

INSTONE REAL ESTATE GROUP SE

# JAHRESABSCHLUSS 2022

**1 JAHRESABSCHLUSS**

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

**25 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS****32 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER****33 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	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.275	0
<b>II. Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		193	0
<b>III. Finanzanlagen</b>	1		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		222.626	222.626
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		200.362	312.460
3. Beteiligungen		1.300	258
		<b>424.287</b>	<b>535.344</b>
		<b>425.755</b>	<b>535.344</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	2		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	1
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 21.529 Tsd. Euro)			
davon aus Lieferungen und Leistungen: 53 Tsd. Euro (Vorjahr: 669 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Vermögensgegenständen: 103.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 132.788 Tsd. Euro)		103.290	133.457
3. Sonstige Vermögensgegenstände		1.575	1.532
		<b>104.865</b>	<b>134.990</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	3	<b>189.643</b>	<b>73.204</b>
		<b>294.508</b>	<b>208.194</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>424</b>	<b>75</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	4	<b>4.787</b>	<b>5.944</b>
		<b>725.474</b>	<b>749.557</b>



► 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	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>	5		
I. Gezeichnetes Kapital		46.988	46.988
Eigene Aktien		- 3.154	0
Ausgegebenes Kapital		43.834	0
bedingtes Kapital: 4.699 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.699 Tsd. Euro)			
II. Kapitalrücklage		358.958	358.958
III. Andere Gewinnrücklagen		22.606	34.372
IV. Bilanzgewinn		25.200	36.824
		<b>450.598</b>	<b>477.142</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6	2.183	1.081
2. Steuerrückstellungen	7	24.138	13.778
3. Sonstige Rückstellungen		5.302	7.688
		<b>31.622</b>	<b>22.547</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 15.354 Tsd. Euro (Vorjahr: 71.808 Tsd. Euro)			
davon mit einer Restlaufzeit größer ein Jahr: 165.500 Tsd. Euro (Vorjahr: 128.477 Tsd. Euro)	8	180.854	200.285
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.390 Tsd. Euro (Vorjahr: 235 Tsd. Euro)	9	3.390	235
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 58.174 Tsd. Euro (Vorjahr: 48.770 Tsd. Euro)			
davon aus Sonstigen Verbindlichkeiten: 58.174 Tsd. Euro (Vorjahr: 48.770 Tsd. Euro)	10	58.174	48.770
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 837 Tsd. Euro (Vorjahr: 577 Tsd. Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 54 Tsd. Euro (Vorjahr: 7 Tsd. Euro)			
davon aus Steuern: 72 Tsd. Euro (Vorjahr: 76 Tsd. Euro)	11	837	577
		<b>243.254</b>	<b>249.868</b>
		<b>725.474</b>	<b>749.557</b>



► 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 2022

TABELLE 02

In Tsd. Euro

	Anhangziffer	2022	2021
1. Umsatzerlöse	12	7.364	3.927
2. Sonstige betriebliche Erträge	13	4.742	1.202
<b>Gesamtleistung</b>		<b>12.107</b>	<b>5.129</b>
3. Personalaufwand	14		
a) Löhne und Gehälter		- 9.445	- 4.239
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorgung: 423 Tsd. Euro (Vorjahr: 147 Tsd. Euro)		- 1.448	- 294
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 564	0
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15	- 13.264	- 7.242
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>- 12.614</b>	<b>- 6.646</b>
6. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	16	71.089	110.562
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 9.203 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.286 Tsd. Euro)	16	9.212	10.286
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 20 Tsd. Euro (Vorjahr: 14 Tsd. Euro)	16	299	42
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen davon aus verbundenen Unternehmen: 0 Tsd. Euro (Vorjahr: -990 Tsd. Euro)	16	0	- 1.015
10. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	16	- 5.843	- 4.170
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: - 1.150 Tsd. Euro (Vorjahr: - 1.613 Tsd. Euro) davon aus der Aufzinsung: - 192 Tsd. Euro (Vorjahr: - 293 Tsd. Euro)	16	- 11.042	- 10.008
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steueraufwendungen: - 1.157 Tsd. Euro (Vorjahr: - 17.085 Tsd. Euro)	17	- 16.851	- 30.307
<b>13. Ergebnis nach Steuern/Jahresüberschuss</b>		<b>34.250</b>	<b>68.744</b>
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		- 17.125	- 34.372
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		8.074	2.452
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>25.200</b>	<b>36.824</b>



**Jahresabschluss**▶ **Anhang zum Jahresabschluss**▶ **Grundlagen des Jahresabschlusses**

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers****Versicherung der gesetzlichen Vertreter****Impressum**

# Anhang zum Jahresabschluss

## Grundlagen des Jahresabschlusses

### Allgemeine Grundlagen

Die Instone Real Estate Group 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.

Im Geschäftsjahr 2022 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. Dies führt im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr insbesondere zu einer Erhöhung der Umsätze und der sonstigen betrieblichen Erträge aus der Weiterberechnung der konzerninternen Dienstleistungen sowie zu einem gestiegenen Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

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

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

dem Verkauf oder der sonstigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden sowie in der Beteiligung an anderen Gesellschaften liegt, die in dieser Branche tätig sind.

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

Der Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE wird nach den aktuell 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.

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



## Jahresabschluss

### ▸ Anhang zum Jahresabschluss

#### ▸ Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

**Immaterielle Vermögenswerte** sind zu Anschaffungskosten erfasst. Hierbei 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 vierzehn 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.

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

**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 Aktivierungswahlrecht nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wurde ausgeübt und der sich ergebende aktive 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 berechtigte aktive und ehemalige Arbeitnehmer und ihre Hinterbliebenen. Diese Verpflichtungen betreffen größtenteils Pensionsleistungen. Die individuellen Zusagen werden auf der Grundlage der Dienstzeit und der Gehälter der Arbeitnehmer ermittelt. Zur Bewertung der Rückstellungen für leistungsorientierte Pläne wird der versicherungsmathematische Barwert der jeweiligen Verpflichtung zugrunde gelegt. Dieser wird unter Verwendung des Verfahrens laufender Einmalprämien ermittelt. Dieses Verfahren laufender Einmalprämien enthält nicht nur die Pensionen und aufgelaufenen Leistungen, die zum Stichtag bekannt waren, sondern auch Lohnsteigerungen (3,00 %; Vorjahr: 3,00 %), Pensionssteigerungen für Zusagen mit Anpassungsgarantie (1,00 %; Vorjahr: 1,00 %), Pensionssteigerungen für übrige Zusagen (2,25 %; Vorjahr: 1,85 %) 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 1,78 % (Vorjahr: 1,58 %). 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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Rückstellungen entsprechend der Herleitung unter</b>		
Verwendung des 10-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.349.354,00	2.273.046,00
Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes	4.706.223,00	2.546.212,00
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	356.869,00	273.166,00
Davon ausschüttungsgesperrt nach § 253 Absatz 6 Satz 1 HGB	356.869,00	273.166,00

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 Versicherungsmitteln 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 berechtigte 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 durch-



## 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

---

schnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre unter 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

### Anlagenpiegel

#### Anlagenpiegel

In Tsd. Euro

TABELLE 04

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten			31.12.2022	Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge		Abschreibungen kumuliert	31.12.2022	31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	1.766	0	1.766	- 491	1.275	0
	<b>0</b>	<b>1.766</b>	<b>0</b>	<b>1.766</b>	<b>- 491</b>	<b>1.275</b>	<b>0</b>
<b>Sachanlagen</b>							
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	0	266	0	266	- 73	193	0
	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>- 73</b>	<b>193</b>	<b>0</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	261.519	0	0	261.519	- 38.893	222.626	222.626
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	312.460	82.338	- 194.436	200.362	0	200.362	312.460
Beteiligungen	258	1.042	0	1.300	0	1.300	258
	<b>574.237</b>	<b>83.380</b>	<b>- 194.436</b>	<b>463.181</b>	<b>- 38.893</b>	<b>424.287</b>	<b>535.344</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>574.237</b>	<b>85.412</b>	<b>- 194.436</b>	<b>465.213</b>	<b>- 39.457</b>	<b>425.755</b>	<b>535.344</b>



## Jahresabschluss

► Anhang zum  
Jahresabschluss

Grundlagen des  
Jahresabschlusses

► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Bestätigungsvermerk  
des unabhängigen  
Abschlussprüfers

Versicherung der  
gesetzlichen Vertreter

Impressum

## Anlagenspiegel (Fortsetzung)

## Anlagenspiegel

In Tsd. Euro

TABELLE 04

	Abschreibungen		
	01.01.2022	Abschreibung des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0	- 491	- 491
	<b>0</b>	<b>- 491</b>	<b>- 491</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	- 73	- 73
	<b>0</b>	<b>- 73</b>	<b>- 73</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	- 38.893	0	- 38.893
	<b>- 38.893</b>	<b>0</b>	<b>- 38.893</b>
<b>Abschreibungen gesamt</b>	<b>- 38.893</b>	<b>- 564</b>	<b>- 39.457</b>



## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

## 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

	2022	2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>261.519</b>	<b>261.519</b>
Abgänge	0	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>261.519</b>	<b>261.519</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>- 38.893</b>	<b>- 38.893</b>
Zugänge	0	0
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>- 38.893</b>	<b>- 38.893</b>
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>222.626</b>	<b>222.626</b>

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Im Geschäftsjahr 2022 minderten sich die Anteile aufgrund eines Abgangs bei der Instone Real Estate Leipzig GmbH. Insgesamt ergab im Vorjahr die Werthaltigkeitsprüfung der wesentlichen Beteiligungen einen Abschreibungsbedarf bei der Instone Real Estate Leipzig GmbH von 990 Tsd. Euro.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen TABELLE 06

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	181.821	181.821
Instone Real Estate Leipzig GmbH	40.291	40.291
Westville 1 GmbH	464	464
Instone Real Estate Landmark GmbH	25	25
Nyoo Real Estate GmbH	25	25
	<b>222.626</b>	<b>222.626</b>

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

#### Entwicklung Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 07

In Tsd. Euro

	2022	2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>312.460</b>	<b>268.116</b>
Zugänge	82.338	188.208
Abgänge	- 194.436	- 143.864
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>200.362</b>	<b>312.460</b>
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>200.362</b>	<b>312.460</b>



## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

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

#### Ausleihungen an verbundene Unternehmen TABELLE 08

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ausleihungen an verbundene Unternehmen, in den Konzernabschluss einbezogen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	184.462	300.200
Nyoo Real Estate GmbH	15.900	9.850
Westville 1 GmbH	0	2.410
	<b>200.362</b>	<b>312.460</b>

Die Entwicklung der Anteile an Beteiligungen wird nachfolgend dargestellt.

#### Entwicklung Beteiligungen TABELLE 09

In Tsd. Euro

	2022	2021
<b>Anschaffungskosten</b>		
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>258</b>	<b>0</b>
Zugänge	1.042	258
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.300</b>	<b>258</b>
<b>Buchwerte 31. Dezember</b>	<b>1.300</b>	<b>258</b>

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.

#### Forderungen gegen verbundene Unternehmen TABELLE 10

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		
Instone Real Estate Development GmbH	102.574	132.729
Nyoo Real Estate GmbH	656	553
Westville 4 GmbH	0	46
Instone Real Estate Leipzig GmbH	20	42
Westville 2 GmbH	0	38
Westville 5 GmbH	0	32
Westville 1 GmbH	41	11
Instone Real Estate Landmark GmbH	0	6
KORE GmbH	0	1
	<b>103.290</b>	<b>133.457</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Positionen:

#### Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände TABELLE 11

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>		
Forderung Steuerfreistellung Hochtief Solutions AG	1.235	1.229
Vorsteuerüberhang	0	294
Forderungen gegenüber Finanzverwaltung	338	6
Übrige	2	2
	<b>1.575</b>	<b>1.532</b>



## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

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

### 3 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 189.643 Tsd Euro umfassen zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen kurzfristige Geldanlagen. Sie unterliegen wie im Vorjahr keinen Verfügungsbeschränkungen.

### 4 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von 4.787 Tsd. Euro (Vorjahr: 5.944 Tsd. Euro) resultieren aus Bewertungs- und Ansatzunterschieden bei Pensions- und Personalarückstellungen. Die Entwicklung zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den Verbrauch der Verlust- und Zinsvorträge zurückzuführen. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines Steuersatzes von 31,64 % (Vorjahr: 31,74 %).

### 5 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2022 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) ohne Nennbetrag eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Stückaktie beträgt 1,00 Euro.

Die Hauptversammlung hat am 29. Juni 2018 beschlossen, ein genehmigtes Kapital zu schaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 28. Juni 2023 durch die Ausgabe von bis zu 18.450.000 Stückaktien um bis zu 18.450.000,00 Euro zu erhöhen. Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 wurde das genehmigte Kapital durch die Ausgabe von 10.000.000 Stückaktien in Anspruch genommen, sodass das genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2021 8.450.000,00 Euro beträgt. Dies entspricht 8.450.000 Stückaktien. Am 9. Juni 2021 hat die Hauptversammlung die Schaffung von weiterem genehmigtem Kapital beschlossen. Der Vorstand ist zusätzlich ermächtigt, das Gesamtkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 8. Juni 2026 durch die Ausgabe von bis zu 8.000.000 Stückaktien um bis zu 8.000.000 Euro zu erhöhen. Der Gesamtbetrag des genehmigten Kapitals beträgt zum 31. Dezember 2022 16.450.000,00 Euro und entspricht 16.450.000 Stückaktien.

Die ordentliche Hauptversammlung erteilte dem Vorstand die Ermächtigung, bis zu 10 % des seinerzeitigen Grundkapitals, das entspricht 3.698.833 Aktien, bis zum 12. Juni 2024 zurückzuerwerben. 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 3.187.090 Aktien zu Kursen zwischen 6,05 und 18,86 Euro erworben. Im Rahmen des Mitarbeiteraktienprogramms hat die Instone Real Estate Group SE im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2022 insgesamt 33.072 Aktien zu vergünstigten Konditionen an die Mitarbeiter der Konzerngesellschaften ausgegeben. Die Aktien wurden – bewertet zu durchschnittlichen Anschaffungskosten von 11,23 Euro – aus dem Bestand der eigenen Aktien entnommen. Dabei entstand in der Gesellschaft ein Personalaufwand in Höhe von 8.496,96 Euro. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 hält die Gesellschaft 3.154.018 eigene Aktien.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 28.749.696,36 Euro auf Basis einer Dividende von 0,62 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie.

Eine Mindestdividende nach § 254 Aktiengesetz wurde nicht gezahlt.

Im Rahmen des Erwerbs der eigenen Aktien wurden 28.890.797,52 Euro mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen, 17.125.197,40 Euro aus dem Bilanzgewinn in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 358.957.638,59 Euro (Vorjahr: 358.957.638,59 Euro).

### Angaben zu ausschüttungsgesperrten 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 356.869,00 Euro höhere Verpflichtungen ergeben. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB. Die bilanzierten aktiven latenten Steuern in Höhe von 4.786.801,46 Euro sind nach § 268 Absatz 8 HGB ausschüttungsgesperrt. Insgesamt sind somit 5.143.670,46 Euro ausschüttungsgesperrt.



## Jahresabschluss

### ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

### ► Erläuterung der Bilanz

Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

## 6 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

<b>Pensionsrückstellungen</b>		
	<b>TABELLE 12</b>	
	In Tsd. Euro	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Pensionsrückstellungen</b>		
Erfüllungsbetrag der Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen	4.349	2.273
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	- 2.166	- 1.192
<b>Nettowert der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>2.183</b>	<b>1.081</b>
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	2.455	1.249

Der beizulegende Zeitwert des Deckungsvermögens verteilt sich wie folgt:

<b>Wertpapiere</b>		
	<b>TABELLE 13</b>	
	In Tsd. Euro	
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Wertpapiere</b>		
CTA-Vermögen	2.069	1.155
DC-Vermögen	97	37
	<b>2.166</b>	<b>1.192</b>

## 7 Rückstellungen

### Rückstellungen

TABELLE 14

In Tsd. Euro

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Pensionen	2.183	1.081
Steuern	24.138	13.778
	<b>26.321</b>	<b>14.859</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		
Aktioptionsprogramme	2.348	3.503
Indirekte Personalkosten	478	2.019
Prämien	1.304	1.591
Externe Kosten des Jahresabschlusses	360	450
Ausstehender Urlaub	335	125
Strukturmaßnahmen	194	0
Schwerbehinderten-Ausgleichsabgabe	17	0
Altersteilzeit Erfüllungsrückstand	16	0
Altersteilzeit Aufstockungsbeträge	249	0
	<b>5.302</b>	<b>7.688</b>
	<b>31.622</b>	<b>22.547</b>

## 8 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich auf 180.854 Tsd. Euro (Vorjahr: 200.285 Tsd. Euro). Fällige Schuldscheindarlehen in Höhe von 69.500 Tsd. Euro wurden durch ein neues festverzinsliches Schuldscheindarlehen in Höhe von 50.000 Tsd. Euro mit fünfjähriger Laufzeit refinanziert. Aufgrund der guten Liquiditätsausstattung der Instone Real Estate Group SE und der Negativzinsen, die zum Zeitpunkt der Refinanzierung von Banken für Kontoguthaben in Rechnung gestellt wurden, wurde auf eine vollständige Refinanzierung verzichtet.

## 9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.390 Tsd. Euro (Vorjahr: 235 Tsd. 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

## 10 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen TABELLE 15

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>		
Instone Real Estate Leipzig GmbH	43.449	43.279
Nyoo Real Estate GmbH	10.013	4.170
Instone Real Estate Landmark GmbH	1.871	922
Instone Real Estate Development GmbH	1.433	212
Westville 3 GmbH	0	54
Westville 4 GmbH	0	46
Westville 2 GmbH	0	38
Westville 5 GmbH	0	32
KORE GmbH	0	12
Westville 1 GmbH	1.406	5
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH	1	0
	<b>58.174</b>	<b>48.770</b>

## 11 Sonstige Verbindlichkeiten

### Sonstige Verbindlichkeiten TABELLE 16

In Tsd. Euro

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Belegschaft	103	0
Verbindlichkeiten aus Aufsichtsratsstämien	608	493
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	54	7
Verbindlichkeiten aus Steuern	72	76
	<b>837</b>	<b>577</b>



## Jahresabschluss

## ▶ Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

## ▶ Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Impressum

## Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

### 12 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 7.364 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.927 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

	2022	2021
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Übrige Erträge	2.133	684
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.609	518
	<b>4.742</b>	<b>1.202</b>

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus der ertragswirksamen Weiterbelastung von konzerninternen Kosten und der Auflösung von Personalrückstellungen für Vergütungen mit langfristiger Anreizwirkung.

### 14 Personalaufwand

#### Personalaufwand

TABELLE 18

In Tsd. Euro

	2022	2021
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-9.445	-4.239
	<b>-9.445</b>	<b>-4.239</b>
<b>Soziale Abgaben/ Aufwendungen für Altersversorgung</b>		
Soziale Abgaben	-1.025	-147
Veränderung Pensionsrückstellungen	-423	-147
	<b>-1.448</b>	<b>-294</b>
	<b>-10.893</b>	<b>-4.533</b>

Im Jahresdurchschnitt waren bei der Gesellschaft 80 Mitarbeitende (Vorjahr: elf 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. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im Geschäftsjahr 2022 beauftragten Dienstleistungen aufgrund der Konzentrierung der Dienstleistungsfunktionen in der Gesellschaft.





## Jahresabschluss

## ► Anhang zum Jahresabschluss

Grundlagen des Jahresabschlusses

Erläuterung der Bilanz

## ► Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## Impressum

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

TABELLE 19

In Tsd. Euro

	2022	2021
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Organisatorische Beratung	- 6.850	- 2.328
Konzerninterne Dienstleistungen	- 382	- 1.526
Versicherungsbeiträge	- 1.003	- 1.110
Kosten des Jahresabschlusses	- 415	- 592
Sonstige Steuern	- 1.268	- 584
Kosten des Aufsichtsrats	- 604	- 519
Reisekosten	- 303	- 99
KFZ-Leasing	- 219	- 90
Mieten, Pachten, Nutzungsentgelte	- 395	- 76
Kosten für IT	- 272	- 18
Kosten des Zahlungsverkehrs	- 285	- 15
Sonstige Gemeinkosten	- 242	0
Abfindungen	- 199	0
Übrige sonstige Aufwendungen	- 828	- 285
	<b>- 13.264</b>	<b>- 7.242</b>

## 16 Finanzergebnis

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 71.089 Tsd. Euro (Vorjahr: 110.562 Tsd. Euro) die Gewinnabführung der Instone Real Estate Development GmbH.

Von den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen 9.203 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.286 Tsd. Euro) verbundene Unternehmen.

Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne betragen 20 Tsd. Euro (Vorjahr: 14 Tsd. Euro).

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Finanzanlagen betrafen im Vorjahr die Instone Real Estate Leipzig GmbH, die um -990 Tsd. Euro abgeschrieben wurde.

Die Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen mit 5.843 Tsd. Euro (Vorjahr: 4.170 Tsd. Euro) die Verlustübernahme der Nyoo Real Estate GmbH.

Der Nettozinsaufwand im Zusammenhang mit Pensionsrückstellungen in Höhe von -358 Tsd. Euro (Vorjahr -197 Tsd. Euro) enthält Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen in Höhe von -159 Tsd. Euro (Vorjahr: -241 Tsd. Euro). Diese Beträge werden mit den Zinsaufwendungen/-erträgen aus dem Planvermögen in Höhe von -199 Tsd. Euro (Vorjahr: 44 Tsd. Euro) verrechnet. Die Erhöhung der Effekte resultiert aus der Übernahme der Pensionsverpflichtungen des übernommenen Personals.

## 17 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

TABELLE 20

In Tsd. Euro

	2022	2021
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		
Gewerbeertragsteuer	- 8.433	- 5.738
Körperschaftsteuer	- 6.935	- 7.094
Solidaritätszuschlag	- 325	- 390
Latente Steuern	- 1.157	- 17.085
	<b>- 16.851</b>	<b>- 30.307</b>

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis eines kombinierten Ertragsteuersatzes von 31,64 % (Vorjahr 31,74 %).

Im Vorjahr ergab sich der Steueraufwand im Wesentlichen aus der Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen.



## 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

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

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

#### **Andreas Gräf**

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

### 19 Mitglieder des Aufsichtsrats

**Stefan Brendgen**, selbstständiger Unternehmensberater

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

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

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

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

→ FFIRE Immobilienverwaltung AG  
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

→ LEG Immobilien SE (Mitglied des Aufsichtsrats)

**Dietmar P. Binkowska**, selbstständiger Unternehmensberater

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

→ Kathrein SE (Mitglied des Aufsichtsrats)



## 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, Rechtsanwalt und selbstständiger Unternehmensberater

Neben seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist Herr 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 Frau Jansen 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 des Instone-Konzerns im zugrunde liegenden Geschäftsjahr und die für die einzelnen Mitglieder des Vorstands festgelegten persönlichen Ziele an.

#### Mehrjährige variable Vergütung (LTI)

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

#### 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.

Die für das Geschäftsjahr 2022 im Sinne des § 285 Absatz 9 HGB gewährte Gesamtvergütung für die Mitglieder des Vorstands betrug insgesamt 1.356 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.797 Tsd. Euro). Von der Gesamtvergütung entfielen 1.401 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.254 Tsd. Euro) auf fixe, erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten inklusive Sachbezüge und Nebenleistungen, 33 Tsd. Euro (Vorjahr: 936 Tsd. Euro) auf variable, einjährige erfolgsbezogene Vergütungskomponenten und - 199 Tsd. Euro (Vorjahr: 441 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 121 Tsd. Euro (Vorjahr: 165 Tsd. Euro).

Der Barwert der Pensionszusagen an aktive und ehemalige Vorstandsmitglieder beträgt 2.380 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.131 Tsd. Euro). Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern betragen 1.546 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.418 Tsd. Euro).

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



## 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

## 21 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats lag im Geschäftsjahr 2022 bei 608 Tsd. Euro (Vorjahr: 493 Tsd. Euro). Davon entfielen 488 Tsd. Euro (Vorjahr: 405 Tsd. Euro) auf Vergütungen für die Tätigkeit im Gesamtgremium. Die Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen beliefen sich auf 120 Tsd. Euro (Vorjahr: 88 Tsd. Euro).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden von den Gesellschaften des Instone-Konzerns keine Vergütungen oder sonstigen Vorteile an Mitglieder des Aufsichtsrats für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, gezahlt beziehungsweise gewährt. Ebenso wenig wurden Mitgliedern des Aufsichtsrats Vorschüsse oder Kredite gewährt.

## 22 Honorare des Abschlussprüfers

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

<b>Prüfungshonorare</b>		<b>TABELLE 21</b>	
<small>In Tsd. Euro</small>			
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>Prüfungshonorare</b>			
Abschlussprüfungen	163	579	
davon Vorjahre betreffend <sup>1</sup>	-197	36	
Andere Bestätigungsleistungen	179	135	
	<b>342</b>	<b>714</b>	

<sup>1</sup>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 abgestimmte Untersuchungshandlungen (Covenant Reporting) nach ISRS 4400 und abgestimmte Untersuchungshandlungen nach ISAE 3000.

## 23 Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 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 2022

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
<b>Anteile an zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen</b>					
Durst-Bau GmbH, Wien, Österreich	100,0		x	341	- 56
formart Immobilien GmbH, Essen, Deutschland <sup>1</sup>	100,0		x	701	0
formart Luxemburg S.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	1.119	403
Gartenhöfe GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0		x	6.154	44
Instone Real Estate Development GmbH, Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	x		153.986	0
Instone Real Estate Landmark GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		2.637	- 914
Instone Real Estate Leipzig GmbH, Leipzig, Deutschland	100,0	x		35.311	909
Instone Real Estate Projekt MarinaBricks GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	921	- 305
Instone Real Estate Projekt Rosenheim GmbH & Co. KG, Nürnberg, Deutschland	100,0		x	- 1.227	- 463
Instone Real Estate Projektbeteiligungs GmbH, Erlangen, Deutschland	100,0		x	1.138	76
KORE GmbH, Dortmund, Deutschland	85,0		x	6.374	52
Nyoo Real Estate GmbH (vormals: Instone Real Estate Property GmbH), Essen, Deutschland <sup>2</sup>	100,0	x		25	0
Projekt am Sonnenberg Wiesbaden GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projektbeteiligungs GmbH & Co. KG), Essen, Deutschland	51,0		x	- 743	- 655
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	70,0		x	62	44
Westville 1 GmbH, Essen, Deutschland	100,0	x	x	162	1
Westville 2 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	77	- 350
Westville 3 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	69	- 314



## 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 2022

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Westville 4 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	58	-315
Westville 5 GmbH, Essen, Deutschland	99,9		x	80	-304
<b>Anteile an At Equity bewerteten Finanzanlagen</b>					
beeboard GmbH, Köln, Deutschland	33,3	x		3.436	-391
FHP Friedenauer Höhe Dritte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-543	-133
FHP Friedenauer Höhe Erste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-1.407	-989
FHP Friedenauer Höhe Sechste GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-1.654	-223
FHP Friedenauer Höhe Vierte GmbH & Co. KG, Berlin, Deutschland	50,0		x	-3.019	-18
Projektentwicklungsgesellschaft Holbeinviertel mbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	21	-4
Twelve GmbH & Co. KG, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	26.818	2.192
Wohnpark Gießener Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	16	-9
Wohnpark Heusenstamm GmbH & Co. KG, Essen, Deutschland	50,1		x	3.344	-233
<b>Anteile an übrigen Beteiligungen</b>					
BEYOUTOPE GmbH, Hannover, Deutschland	0,02		x	239	-2
CONTUR Wohnbauentwicklung GmbH, Köln, Deutschland <sup>3</sup>	50,0		x	14	-17
FHP Friedenauer Höhe Verwaltungs GmbH, Berlin, Deutschland	50,0		x	29	2
formart Wilma Verwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	50,0		x	43	-1
Immobilien-gesellschaft CSC Kirchberg s.à r.l., Luxemburg, Luxemburg	100,0		x	81	3
Instone Real Estate Projektverwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	100,0		x	-30	-22



## 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 2022

TABELLE 22

	Anteil am Kapital in %	Unmittelbarer Anteilsbesitz	Mittelbarer Anteilsbesitz	Eigenkapital In Tsd. Euro	Ergebnis des Jahres In Tsd. Euro
Kleyer Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M., Deutschland	100,0		x	165	34
Projekt Wilhelmstraße Wiesbaden Verwaltung GmbH, Köln, Deutschland	70,0		x	-5	-6
Projektverwaltungsgesellschaft SEVERINS WOHNEN mbH, Köln, Deutschland	50,0		x	79	51
TG Potsdam Projektentwicklungsgesellschaft mbH i.L, Neubiberg, Deutschland <sup>1</sup>	10,0		x	-1.002	-324
Twelve Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland	50,1		x	28	5
Uferpalais Verwaltungsgesellschaft mbH, Essen, Deutschland	70,0		x	-4	-4
Westville Vermietungs GmbH (vormals: Instone Real Estate Erste Projekt GmbH), Essen, Deutschland	100,0		x	21	-1
Wohnpark Heusenstamm Verwaltungs GmbH, Essen, Deutschland	50,1		x	24	-1

<sup>1</sup>Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH.<sup>2</sup>Ergebnisabführungsvertrag mit der Instone Real Estate Group SE.<sup>3</sup>Jahresabschluss 31.12.2021<sup>4</sup>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 86.067 Tsd. Euro (Vorjahr: 437.085 Tsd. Euro). Sie wurden zugunsten von Tochtergesellschaften abgegeben. Im Geschäftsjahr 2022 wurde erklärt, für die bis zum Abschlussstichtag eingegangenen Verpflichtungen der Instone Real Estate Leipzig GmbH im folgenden Geschäftsjahr einzustehen. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können nach unserer Kenntnis der jeweiligen wirtschaftlichen Lage der betreffenden Gesellschaften in allen Fällen erfüllt werden; mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen.

## 26 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>	<b>TABELLE 23</b>	
In Tsd. Euro	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Fällig bis ein Jahr	559	73
Fällig ein bis fünf Jahre	967	94
	<b>1.526</b>	<b>167</b>

## 27 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der Instone Real Estate Group SE haben im Dezember 2022 turnusgemäß die Entsprechenserklärung für das Geschäftsjahr 2022 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 25.199.641,16 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 0,35 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Bilanzgewinn einschließlich des auf nicht dividendenberechtigte Stückaktien entfallenden Betrags auf neue Rechnung vorzutragen.

Essen, den 9. März 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft. Den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“ und die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft markierte Kennzeichnung von 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 haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Abschnitts „Nachhaltigkeitsbericht“ und der in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance sowie die als ungeprüft markierte Kennzeichnung von 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.

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.



## Jahresabschluss

### Anhang zum Jahresabschluss

#### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

### Impressum

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. F) EU-AprVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-AprVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### 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 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der 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

### Bewertung der Finanzanlagen

- a. Im Jahresabschluss der Instone Real Estate Group SE, Essen, zum 31. Dezember 2022 werden Finanzanlagen in Höhe von TEUR 424.287 (58,5 % 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 2022: TEUR 181.821) stellen zusammen mit den Ausleihungen an die Instone Real Estate Development GmbH, Essen, (Buchwert 31. Dezember 2022: TEUR 184.462) 86,3 % der zum 31. Dezember 2022 bilanzierten Finanzanlagen dar. Die Werthaltigkeit dieser Finanzanlagen wurde grundsätzlich durch 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 Tochtergesellschaft hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Projekte einfließen. Die Diskontierung der Cashflows erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten.

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

Die Bewertung der 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 Kapitalkosten beurteilt. Wir haben uns mit der zugrunde liegenden Unternehmensplanung kritisch auseinandergesetzt und dabei unter anderem die verwendeten Parameter mit branchenspezifischen Markterwartungen abgeglichen sowie Befragungen der gesetzlichen Vertreter zu Werttreibern, die der Unternehmensplanung zugrunde liegen, durchgeführt.



## Jahresabschluss

---

### Anhang zum Jahresabschluss

---

#### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

### Impressum

---

## Sonstige Informationen

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

- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f und 315d HGB einschließlich der darin enthaltenen weiteren Berichterstattung über Corporate Governance,
- die im zusammengefassten Lagebericht als ungeprüft markierte Kennzeichnung von 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,
- den im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen Abschnitt „Nachhaltigkeitsbericht“,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB bzw. nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts, welche uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht 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 Unternehmens-tätigkeit 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 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.



## Jahresabschluss

---

### Anhang zum Jahresabschluss

---

#### ► Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

### Impressum

---

- 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 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 d2deac831dcc62f3791791a3a3491c9395ebb935b192ea0a02a86964397c13da 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 2022 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 an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

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 9. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. September 2022 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 ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

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

Düsseldorf, den 10. März 2023

### Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Prof. Dr. Holger Reichmann)

Wirtschaftsprüfer



(Michael Pfeiffer)

Wirtschaftsprüfer



[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 9. März 2023

Der Vorstand



Kruno Crepulja



Dr. Foruhar Madjlessi



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](mailto:info@instone.de)

## Vorstand

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

## Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Brendgen

## Handelsregister

Eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts Essen unter HRB 32658

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
DE 300512686

## Konzept, Design und Umsetzung

MPM – Part of RYZE Digital  
[www.mpm.de](http://www.mpm.de)



**Instone Real Estate Group SE**

Grugaplatz 2-4  
45131 Essen  
Deutschland

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