nach ISAE 3000 (Revised).

23 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 liegen nicht vor.

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

24 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen

Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2023

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Anteile an zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen					
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0		x	304	-37
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	1.213	94
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	5.705	-449
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	x		190.097	0
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	670	-251
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0		x	3.267	4.494
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	4	-1.134
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0		x	6.484	110
Nyoo Real Estate GmbH, Essen, Deutschland ¹	100,0	x		25	0
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0		x	43	-19
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x		7.072	6.910
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	711	-443
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	728	-295
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	938	-21
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	89,9		x	1.003	43
Anteile an Beteiligungen					
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	50,0	x		3.308	-381
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-143	401
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-1.771	-365
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-985	668
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-3.074	-55
Projekt Am Sonnenberg Wiesbaden GmbH, Essen, Deutschland	51,0		x	-2.152	-1.410
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	64	44
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	29.215	2.396
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	8	-8
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1		x	3.670	326
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02		x	239	-6

Jahresabschluss

► Anhang zum
Jahresabschluss

Grundlagen des
Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der
Gewinn- und
Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Anteilsbesitzliste zum 31. Dezember 2023

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland ²	50,0		x	-6	-32
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	15	-14
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	52	9
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	139	54
Instone Real Estate Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0		x	25	0
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-56	-27
Instone Real Estate Beteiligungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	100,0	x		25	0
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	140	-26
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	-5	0
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH i.L, Köln, Deutschland ³	50,0		x	79	51
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland ⁴	10,0		x	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	100,0		x	30	2
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	89	93
Westville Vermietungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	20	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	23	0

¹ Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.

² Jahresabschluss 31.12.2021.

³ Jahresabschluss 31.12.2022.

⁴ Jahresabschluss 31.12.2020.

Jahresabschluss

► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

► Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

25 Haftungsverhältnisse

Verpflichtungen aus Garantien und Bürgschaften bestanden in Höhe von 57.561 Tsd. Euro (Vorjahr: 86.067 Tsd. Euro). Sie wurden für Verpflichtungen von Tochtergesellschaften zugunsten Dritter abgegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Tochtergesellschaften ist das Risiko der Inanspruchnahme gering.

26 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen		TABELLE 23	
<small>In Tsd. Euro</small>			
	31.12.2023	31.12.2022	
Sonstige finanzielle Verpflichtungen			
Fällig bis ein Jahr	543	559	
Fällig ein bis fünf Jahre	634	967	
	1.177	1.526	

27 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2023 turnusgemäß die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2023 zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG abgegeben.

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

28 Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 21.454.886,19 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,33 Euro je dividendenberechtigte Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 8. März 2024

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

Impressum

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Instone Real Estate Group SE, Essen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht der Instone Real Estate Group SE, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Kapitel „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft. Zudem haben wir den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen „Nachhaltigkeitsbericht“ sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Verweise auf Textstellen im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die Inhalte des Kapitels „Nachhaltigkeitsbericht“ und der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft gekennzeichneten lageberichtsfremden Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Werthaltigkeit der Finanzanlagen den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

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

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

Werthaltigkeit der Finanzanlagen

- a. Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2023 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 343.451 (52,8 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. – sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt – zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Anteile an der Instone Real Estate Development GmbH, Essen, (Buchwert 31. Dezember 2023: TEUR 222.137) stellen zusammen mit den Ausleihungen an die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, (Buchwert 31. Dezember 2023: TEUR 109.000) 96,4 % der zum 31. Dezember 2023 bilanzierten Finanzanlagen dar. Die Werthaltigkeit dieser Finanzanlagen wurde grundsätzlich durch interne Unternehmensbewertungen überprüft. Der beizulegende Wert wurde als Barwert der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt. Die zugrunde liegenden Cashflows basieren auf der Unternehmensplanung, in welche die Erwartungen der gesetzlichen Vertreter der jeweiligen Tochtergesellschaft hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels der unternehmensindividuellen gewichteten Kapitalkostensätzen.

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

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

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

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

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

Sonstige Informationen

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

- den Bericht des Aufsichtsrats
- die im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im zusammengefassten Lagebericht als ungeprüft gekennzeichneten Verweise im Hinblick auf Vorgaben der General Reporting Initiative (GRI) sowie der Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD) mit dem jeweiligen GRI- bzw. TCFD-Symbol,
- das im zusammengefassten Lagebericht enthaltene Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ und
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach §§ 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der im Kapitel „Sonstige Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

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

Jahresabschluss

Anhang zum Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Impressum

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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

Jahresabschluss

**Anhang zum
Jahresabschluss**

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

→ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und, sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei, die den SHA-256-Wert b90497adba3910bf1cc2f7f3f71270f5c04bddcce85b30a4f686e2ee2778334a aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards angewendet.

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

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

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

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

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

► **Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

**Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Juni 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer der Instone Real Estate Group SE, Essen, tätig.

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

**SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES
BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Nicole Meyer.

Düsseldorf, den 11. März 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rolf Künemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Nicole Meyer
Wirtschaftsprüferin

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

► **Versicherung der
gesetzlichen Vertreter**

Impressum

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Essen, den 8. März 2024

Der Vorstand



Kruno Crepulja



David Dreyfus



Andreas Gräf

Jahresabschluss

Anhang zum
Jahresabschluss

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Versicherung der
gesetzlichen Vertreter

▸ **Impressum**

Impressum

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland
Telefon: +49 201 45355-0
Fax: +49 201 45355-934
E-Mail: info@instone.de

Vorstand

Kruno Crepulja (Vorsitzender)
David Dreyfus
Andreas Gräf

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 300512686

Konzept, Design und Umsetzung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Instone Real Estate Group SE

Grugaplatz 2-4
45131 Essen
Deutschland

E-Mail: info@instone.de
www.instone-group.de