

Konzernabschluss  
für das Rumpfgeschäftsjahr  
vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018  
gemäß § 315e HGB nach  
International Financial Reporting Standards

Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

**Diok RealEstate AG**  
**Köln**

**Konzernabschluss**

Konzernbilanz zum 31.12.2018	Anlage 1
Konzerngesamtergebnisrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. bis zum 31.12.2018	Anlage 2
Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. bis zum 31.12.2018	Anlage 3
Konzerneigenkapitalspiegel für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. bis zum 31.12.2018	Anlage 4
Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. bis zum 31.12.2018	Anlage 5
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Anlage 6

## Diok RealEstate AG

## Konzernbilanz zum 31.12.2018

in EUR	Anhang	31.12.2018	01.07.2018
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		11.994,00	0,00
Sachanlagen		49.247,00	3.485,88
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	63.950.000,00	52.750.000,00
Ausleihungen	8.2	2.220.148,29	2.034.334,16
Latente Steueransprüche	8.8	1.054,22	0,00
<b>Langfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>66.232.443,51</b>	<b>54.787.820,04</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.3	50.542,61	24.730,50
Ertragsteuerforderungen		64.163,42	43.572,25
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	8.4	501.163,12	154.325,49
Zahlungsmittel	8.5	4.339.447,53	2.099.513,91
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, gesamt</b>		<b>4.955.316,68</b>	<b>2.322.142,15</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>71.187.760,19</b>	<b>57.109.962,19</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	8.6	23.431.820,00	23.431.820,00
Rücklage		-17.385.625,47	-17.385.625,47
Konzernbilanzergebnis		1.480.161,90	0,00
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		7.526.356,43	6.046.194,53
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	8.7	731.189,69	719.460,55
<b>Eigenkapital, gesamt</b>		<b>8.257.546,12</b>	<b>6.765.655,08</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Latente Steuerschulden	8.8	4.163.213,67	3.741.762,19
Anleihe	8.9	12.084.744,02	0,00
Finanzkredite	8.10	43.942.003,32	38.333.858,33
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>60.189.961,01</b>	<b>42.075.620,52</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Finanzkredite	8.10	124.736,90	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		186.227,91	1.093.875,13
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.11	45.328,98	0,00
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.12	2.383.959,27	7.174.811,46
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, gesamt</b>		<b>2.740.253,06</b>	<b>8.268.686,59</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b>		<b>71.187.760,19</b>	<b>57.109.962,19</b>

## Diok RealEstate AG

## Konzerngesamtergebnisrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. - 31.12.2018

in EUR		<u>Anhang 01.07. - 31.12.2018</u>
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		2.181.108,37
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung		<u>-853.114,60</u>
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>9.1</b>	<b>1.327.993,77</b>
Personalaufwand	9.2	-481.938,60
Sonstige betriebliche Erträge	9.3	23.729,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.4	-584.081,91
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		-4.092,42
Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.1	<u>3.161.648,01</u>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>3.443.258,39</b>
Finanzerträge	9.5	56.670,57
Finanzierungsaufwendungen	9.6	<u>-1.546.242,01</u>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1.953.686,95</b>
Ertragsteuern	9.7	<u>-461.795,91</u>
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.491.891,04</b>
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		0,00
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b><u>1.491.891,04</u></b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens		1.480.161,90
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		11.729,14
<b>vom Konzerngesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens		1.480.161,90
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		11.729,14

## Diok RealEstate AG

## Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. - 31.12.2018

in EUR	Anhang	01.07. - 31.12.2018
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>10.</b>	<b>3.443.258,39</b>
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge:		
Zeitwertanpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-3.161.648,01
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte		4.092,42
Veränderung des Nettoumlaufvermögens:		
Änderung der Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte		-364.573,09
Änderung der operativen Verbindlichkeiten		-41.947,48
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>-120.817,77</b>
Gezahlte Zinsen und Finanzierungsnebenkosten		-1.910.274,49
Erhaltene Zinsen		48.593,92
Ertragsteuerzahlungen		-16.660,84
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-1.999.159,18</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-8.913.151,99
Auszahlungen aus der Gewährung von langfristigen Darlehen		-185.814,13
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte		-61.847,54
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-9.160.813,66</b>
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen		12.877.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		5.500.000,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		1.005.375,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-5.982.468,54
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>13.399.906,46</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>2.239.933,62</b>
<b>Zahlungsmittel zu Beginn der Periode</b>		<b>2.099.513,91</b>
Zahlungsmittel am Ende der Periode		4.339.447,53
davon verpfändete Bankguthaben (verfügungsbeschränkt)		0,00
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode (verfügbar)</b>	<b>8.5</b>	<b>4.339.447,53</b>

**Diok RealEstate AG**

**Konzerneigenkapitalpiegel für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07. - 31.12.2018**

In EUR	Gezeichnetes Kapital	Rücklage	Konzernbilanzgewinn	Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
Stand zum 01.07.2018	23.431.820,00	-17.385.625,47	0,00	6.046.194,53	719.460,55	6.765.655,08
Konzernergebnis	0,00	0,00	1.480.161,90	1.480.161,90	11.729,14	1.491.891,04
Stand zum 31.12.2018	23.431.820,00	-17.385.625,47	1.480.161,90	7.526.356,43	731.189,69	8.257.546,12

## **Diok RealEstate AG, Köln**

### **Konzernanhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 01.07.2018 bis zum 31.12.2018**

#### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Diok RealEstate AG (nachfolgend: Diok AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Köln, Kleingedankstraße 11a. Die Gesellschaft ist unter der HRB 91529 im Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Diok AG hat im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung sämtliche Geschäftsanteile an der Diok Asset GmbH gegen Ausgabe von Aktien an die vormaligen Gesellschafter der Diok Asset GmbH übernommen. Die Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 29. Juni 2018. Die Diok Asset GmbH hatte zuvor mit Wirkung zum 1. Juni 2018 jeweils 94,9% der Anteile an fünf Immobiliengesellschaften im Wege des Anteilskaufs erworben.

Die Geschäftstätigkeit der Diok AG und der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen (nachfolgend: Diok-Gruppe) konzentriert sich auf den Ankauf, die Bewirtschaftung und den Verkauf von Immobilienbeständen. Die Immobilienbestände umfassen ausschließlich Gewerbeimmobilien.

Der Konzernabschluss wurde am 25. Februar 2019 durch den Vorstand freigegeben.

#### **2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG**

##### **2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung**

Der Konzernabschluss der Diok AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Übernahme der Geschäftsanteile an der Diok Asset GmbH im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erfüllt nicht die Kriterien für einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, sondern ist als Erwerb einzelner Vermögenswerte und Schulden abzubilden. Hierbei ist die Diok Asset GmbH als wirtschaftlicher Erwerber anzusehen, da die Gesellschafter der Diok Asset GmbH in Folge der Ausgabe der Aktien der Diok AG als Gegenleistung für ihre Sacheinlage die Möglichkeit erlangten, die Finanz- und Geschäftspolitik der Diok AG zu bestimmen. Es liegt somit eine sogenannte ‚Reverse asset acquisition‘ vor. Gemäß einer Entscheidung des IFRS Interpretations Committee vom 13. März 2013 sind derartige Transaktionen entsprechend den Regelungen des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“ zu bilanzieren. Demnach sind die Vermögenswerte und Schulden der Diok AG zum Zeitwert zu bilanzieren und die Differenz zwischen den Zeitwerten des identifizierbaren Nettovermögens der Diok AG und der Wert der ausgegebenen Aktie im Rahmen der Erstkonsolidierung unmittelbar im Eigenkapital zu verrechnen. Die Vermögenswerte und Schulden der Diok Asset GmbH sowie ihrer Tochtergesellschaften werden auf Basis der zugrunde liegenden Bewertungsvorschriften zum Erstkonsolidierungszeitpunkt fortgeführt. Dabei wurde zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auf das gezeichnete Kapital der Diok AG abgestellt.

Der zugrundeliegende Konzern ist mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister am 29. Juni 2018 entstanden. Aus Vereinfachungsgründen wurde die Eröffnungsbilanz zum 1. Juli 2018 erstellt. Nach IFRS 1.7 sind für die IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Juli 2018 (Übergangszeitpunkt) und für alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Perioden einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzuwenden. Alle zum 31. Dezember 2018 gültigen IFRS waren Grundlage für die Ermittlung der Konzernabschlusszahlen.

Da die Diok AG bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt hat, entfallen die nach IFRS 1 vorgesehenen Überleitungsrechnungen für das Eigenkapital bzw. für das Gesamtergebnis. Erleichterungswahlrechte des IFRS 1 in Bezug auf die retrospektive Anwendung von Vorschriften der IFRS wurden nicht in Anspruch genommen.

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Diok AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt aufgrund der Erstkonsolidierung zum 1. Juli 2018 in der Konzerngesamtergebnisrechnung sowie in der Konzernkapitalflussrechnung lediglich den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018. Die Werte wurden anhand von Zwischenabschlüssen zum 1. Juli 2018 ermittelt. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Für die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt.

## **2.2 Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften**

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung für den Konzernabschluss der Diok AG aufweisen, wurde eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen vom IASB verabschiedet, die jedoch voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

### **a) IFRS 16 – Leasing**

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird abhängig von der Einstufung als Operate- oder Finance Leasing linear oder progressiv abgeschrieben. Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die Leasingzahlung wird über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da die Diok-Gruppe insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr sind von unwesentlicher Bedeutung und qualifizieren nach derzeitiger Einschätzung als operate Leasingverträge, so dass bei der Folgebewertung dieser Leasingverträge eine linearisierte Aufwandsverteilung unterstellt werden wird. Insgesamt werden sich insbesondere erweiterte Angaben im Anhang ergeben. Die Erstanwendung ist ab dem 1. Januar 2019 geplant.

### **b) IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung**

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Gemäß dieser Interpretation sollen Unternehmen bei der Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern davon ausgehen, dass Steuerbehörden die berichteten Beträge mit vollständiger Kenntnis aller relevanten Informationen prüfen. Die Interpretation ist ab dem 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwenden. Die Diok AG erwartet aus dieser Änderung keine wesentlichen Auswirkungen.

c) Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von ‚wesentlich‘

Die Änderung von IAS 1 und IAS 8 hinsichtlich der Definition von ‚wesentlich‘ soll die Begrifflichkeit schärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept sowie in den Standards selbst vereinheitlichen. Wesentlichkeit wird nun wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Die Änderungen sind ab dem 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwenden. Die Diok AG erwartet aus den Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

Der IASB und das IFRS IC haben im Berichtsjahr keine weiteren Verlautbarungen und Änderungen von Standards veröffentlicht, die einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

### 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, die von der Diok AG beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe 4. Konsolidierungskreis).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt (vgl. 6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen), ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit ohne Unternehmensqualität vorliegt.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der Diok AG zuzurechnen sind, werden als Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner separat im Eigenkapital ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden als separater Posten in den Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend als Verkauf einer Sachgesamtheit – insbesondere von Immobilien – abgebildet.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert.

#### 4. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 9 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2018
Stand 01.07.	7
Zugänge	2
Abgänge	0
Stand 31.12.	9

Die Zugänge in der Berichtsperiode betreffen zwei Neugründungen von Kapitalgesellschaften, die als Immobilienbestandsgesellschaften agieren sollen.

Der Konsolidierungskreis der Diok AG stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
<b>Voll konsolidierte Unternehmen:</b>					
1.	Diok RealEstate AG	Köln			Holding
2.	Diok Asset GmbH	Köln	100,0	1	Holding
3.	Diok Bochum GmbH	Köln	94,9	2	Bestandshaltung
4.	Diok Freiberg GmbH	Köln	94,9	2	Bestandshaltung
5.	Diok Hattingen GmbH	Köln	94,9	2	Bestandshaltung
6.	Diok Neuss GmbH	Köln	94,9	2	Bestandshaltung
7.	Diok Ulm GmbH	Köln	94,9	2	Bestandshaltung
8.	Diok nrw GmbH	Köln	100,0	2	Bestandshaltung
9.	Diok Neu-Ulm GmbH	Köln	100,0	2	Bestandshaltung

#### 5. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

##### 5.1 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswertes oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert bzw. die Schuld oder
- vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist, erfolgt.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben. Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.
- Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende der Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

## 5.2 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis fünfzehn Jahren vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Das immaterielle Vermögen sowie die Sachanlagen sind im Konzern der Diok AG mit rd. 0,2 % an den Vermögenswerten von absolut untergeordneter Bedeutung und werden daher nicht weiter kommentiert.

## 5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder Wertsteigerungen gehalten und nicht selbst genutzt oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden sollen.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Bewertungsergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ dargestellt.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sondern anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt grundsätzlich auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Ertragswertverfahren zur Anwendung (vgl. Ausführungen zu den Bewertungsverfahren unter 8.1).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder dauerhaft nicht weiter genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten andererseits.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in einen anderen Bilanzposten übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufs belegt wird.

#### **5.4 Finanzielle Vermögenswerte**

In der Diok-Gruppe bestehen lediglich finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9.4.1.2 bewertet werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ausleihungen an Dritte und Forderungen aus Miete bzw. Mietnebenkosten, die zudem die Vermögens- Ertrags- und Finanzlage der Diok-Gruppe nicht wesentlich prägen. Hiermit geht eine Reduzierung des Berichtsumfangs einher.

Die finanziellen Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion übertragen werden, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Effektivzinsmethode wird nur angewendet, falls der Vermögenswert eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

#### **5.5 Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten**

Der Konzern ist aufgrund seines Geschäftsmodells und seiner Mieterstruktur keinem hohem Wertminderungsrisiko ausgesetzt. Soweit einzelne Gewerbemieter den Mietertrag in einem Mietobjekt dominieren, erfolgt eine laufende Kontrolle der Bonität desjenigen Mieters. Die Wertberichtigungen werden in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste bemessen, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- Schuldverschreibungen, die ein geringes Ausfallrisiko zum Bilanzstichtag aufweisen, und
- andere Schuldinstrumente inklusive Bankguthaben, bei den sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen, Forderungen aus Veräußerung von Immobilien sowie Vertragsvermögenswerte) werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts auf Basis branchenüblicher Wertberichtigungsmatrizen bewertet. Die Ausleihungen werden laufend hinsichtlich Werthaltigkeit überwacht, wobei die Ausreichung von Ausleihungen in Zukunft einen deutlich geringeren Stellenwert in der Bilanz einnehmen wird.

#### **5.6 Zahlungsmittel**

Zahlungsmittel in der Konzernbilanz umfassen Bankguthaben.

#### **5.7 Rückstellungen**

Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Der Konzern setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung. Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **5.8 Verbindlichkeiten**

Darlehensverbindlichkeiten, Anleiheverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d. h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

#### **5.9 Steuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 15,0 Prozent für die Körperschaftsteuer, 5,5 Prozent für den Solidaritätszuschlag und 16,625 Prozent für die Gewerbesteuer

angesetzt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung verrechnet werden können. Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten Kürzung der Einkünfte aus der Vermietung von eigenem Grundbesitz auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Auf aktive und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

#### **5.10 Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Aus der Anwendung von IAS 23 ergeben sich keine Auswirkungen, da die relevanten Vermögenswerte (Immobilien) bereits zum Zeitwert erfasst werden.

#### **5.11 Leasingverhältnisse**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (Finance-Lease-Verhältnis). Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden vom Leasinggeber linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, wird der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und in gleicher Höhe eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses hat der Leasinggeber ein Leasingverhältnis als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes des Leasingobjekts. Erhaltene Leasingraten werden in einen ertragswirksamen Zinsanteil und einen Tilgungsanteil aufgeteilt, die Zinserträge werden so verteilt, dass die Rendite auf die verbliebene Nettoinvestition konstant bleibt.

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

#### **5.12 Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach

der Prinzipal-Methode bilanziert. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den ‚Sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte‘ bzw. den ‚Sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten‘ ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar.

Die sonstigen Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird, und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann.

Zinserträge und -aufwendungen werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung/-verbindlichkeit und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Aufwendungen werden erfasst, sobald sie wirtschaftlich verursacht worden sind.

### **5.13 Ergebnis je Aktie**

Die Aktien der Diok AG befinden sich ausschließlich im Privatbesitz und werden nicht öffentlich gehandelt. Auf die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie wird daher verzichtet.

### **5.14 Währungsumrechnung**

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung. Der Konzern umfasst keine ausländischen Tochtergesellschaften, so dass keine andere funktionale Währung als der Euro existiert und sich hieraus somit keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben können.

### **5.15 Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns in der Berichtsperiode dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Posten ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

## **6. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN**

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinste künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind.
- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Objektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.

## **7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

Diok AG klassifiziert zwar nicht als kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne von § 264d HGB, gleichwohl verpflichtet IAS 33 bei IFRS Konzernabschlüssen zur Veröffentlichung einer Segmentberichterstattung, wenn Fremd- oder Eigenkapital an einer Börse im Sinne der IFRS (wozu auch der Freiverkehr oder vergleichbare Marktplätze zählen) gehandelt werden und eine Segmentierung für interne Berichtszwecke erfolgt.

Diok AG berichtet intern nicht nach Segmenten, daher ist eine Segmentberichterstattung nicht möglich. Weitere nach IFRS 8 anzugebende Informationen sind ebenfalls nicht einschlägig. Bei Veräußerung einer Immobilie kann zwar innerhalb eines Jahres ein wesentlicher Umsatz mit einem einzelnen Kunden erzielt werden, hieraus lassen sich jedoch keine Abhängigkeiten ableiten.

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	2018
<b>Buchwerte zum 01.07.</b>	<b>52.750.000,00</b>
Zukäufe (+)	8.038.351,99
Sonstige Zugänge (+)	0,00
Zeitwert-Erhöhungen (+)	3.161.648,01
Zeitwert-Minderungen (-)	0,00
Abgänge (-)	0,00
Umgliederung (-)	0,00
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>63.950.000,00</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Finanzkrediten belastet. Das Immobilienportfolio der Diok-Gruppe besteht ausschließlich aus Gewerbeimmobilien. Vollständig oder weitgehend leerstehende Immobilien befinden sich nicht im Immobilienportfolio der Diok-Gruppe.

Die Zukäufe in der Berichtsperiode betreffen eine Akquisition einer Gewerbeimmobilie in Essen sowie eine Anzahlung für den Ankauf einer Gewerbeimmobilie in Neu-Ulm in Höhe von TEUR 250, deren Besitzübergang für das erste Quartal 2019 geplant ist.

In der Berichtsperiode führten die Zeitwert-Erhöhungen zu einem Bewertungsergebnis von EUR 3,2 Mio., das erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst wurde.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Stufe 3 der Zeitwert-Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) einzelner Immobilien erfolgt auf der Grundlage von abgezinnten Einnahmeüberschüssen nach dem Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Dabei wird der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien anhand der Einnahmen und Ausgaben ermittelt und unter Berücksichtigung eines risikoadjustierten Liegenschaftszinses abgezinnt. Getrennt von der Ermittlung des Marktwertes der Immobilien erfolgt die Bewertung des Bodenwertes.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bandbreite	31.12.2018
Marktmiete in EUR	4,00 - 11,40
Liegenschaftszins in %	4,25 - 6,75
Restnutzungsdauer in Jahren	35 - 45
Instandhaltungskosten EUR/qm	9,15 - 10,33

Die angegebenen Bandbreiten berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen getroffen.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der Liegenschaftszins, die zugrunde gelegten Mieten sowie die Nutzungsdauer identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar.

31.12.2018	Liegenschaftszins		Miete		Nutzungsdauer	
	-0,5%- Punkte	0,5%- Punkte	-10,0%	+10,0%	-5 Jahre	+5 Jahre
<b>Wertänderungen</b>						
in TEUR	4.960	-4.430	-5.350	5.380	-2.600	2.110
in %	7,8	-7,0	-8,4	8,4	-4,1	3,3

## 8.2 Ausleihungen

in EUR	2018
<b>Buchwerte zum 01.07.</b>	<b>2.034.334,16</b>
Zugänge (+)	185.814,13
Abgänge (-)	0,00
<b>Buchwerte zum 31.12.</b>	<b>2.220.148,29</b>

Die langfristigen Ausleihungen betreffen ein Darlehen gegen einen Minderheitsgesellschafter, das im Rahmen der gemeinsamen Ankaufstransaktion gewährt wurde. Das Darlehen weist eine Laufzeit bis Mitte 2023 auf und ist dann vollständig zu tilgen. Verzinst wird das Darlehen mit 4,45% p.a.

## 8.3 Forderungen aus Lieferungen Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren ausschließlich aus der Vermietung und sind unverzinslich. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist ein Betrag von TEUR 52 vor Berücksichtigung von Wertberichtigungen zum Bilanzstichtag überfällig. Wertberichtigungen werden aufgrund der Altersstruktur und in Abhängigkeit davon, ob es sich um aktive oder ehemalige Mieter handelt, gebildet. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 2.

## 8.4 Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.07.2018
Darlehen an Gesellschafter	393.600,00	90.220,82
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	24.794,00	0,00
Zinsforderungen aus langfristigen Ausleihungen	16.681,96	0,00
Abzurechnende Betriebskosten abzüglich Anzahlungen	5.386,43	0,00
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	60.700,73	64.104,67
<b>Gesamt</b>	<b>501.163,12</b>	<b>154.325,49</b>

Hinsichtlich der Darlehen an Gesellschafter wird auf die weitergehenden Erläuterungen unter Ziffer 13.3 ‚Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen‘ verwiesen.

## 8.5 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel von TEUR 4.339 bestehen ausschließlich aus Guthaben bei Kreditinstituten.

## 8.6 Eigenkapital

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 29. Mai 2018 wurde das Stammkapital von EUR 250.000,00 eingeteilt in 100.000 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien um EUR 23.181.820,00 durch Ausgabe von 9.272.728 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien erhöht. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Sacheinlage in Form der Einbringung sämtlicher Geschäftsanteile an der Diok Asset GmbH, Köln. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 29. Juni 2018.

Die Diok AG verfügt zum Bilanzstichtag über kein genehmigtes oder bedingtes Kapital und hält keine eigenen Aktien.

Die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner beziehen sich auf die Kapital- und Ergebnisanteile Dritter an den vollkonsolidierten Kapitalgesellschaften, bei denen die Diok AG bzw. ihre Tochtergesellschaften nicht zu 100% beteiligt sind.

## 8.7 Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt zum 31. Dezember 2018 ein im Eigenkapital ausgewiesener Anteil von TEUR 731.

Zum Bilanzstichtag bestehen die nicht beherrschenden Anteile ausschließlich an den zum 1. Juni 2018 erworbenen Gesellschaften: Diok Bochum GmbH, Diok Freiberg GmbH, Diok Hattingen GmbH, Diok Neuss GmbH und Diok Ulm GmbH (sog. Nova-Portfolio; nicht beherrschende Anteile jeweils 5,1%). Für diese fünf Gesellschaften ergeben sich die folgenden zusammengefassten Finanzinformationen:

in TEUR	Nova-Portfolio 01.07. – 31.12.2018
Erlöse	2.181
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	230
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	230
	<b>31.12.2018</b>
Langfristige Vermögenswerte	52.900
Kurzfristige Vermögenswerte	690
Langfristige Verbindlichkeiten	2.735
Kurzfristige Verbindlichkeiten	36.515
Nettovermögen	14.340
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in %	5,1%
Anteil nicht beherrschende Anteilseigner in TEUR	731

Restriktionen bestehen bei den Unternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen nicht.

## 8.8 Latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.07.2018
Steuerliche Verlustvorträge	487.501,36	177.818,67
Bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-3.424.784,26	-2.859.717,89
Bewertung von Finanzschulden	-1.224.876,55	-1.059.862,97
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>487.501,36</b>	<b>177.818,67</b>
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>-4.649.660,81</b>	<b>-3.919.580,86</b>
Saldierung	-4.163.213,67	-3.741.762,19
<b>Ausgewiesene latente Steueransprüche</b>	<b>1.054,22</b>	<b>0,00</b>
<b>Ausgewiesene latente Steuerschulden</b>	<b>-4.163.213,67</b>	<b>-3.741.762,19</b>

Die Veränderung der latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus ergebniswirksamen Effekten.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 1,4 Mio. (01.07.2018: rd. EUR 0,3 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 2,5 Mio. (01.07.2018: rd. EUR 1,3 Mio.) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latente Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf EUR 0,9 Mio. (01.07.2018: EUR 0,7 Mio.).

## 8.9 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die unter der Position Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen vollständig die zum 1. Oktober 2018 ausgegebene Unternehmensanleihe 2018/2023. Ein Teil der Unternehmensanleihe wurde von der Gesellschafterin, der Swiss Merchant Group AG, gezeichnet mit der ein Platzierungsvertrag besteht. Ein Liquiditätszufluss erfolgt hieraus erst im Falle der weiteren Platzierung. Erfolgt keine Platzierung an Dritte bis zum Zinstermin, werden die nicht platzierten Schuldtitel zurückgegeben.

Die Unternehmensanleihe ist am 1. Oktober 2023 zur Rückzahlung fällig. Zinsen sind jeweils jährlich fällig. Die Unternehmensanleihe ist nicht besichert. Die Diok AG hat sich im Rahmen der Anleihebedingungen zur Einhaltung von zwei Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet, die erstmalig zum 31. Dezember 2019 überprüft werden.

## 8.10 Finanzkredite

Die Finanzkredite beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Finanzkredite umfassen sowohl festverzinsliche Bankdarlehen als auch festverzinsliche Kredite gegenüber Emissionsgesellschaften.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Finanzkredite auf TEUR 44.067, wovon TEUR 43.942 langfristig sind und TEUR 125 innerhalb eines Jahres zurückzuführen sind.

Die Finanzkredite sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert. Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen und Versicherungsansprüchen sowie die Verpfändung von Bankguthaben. Des Weiteren erfolgte bei einer Finanzierung eine Absicherung durch eine Bürgschaft der Diok AG.

Die Finanzkredite sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

in EUR	31.12.2018	01.07.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	63.700.000,00	52.750.000,00
Mietforderungen	0,00	0,00
Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	0,00

### 8.11 Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 45 beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

### 8.12 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	01.07.2018
Darlehen von Dritten inklusive Zinsen	1.803.691,89	1.854.876,07
Zinsabgrenzungen	344.627,04	149.884,44
Abgegrenzte Kosten	171.500,00	100.883,63
Steuerschulden	16.107,15	0,00
Verkäuferdarlehen	0,00	4.463.293,54
Darlehen von Gesellschaftern inklusive Zinsen	0,00	521.612,63
Sonstige	48.033,19	84.261,15
<b>Gesamt</b>	<b>2.383.959,27</b>	<b>7.174.811,46</b>
- davon langfristig	0,00	0,00
- davon kurzfristig	2.383.959,27	7.174.811,46

Die Darlehensverpflichtungen gegenüber Dritten betreffen ausschließlich den Minderheitsgesellschafter des Nova-Portfolios.

Die abgegrenzten Kosten betreffen im Wesentlichen Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten sowie Beratungskosten.

Das Verkäuferdarlehen resultierte aus dem Ankauf des Nova-Portfolios und wurde im September 2018 beglichen.

Hinsichtlich der Darlehen von Gesellschaftern wird auf die weitergehenden Erläuterungen unter Ziffer 13.3 ‚Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen‘ verwiesen.

## 9. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### 9.1 Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.07. – 31.12.2018
Nettomieteinnahmen	1.475.735,75
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	695.161,46
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	10.211,16
<b>Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt</b>	<b>2.181.108,37</b>
Betriebskosten	-678.817,14
Instandhaltungskosten	-36.365,39
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-137.932,07
<b>Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung - gesamt</b>	<b>-853.114,60</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>1.327.993,77</b>

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung entfallen vollständig auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

### 9.2 Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet:

in EUR	01.07. – 31.12.2018
Gehälter sowie sonstige Leistungen	478.249,50
Soziale Abgaben	3.689,10
<b>Gesamt</b>	<b>481.938,60</b>

In der Berichtsperiode waren im Konzern die zwei Vorstände sowie zwei Arbeitnehmer, die im Laufe des vierten Quartals 2018 eingestellt wurden, beschäftigt.

### 9.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen Erträge aus Sachbezügen (TEUR 15) und Versicherungsentschädigungen (TEUR 6).

### 9.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In der Berichtsperiode resultieren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen aus Beratungskosten (TEUR 286) sowie Reise- und Bewirtungsaufwendungen (TEUR 59).

### 9.5 Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge im Zusammenhang mit den langfristigen Ausleihungen (TEUR 47).

## 9.6 Finanzierungsaufwendungen

Die Finanzierungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.07. – 31.12.2018
Zinsaufwendungen für Finanzkredite inkl. Effektivzinsanpassung	1.179.529,59
Zinsaufwendungen für Anleihen inkl. Effektivzinsanpassung	236.440,26
Zinsaufwendungen für sonstige Verbindlichkeiten	130.272,16
<b>Gesamt</b>	<b>1.546.242,01</b>

## 9.7 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	01.07. – 31.12.2018
<b>Laufender Ertragsteueraufwand</b>	<b>41.398,65</b>
Latenter Steueraufwand/-ertrag Verlustvorträge	-309.682,69
Latenter Steueraufwand/-ertrag temporäre Differenzen	730.079,95
<b>Latente Steuern</b>	<b>420.397,26</b>
<b>Gesamt</b>	<b>461.795,91</b>

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,825 Prozent. Einschließlich der Gewerbebeertragsteuer von rund 16,625 Prozent ergibt sich ein Konzernsteuersatz von 32,45 Prozent. Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 32,45 Prozent ergibt, wie folgt ab:

in EUR	01.07. – 31.12.2018
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.953.686,95</b>
<b>Erwartetes Steuerergebnis bei 32,45%</b>	<b>-633.971,42</b>
<b>Überleitung durch Steuereffekte:</b>	
- Effekte aus der Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung	610.135,45
- Effekte aus künftig nicht nutzbaren Verlusten bzw. Nutzung zuvor nicht angesetzter Verlustvorträge	-365.166,48
- Effekte aus gewerbesteuerlichen Modifikationen	-71.961,31
- Sonstige Effekte	-832,15
<b>Gesamt</b>	<b>-461.795,91</b>

## 10. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der betrieblichen Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Für die Darstellung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt, wohingegen die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zahlungsbezogen ermittelt werden. Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an Zahlungsmitteln.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR -1.999. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird durch Zahlungen von Zinsen und Finanzierungsnebenkosten in Höhe von TEUR 1.910 geprägt.

In der Berichtsperiode wurden Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien von TEUR 8.913 getätigt. Der wesentliche Teil hiervon entfällt auf die Akquisition einer Gewerbeimmobilie in Essen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR 13.400. Der Ausgabe von Anleihen in Höhe von TEUR 12.877, der Neuaufnahme von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 5.500 sowie der Darlehensaufnahme von TEUR 1.005 stand die Tilgung von Darlehen in Höhe von TEUR 5.982 gegenüber.

Der Finanzmittelfonds hat sich von TEUR 2.099 zu Beginn der Berichtsperiode um TEUR 2.240 auf TEUR 4.339 zum Ende der aktuellen Berichtsperiode erhöht.

Die finanziellen Verbindlichkeiten als Folge von Finanzierungsaktivitäten haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Anfangs- bestand 01.07.2018	Zahlungs- wirksame Veränderung	Zahlungsunwirksame Veränderungen			Endbestand 31.12.2018
			Änderung des Konso- lierungs- kreises	Effektiv- zins- methode	Um- gliederungen	
Finanzkredite	38.334	5.400*	0	333	0	44.067
Anleihen	0	12.043*	0	42	0	12.085
Sonstige Darlehen	6.764	-4.977	0	0	0	1.787
<b>Summe</b>	<b>45.098</b>	<b>12.466</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>57.939</b>

\* Inklusive Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten

## 11. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND ZEITWERTEN

### 11.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### a) Klassenbildung

In der Diok-Gruppe erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen eine Überleitung der Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien zu den einzelnen Stichtagen.

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanzposten 31.12.2018
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
<b>Aktiva</b>					
Ausleihungen	Aac	2.220	2.220	0	2.220
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	51	51	0	51
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	501	501	0	501
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	12.085	15.865	0	12.085
Finanzkredite	Flac	44.067	52.269	0	44.067
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	186	186	0	186
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	2.384	2.384	0	2.384

#### Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)  
 Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Summe Bilanzposten 01.07.2018
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	
<b>Aktiva</b>					
Ausleihungen	Aac	2.034	2.034	0	2.034
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Aac	25	25	0	25
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Aac	154	154	0	154
<b>Passiva</b>					
Verbindlichkeiten aus Anleihen	Flac	0	0	0	0
Finanzkredite	Flac	38.334	46.759	0	38.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Flac	1.094	1.094	0	1.094
Sonstige Verbindlichkeiten	Flac	7.175	7.175	0	7.175

#### Abkürzungen der IFRS 7-Klassen:

Aac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Financial assets measured at amortised cost)  
 Flac Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (Financial liabilities measured at amortised cost)

Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen wurden in Höhe von TEUR 749 (01.07.2018: TEUR 1.025) mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 755 (01.07.2018: TEUR 1.028) saldiert und der Nettobetrag wurde unter den sonstigen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten ausgewiesen.

### b) Fair-Value-Angaben

Die Ermittlung der Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden für Zwecke der Bewertung oder der erläuternden Anhangangaben erfolgte auf Basis der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und Zahlungsmittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Finanzkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Finanzkredite und der Anleihen wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses.

### c) Nettoergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden

Die Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	Kategorie nach IFRS 7	Nettoergebnis 01.07. – 31.12.2018		
		Zinsen	Erträge/ Aufwendungen	Summe
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	Aac	57	0	57
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Flac	-1.171	-375	-1.546

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den Finanzerträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen gezeigt. Die Aufwendungen bei den zu Anschaffungskosten bewertete finanziellen Verbindlichkeiten betreffen die Anpassungen im Rahmen der Effektivzinsmethode. Diese Aufwendungen werden unter den Finanzierungsaufwendungen ausgewiesen.

## 11.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Finanzrisikomanagement ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems und trägt somit zur Erreichung der Unternehmensziele bei. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko.

### a) Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist derzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da ausschließlich festverzinsliche Finanzierungen bestehen.

### b) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Sicherheiten, wie z.B. Kauttionen, werden bei der Ermittlung des maximalen Ausfallrisikos nicht in Abzug gebracht, da diese in der Regel für die Renovierungen erforderlich sind.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber Mietern. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt und zur Absicherung dieses Risikos Kauttionen oder Bürgschaften seitens der Mieter gefordert. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Objektbezogen können bei den Gewerbeimmobilien jedoch erhöhte Kreditrisiken aufgrund der Mieterstruktur bestehen.

c) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt.

31.12.2018 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2019	2020	2021	2022	2023	> 2023
Verbindlichkeiten aus Anleihen	773	773	773	773	13.650	0
Finanzkredite	1.892	1.898	1.892	1.887	42.639	4.952
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten*	2.056	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>4.907</b>	<b>2.670</b>	<b>2.665</b>	<b>2.660</b>	<b>56.289</b>	<b>4.952</b>

\* Zinsabgrenzungen werden unmittelbar bei den relevanten Verbindlichkeiten berücksichtigt

01.07.2018 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	> 01.07.2023
Verbindlichkeiten aus Anleihen	0	0	0	0	0	0
Finanzkredite	1.686	1.686	1.686	1.686	43.286	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.094	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten*	7.059	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>9.839</b>	<b>1.686</b>	<b>1.686</b>	<b>1.686</b>	<b>43.286</b>	<b>0</b>

\* Zinsabgrenzungen werden unmittelbar bei den relevanten Verbindlichkeiten berücksichtigt

d) Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten bzw. die Ausgabe weiterer Anleihen angewiesen. Ebenso sind bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Kredite nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge, bei denen von Seiten der Vertragspartner Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben bzw. der Anleihebedingungen könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kapitalgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite/Anleihen kommen. Die Anleihe unterliegt einer üblichen change-of-control Klausel.

Das Asset Management dieser Portfolien ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet. Ferner erfolgt eine laufende Überwachung durch den Vorstand.

## 12. KAPITALSTEUERUNG

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Finanzwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Hierzu zählt auch die Begrenzung möglicher Dividendenzahlungen auf einen Prozentsatz des Gesamtergebnisses. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht.

Das Risikomanagement überprüft regelmäßig die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen sowie den Financial Covenants der Finanzierungsverträge Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten und Loan-to-Value-Ziffern.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2018	01.07.2018
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Anteilseigner)	8.258	6.766
Bilanzsumme	71.188	57.110
Eigenkapitalquote in %	11,6%	11,8%

Das Verhältnis der Finanzkredite zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (LTV) beträgt 68,9 Prozent (01.07.2018: 72,7 Prozent).

## 13. SONSTIGE ANGABEN

### 13.1 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Darüberhinausgehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht. Die Mindestleasingzahlungen beinhalten die Mieterträge ohne umlagefähige Betriebskosten.

Angaben zum Operating Leasing nach IAS 17.56 in TEUR	2019 bis 1 Jahr	2020 - 2023 1 – 5 Jahre	ab 2024 größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	3.586	7.715	3.940

In der Berichtsperiode beliefen sich die Mindestleasingzahlungen (Nettokaltmieten) auf TEUR 1.476.

### 13.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen die folgenden wesentlichen Miet- und Leasingverpflichtungen:

in TEUR	31.12.2018
<b>Miet- und Leasingverpflichtungen</b>	
- innerhalb eines Jahres	81
- Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	131
- Fälligkeit größer 5 Jahre	0
<b>Gesamt</b>	<b>212</b>

Diese finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumlichkeiten sowie aus zwei Kfz-Leasingverträgen.

Im Zusammenhang mit bereits abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen bestehen Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von EUR 17,0 Mio. Die Fälligkeitsvoraussetzungen sind bisher noch nicht eingetreten.

### 13.3 Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u. a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der Diok AG und ihren konsolidierten Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

Für die Diok-Gruppe gibt es keine oberste beherrschende Partei („ultimate controlling party“) im Sinne des IAS 24.13.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

in TEUR	31.12.2018 Forderung/ Verbindlichkeiten (-)	01.07.-31.12.2018 Aufwand/Zinsen
<b>Diok-Gruppe als Darlehensgeber:</b>		
Diok Capital GmbH (Gesellschafter)	394	1
<b>Diok-Gruppe als Darlehensnehmer:</b>		
Swiss Merchant Group AG (Gesellschafter)	0	-14
Marc Leffin (Gesellschafter)	0	-7
<b>Diok-Gruppe als Leistungsempfänger:</b>		
Swiss Merchant Group (Gesellschafter)	0	576
Marc Leffin (Gesellschafter)	0	875

Die Diok AG hat dem Gesellschafter, der Diok Capital GmbH, in 2018 Darlehen in Höhe von bis zu TEUR 340 gewährt. Im Laufe des Geschäftsjahres wurde dieses Darlehen getilgt. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde ein neues Darlehen in Höhe von TEUR 394 gewährt. Dieses Darlehen weist eine unbegrenzte Laufzeit auf und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten von beiden Parteien gekündigt werden. Dieses Darlehen wird 7% p.a. verzinst.

Die Gesellschafter Swiss Merchant Group AG und Herr Marc Leffin haben der Diok AG im Geschäftsjahr Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 bzw. TEUR 500 zur Verfügung gestellt. Die Darlehen wurden mit 6% p.a. verzinst und wurden in 2018 vollständig wieder zurückgezahlt.

Die Swiss Merchant Group AG hat im Rahmen der Anleiheplatzierung Beratungs- und Vermittlungsleistungen an die Diok AG erbracht und in der Berichtsperiode hierfür eine Vergütung in Höhe von TEUR 576 erhalten. Herr Marc Leffin hat in der Berichtsperiode für die Vermittlung eines Immobilienportfolios eine Vergütung in Höhe von TEUR 875 erhalten.

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstandes wird auf den nachfolgenden Abschnitt verwiesen.

#### **13.4 Vorstand und Aufsichtsrat**

Vorstände der Diok AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Daniel Grosch, Kaufmann
- Markus Drews, Kaufmann

Der Vorstand hat in der Berichtsperiode eine feste Vergütung und eine variable Vergütung in Form von Boni erhalten. Darüber hinaus werden den Vorständen Dienstwagen zur Verfügung gestellt, die auch zu privaten Zwecken genutzt werden dürfen. Die Gesamtvergütung inklusive des geldwerten Vorteils für die Kfz-Überlassung beläuft sich in der Berichtsperiode für beide Vorstände zusammen auf TEUR 450.

Darüber hinaus werden den Vorständen Reisekosten und Spesen erstattet.

Mitglieder des Aufsichtsrats der Diok AG waren in der Berichtsperiode und sind derzeit:

- Florian Funken, Kaufmann (Vorsitzender)
- Stefan Lutz, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
- Arndt Krienen, Rechtsanwalt

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben in der Berichtsperiode keine Vergütung erhalten.

#### **13.5 Honorar des Konzernabschlussprüfers**

Der Konzernabschlussprüfer erhält für das Geschäftsjahr 2018 ein Honorar für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 75. Weitere Leistungen wurden nicht in Anspruch genommen.

#### **13.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

In dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum heutigen Tag haben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben.

Köln, den 25. Februar 2019

Daniel Grosch  
Vorstand

Markus Drews  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Diok RealEstate AG, Köln

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Konzernabschluss der **Diok RealEstate AG, Köln**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018.

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

*Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses*

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

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

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, 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. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Hamburg, 25. Februar 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer



Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer

