



Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

PRÜFUNGSBERICHT

GxP German Properties AG
Frankfurt am Main

bis 28. Juli 2017:
GxP German Properties AG, Berlin

Inhaltsverzeichnis

1	Prüfungsauftrag	1
2	Durchführung der Prüfung	2
2.1	Gegenstand der Prüfung	2
2.2	Art und Umfang der Prüfungsdurchführung	2
3	Feststellungen zur Konzernrechnungslegung	5
3.1	Vorbemerkung	5
3.2	Konsolidierungskreis und Konzernabschluss-Stichtag	5
3.3	Konzernabschluss	6
4	Stellungnahme zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	7
4.1	Erläuterungen zur Gesamtaussage	7
4.2	Feststellung zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses	9
5	Bestätigungsvermerk	11

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

Anlagenverzeichnis

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017	1
Konzern-Bilanz	1.1
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung	1.2
Konzern-Kapitalflussrechnung	1.3
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	1.4
Konzernanhang	1.5
Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns	2
Gesellschaftsrechtliche Grundlagen des Mutterunternehmens	3
Allgemeine Auftragsbedingungen	4

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
GIMH	German Investment Management Holding GmbH, Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GxP	GxP German Properties AG, Berlin
HGB	Handelsgesetzbuch
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
IFRS	International Financial Reporting Standards
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Merton Passagen	Frankfurt a. M. – Merton-Passagen Objekt GmbH, Berlin (vormals MIA IV GmbH, Bad Vibel)
TEUR	Tausend Euro
Thor-Gesellschaften	THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH, Berlin Thor Object I S.à r.l., Luxemburg Thor Object II S.à r.l., Luxemburg Thor Object III S.à r.l., Luxemburg

An die GxP German Properties AG, Frankfurt am Main

1 Prüfungsauftrag

In der Hauptversammlung am 17. Mai 2017 der

GxP German Properties AG, Frankfurt am Main (bis zum 28. Juli 2017: Berlin),

– im Folgenden auch kurz „GxP“ oder „Mutterunternehmen“ genannt –

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 gewählt worden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats hat uns demzufolge den Auftrag erteilt, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 zu prüfen. Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgt auf freiwilliger Basis.

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW Prüfungsstandards 450 erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 4 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Unsere Haftung richtet sich nach Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2 Durchführung der Prüfung

2.1 Gegenstand der Prüfung

Wir haben den freiwillig aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang der GxP für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr geprüft.

Der Vorstand des Mutterunternehmens ist verantwortlich für

- die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie
- die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Konzernabschluss abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Konzernabschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich eine Abschlussprüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des Konzerns oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Die Gesellschaft hat vor dem Hintergrund der freiwilligen Aufstellung des Konzernabschlusses auf die Erstellung eines Konzernlageberichts verzichtet.

2.2 Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB und den vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Ziel unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist es sicherzustellen, dass die Aussagen im Konzernabschluss der GxP eine verlässliche Basis für die Entscheidungen der Adressaten bilden.

Die Grundzüge unseres Prüfungsvorgehens stellen wir im Folgenden dar:

Phase I: Entwicklung einer an den Geschäftsrisiken ausgerichteten Prüfungsstrategie

Erlangung eines Verständnisses des Konzerns und der einbezogenen Unternehmen sowie Kenntnis der Rechnungslegungssysteme und des internen Kontrollsystems

Festlegung von Prüfungsschwerpunkten auf Basis unserer Risikoeinschätzung:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
 - Existenz und periodengerechte Erfassung der Umsatzerlöse
 - Ordnungsmäßigkeit der erstmaligen Anwendung der IFRS Erstanwendung in der Eröffnungsbilanz und Vergleichsperiode einschließlich Abbildung der „Reverse Acquisition“ im Zusammenhang mit der Einbringung der GIMH in die GxP im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2016
 - Vollständigkeit und zutreffende Abgrenzung des Konsolidierungskreises
 - Zutreffende Abbildung der Erstkonsolidierung der Zugänge im Konsolidierungskreis
 - Zutreffende Vornahme von Konsolidierungsmaßnahmen
-

Identifikation bedeutsamer Konzerngesellschaften

Festlegung des Prüfungsumfangs, der Prüfungsstrategie und des zeitlichen Ablaufs der Prüfung

Auswahl des Konzernprüfungsteams, Planung des Einsatzes von Spezialisten

Phase II: Auswahl und Durchführung kontrollbasierter Prüfungshandlungen

Auswahl kontrollbasierter Prüfungshandlungen aufgrund von Risikoeinschätzung und Kenntnis der Geschäftsprozesse und Systeme

Beurteilung der Ausgestaltung sowie der Wirksamkeit der ausgewählten rechnungslegungsbezogenen Kontrollmaßnahmen

Beurteilung des Konsolidierungsprozesses und konzernweiter Kontrollen

Phase III: Einzelfallprüfungen und analytische Prüfungen von Abschlussposten

Durchführung analytischer Prüfungen von Abschlussposten

Einzelfallprüfungen in Stichproben und Beurteilung von Einzelsachverhalten unter Berücksichtigung der ausgeübten Bilanzierungswahlrechte und Ermessensspielräume, u. a.

- Prüfung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien unter Verwendung der Ergebnisse eines externen Sachverständigen, der im Auftrag der Gesellschaft eine Bewertung der Bestandsimmobilien zum Bilanzstichtag vorgenommen hat
- Analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen im Zusammenhang mit der Erfassung von Umsatzerlösen (u. a. Einholung von Mieterbestätigungen hinsichtlich der wesentlichen Vertragsbedingungen und offene Kontosalden)
- Prüfung der Erstkonsolidierung der GIMH-Gruppe sowie der weitere Zugänge im Konsolidierungskreis (insbesondere die Thor-Gesellschaften und Frankfurt a. M. – Merton-Passagen Objekt GmbH) einschließlich der Neubewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden
- Einholen von Rechtsanwaltsbestätigungen, Kreditorenbestätigungen und Bestätigungen der Kreditinstitute und der Steuerberater

Prüfung der Angaben im Konzernanhang

Phase IV: Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse und Berichterstattung

Bildung des Prüfungsurteils auf Basis der Gesamtbeurteilung der Prüfungsergebnisse

Berichterstattung in Prüfungsbericht und Bestätigungsvermerk

Detaillierte mündliche Erläuterungen der Prüfungsergebnisse gegenüber Management und Aufsichtsgremium

Wesentliche Grundlage für die Prüfung der Immobilienwerte war die Verwertung der Ergebnisse der Bewertungsgutachten eines unabhängigen Sachverständigen.

Wir haben die Prüfung (mit Unterbrechungen) in den Monaten Oktober 2017 bis April 2018 bis zum 30. April 2018 durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Den in § 320 Abs. 3 HGB geregelten Vorlage-, Duldungs- und Auskunftspflichten sind die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens und der Tochterunternehmen nachgekommen. Der Vorstand des Mutterunternehmens hat uns die Vollständigkeit des Konzernabschlusses schriftlich bestätigt.

3 Feststellungen zur Konzernrechnungslegung

3.1 Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 100 % der GIMH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in die GxP eingebracht. Dabei handelte es sich nach den Kriterien des IFRS 3 um einen sog. umgekehrten Unternehmenserwerb (reverse acquisition), die – da die GxP zum damaligen Zeitpunkt nicht die Eigenschaften eines Geschäftsbetriebs im Sinne des IFRS 3 erfüllte – nach IFRS 2 unter analoger Anwendung der Regelungen zur Abbildung von umgekehrten Unternehmenserwerben nach IFRS 3 abgebildet wurde.

In der Folge handelt es sich bei dem Konzernabschluss der GxP technisch betrachtet um die Fortführung des Konzernabschlusses der GIMH. Die Gesellschaft hat das Vorgehen im Konzernanhang entsprechend erläutert.

3.2 Konsolidierungskreis und Konzernabschluss-Stichtag

Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist entsprechend IFRS 10 ermittelt und im Konzernanhang dargestellt.

Die Stichtage der Jahresabschlüsse aller in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Konzernabschluss-Stichtag.

Gegenüber dem Vergleichszeitraum haben sich folgende wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

- Vollkonsolidierung von vier im Rahmen von drei Unternehmenserwerben neu erworbenen Gesellschaften (davon drei Gewerbeimmobiliengesellschaften) ohne Geschäftsbetrieb,
- Verschmelzung einer Tochtergesellschaft auf eine Konzerngesellschaft nach dem Erwerb der restlichen Anteile von der Minderheitsgesellschaft.

Durch die Veränderung des Konsolidierungskreises ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht unmittelbar gegeben. Die Gesellschaft hat daher im Konzernanhang entsprechende Erläuterungen vorgenommen.

3.3 Konzernabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde ordnungsmäßig aus den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen abgeleitet. Die Gesamtheit der Konsolidierungsunterlagen (Konzernbuchführung) wird ordnungsmäßig geführt und alle Konsolidierungsbuchungen wurden zutreffend fortgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die vom Mutterunternehmen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme zu gewährleisten.

Die angewendeten Konsolidierungsmethoden entsprechen den Rechnungslegungsgrundsätzen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Sie sind im Konzernanhang vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Konzern-Bilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sind nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Die nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach § 315a HGB geforderten Angaben im Konzernanhang sind vollständig und zutreffend erfolgt.

4 Stellungnahme zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

4.1 Erläuterungen zur Gesamtaussage

Die allgemeinen Bewertungsgrundlagen sind im Konzernanhang (vgl. Anlage 1.5) beschrieben.

Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechte sowie die Nutzung von Ermessensspielräumen haben bei folgenden Posten des Konzernabschlusses wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die **als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien** umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Im Zugangszeitpunkt erfolgt die Bewertung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich aller direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen der Folgebewertung wird das Modell des beizulegenden Zeitwerts angewendet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam als Ertrag oder Aufwand im Konzernergebnis erfasst.

Das Immobilienportfolio wurde im Auftrag der Gesellschaft zum Stichtag 31. Dezember 2017 durch die Winters & Hirsch Real Estate Advisory GmbH & Co. KG („Winters & Hirsch“), Berlin, mittels des Ertragswertverfahrens gemäß ImmoWertV bewertet. Im Ertragswertverfahren wird der Marktwert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Hierbei setzt sich der Ertragswert aus dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag der baulichen Anlagen (Rohertrag abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten sowie Bodenwertverzinsung) zusammen. Die wesentlichen Eingangsparameter bei der Ertragswertermittlung sind die Mieten, der Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer und der daraus resultierende Vielfältiger sowie – in Abhängigkeit von der erwarteten Restnutzungsdauer des Gebäudes – der Bodenwert des Grundstücks.

Die wesentlichen ermessensbehafteten Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2017 wurden folgendermaßen gewählt:

- Marktübliche Miete Büronutzung EUR 6,50 bis EUR 11,50 pro qm und Monat (i. Vj. EUR 6,50 bis EUR 11,00 pro qm und Monat)
- Verwaltungskosten zwischen 1,65 % und 2,80 % des gewerblichen Jahresrohertrages (i. Vj. zwischen 1,50 % und 3,00 %),
- Instandhaltungskosten EUR 9,27 bis EUR 11,81 pro qm und Jahr, im Durchschnitt EUR 10,18 (i. Vj. EUR 7,50 bis EUR 12,00 pro qm und Jahr, im Durchschnitt EUR 10,40),

- Mietausfallwagnis zwischen 3,00 % und 7,00 % des gewerblichen Jahresrohertrages (i. Vj. zwischen 3,00 % und 7,00 %),
- Restnutzungsdauer zwischen 30 und 46 Jahren (weit überwiegend 40 bis 45 Jahre) (i. Vj. zwischen 30 und 45 Jahren)
- Liegenschaftszinssatz 4,20 % bis 5,80 % (i. Vj. 5,00 % bis 6,50 %)

Die durch Winters & Hirsch ermittelten Verkehrswerte wurden in der Konzernbilanz als beizulegende Zeitwerte für die als Investition gehaltenen Immobilien herangezogen.

Folgende sachverhaltsgestaltende Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Konzernabschlusses wurden durchgeführt:

Konzerninterne Umlagen

Im Berichtsjahr wurden gem. Vereinbarung vom 11. Dezember 2016 zwischen der GxP und die Tochtergesellschaften die bei der GxP angefallenen Aufwendungen, insbesondere Personalaufwendungen und weitere laufende Kosten, erstmalig an die Tochtergesellschaften weiterbelastet. Die Weiterbelastung erfolgte nach dem ermittelten Umlageschlüssel, die das Gewicht der jeweiligen Konzerngesellschaft widerspiegeln soll.

Sach- und Barkapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital

Auf Grundlage des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Juli 2016 ist der Vorstand der GxP ermächtigt, in der Zeit bis zum 21. Juli 2021 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt EUR 21.148.250,00 durch Ausgabe von 21.148.250 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Berichtsjahr wie folgt Gebrauch gemacht:

- Barkapitalerhöhung des Grundkapitals um EUR 866.307,00 mit einem Ausgabebetrag von insgesamt EUR 3,6 Mio. Der Unterschied zwischen dem Ausgabebetrag und der Erhöhung des Grundkapitals i. H. v. EUR 2.737.530,12 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.
- Sachkapitalerhöhung des Grundkapitals um EUR 1.054.449,00 durch die Einbringung der 94%igen Anteile an der Frankfurt a.M. - Merton-Passagen Objekt GmbH, Berlin (ehemals MIA IV GmbH, Bad Vibel) sowie bestehenden Gesellschafterdarlehen. In diesem Zusammenhang wurde die Kapitalrücklage um EUR 4.175.618,04 erhöht.

Nach den oben genannten Kapitalerhöhungen beträgt das von der Hauptversammlung genehmigte Kapital noch bei EUR 19.227.494,00.

Vorstandsvergütungen

Der im Berichtszeitraum für die Gesellschaft tätige Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2017 auf seinen Anspruch auf eine nach der tatsächlichen Zielerreichung im abgelaufenen Ge-

schäftsjahr 2017 zu bemessende variable Vergütung verzichtet. Die Ertragslage der Gesellschaft wurde dadurch positiv beeinflusst.

4.2 Feststellung zur Gesamtaussage des Konzernabschlusses

In Gesamtwürdigung der zuvor beschriebenen Bewertungsgrundlagen und sachverhaltensgestaltenden Maßnahmen sind wir der Überzeugung, dass der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

5 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die GxP German Properties AG, Frankfurt am Main

Wir haben den von der GxP German Properties AG, Frankfurt am Main (bis 28. Juli 2017: Berlin), aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.



Berlin, den 30. April 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Olschewski
Wirtschaftsprüfer

Braun
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1

Konzernabschluss

zum 31. Dezember 2017

1.1 Konzern-Bilanz

1.2 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1.3 Konzern-Kapitalflussrechnung

1.4 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

1.5 Konzernanhang

GxP AG: Konzern-Bilanz

		31.12.2017	31.12.2016	01.01.2016
	Anhang	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte		168.972	92.829	818
Immaterielles Vermögen	E I, III	2	5	7
Sachanlagen	E II, III	70	28	2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	E IV	165.270	88.450	0
Anzahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		0	1.628	0
Finanzanlagen	E V	3.630	2.674	809
Latente Ertragsteuerforderungen	E XII	0	43	0
Kurzfristige Vermögenswerte		7.130	17.743	27.157
Vorräte	E VI	29	2.173	24.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E VII	697	43	160
Sonstige Forderungen	E VII	1.334	4.370	750
Laufende Ertragsteuerforderungen		175	58	0
Liquide Mittel	E VIII	4.896	11.098	1.362
Summe Aktiva		176.102	110.572	27.975
Eigenkapital		62.467	37.275	2.003
Anteil der Gesellschafter der GxP AG		60.437	36.916	2.003
Gezeichnetes Kapital	E IX	10.584	69.305	30.323
Kapitalrücklage	E IX	25.550	-42.005	-30.298
Gewinnrücklagen	E IX	23.794	9.423	1.978
Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	E IX	509	194	0
Nicht beherrschende Anteile		2.030	359	0
Langfristiges Fremdkapital		102.025	62.088	4
Finanzverbindlichkeiten	E X	97.423	60.423	0
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	E XII	4.602	1.664	4
Kurzfristiges Fremdkapital		11.610	11.210	25.969
Finanzverbindlichkeiten	E X	5.051	2.641	23.258
Erhaltene Anzahlungen		204	14	70
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		112	96	3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.765	3.211	813
Sonstige Verbindlichkeiten	E XI	3.478	5.247	1.825
Summe Passiva		176.102	110.572	27.975

GxP AG: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

	Anhang	2017 TEUR	2016 TEUR
Umsatzerlöse	E XIII	12.987	57.555
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	E IV	19.281	14.223
Sonstige betriebliche Erträge	E XVI	206	1.658
Bestandsveränderung		-16	10
<i>Gesamtleistung</i>		<i>32.458</i>	<i>73.447</i>
Materialaufwand	E XIV	5.931	49.922
Personalaufwand	E XV	1.256	668
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	E III	26	22
Sonstiger betrieblicher Aufwand	E XVI	4.437	8.367
Betriebsergebnis		20.808	14.469
Zinserträge		129	111
Zinsaufwendungen		2.250	3.608
Finanzergebnis		-2.121	-3.497
Konzernergebnis vor Ertragsteuern		18.687	10.973
Ertragsteuern	E XVII	3.178	1.596
Konzernergebnis nach Ertragsteuern		15.509	9.376
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		1.138	92
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend (Konzernergebnis)		14.371	9.285
Ergebnis je Aktie (EUR)	E XVIII	1,56	1,84

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	Anhang	2017 TEUR	2016 TEUR
Konzernergebnis nach Ertragsteuern		15.509	9.376
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	E V	323	200
Unrealisierte Wertänderung		323	200
Ergebniswirksame Reklassifizierung		0	0
Ertragsteuern		5	3
Posten, die anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden		318	197
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		318	197
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		3	3
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend		315	194
Gesamtergebnis		15.828	9.574
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		1.141	95
davon auf Gesellschafter der GxP AG entfallend		14.687	9.478

GxP AG: Konzern-Kapitalflussrechnung

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag	15.509	9.376
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	26	22
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-19.178	-11.995
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.008	-15.176
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-778	2.784
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	0
-/+ Gewinn/Verlust aus der Veräußerung vollkonsolidierter Tochterunternehmen	-	-7.129
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.121	3.497
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.178	1.596
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-108	-2
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.779	-17.027
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-	-1
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-14.109	-45
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-60	-1.649
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-751	-711
+ Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	-	7.811
- Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-7.910	-71.342
+ Erhaltene Zinsen	148	99
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.683	-65.837
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens	3.604	24.978
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	0	4
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	14.209	111.179
- Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten	-4.655	-38.079
- Gezahlte Zinsen	-2.239	-3.523
- Ausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-	-1.839
- Auszahlung an nicht beherrschende Gesellschafter aufgrund von Anteilsaufstockungen	-217	-
- Ausschüttungen an nicht beherrschende Gesellschafter	-	-119
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.702	92.601
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-6.202	9.736
+ Finanzmittelfond zum Beginn der Berichtsperiode	11.098	1.362
= Finanzmittelfond am Ende der Berichtsperiode	4.896	11.098

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt E XIX

GxP AG: Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	69.305	-42.005	9.423	194	36.916	359	37.275
Konzernergebnis			14.371		14.371	1.138	15.509
Sonstiges Ergebnis				315	315	3	318
Konzern-Gesamtergebnis			14.371	315	14.687	1.141	15.828
Kapitalherabsetzung	-60.642	60.642					-
Barkapitalerhöhung	866	2.738			3.604		3.604
Sachkapitalerhöhung	1.054	4.176			5.230		5.230
Abgang nicht beherrschende Anteile						-215	-215
Zugang nicht beherrschende Anteile						745	745
Stand 31.12.2017	10.584	25.550	23.794	509	60.437	2.030	62.467

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt E IX erläutert

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumuliertes Sonstiges Ergebnis	Anteil der Gesellschafter der GxP AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2016	30.323	-30.298	1.978	-	2.003	-	2.003
Konzernergebnis			9.285		9.285	92	9.376
Sonstiges Ergebnis				194	194	3	197
Konzern-Gesamtergebnis			9.285	194	9.478	95	9.574
Sachausschüttung aus GIMH			-8		-8		-8
Barausschüttung aus GIMH			-1.839		-1.839		-1.839
Barkapitalerhöhung bei GIMH	8				8		8
Anpassung der Kapitalstruktur im Rahmen der reverse acquisition	9.669	-9.669					-
Sachkapitalerhöhung (Erwerb der GxP AG)	2.297				2.297		2.297
Barkapitalerhöhung	27.008	-2.038			27.008		27.008
Eigenkapitalbeschaffungskosten					-2.038		-2.038
Teilabgang von Tochterunternehmen ohne Beherrschungsverlust						5	13
Abgang von nicht beherrschenden Anteilen						-125	-125
Zugang von nicht beherrschenden Anteilen						384	384
Stand 31.12.2016	69.305	-42.005	9.423	194	36.916	359	37.275

Einzelne Bewegungen werden im Konzernanhang, Abschnitt E IX erläutert

Konzern-Anhang

- A Grundlegende Informationen
- B Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C Kapital- und Finanzrisikomanagement
- D Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- E Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses
- F Sonstige Angaben

A Grundlegende Informationen

Die GxP AG mit ihren Tochtergesellschaften ist als Bestandhalter von Immobilien tätig. Der Sitz der Gesellschaft ist in Frankfurt, Deutschland. Sie ist dort unter der Nummer 109161 im Handelsregister B des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft ist in der Tauentzienstr. 9, 10789 Berlin. Die Aktien der Gesellschaft sind an der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel im unregulierten Markt (Basic Board) sowie zum Freiverkehr an den Börsen Xetra, München, Stuttgart, Hamburg und Düsseldorf zugelassen.

Die zuvor wirtschaftlich nahezu inaktiv gewordene GxP AG fungiert seit September 2016 als operativ tätige Holding mehrerer Immobilien-Objektgesellschaften. Zu diesem Zeitpunkt hatte die GxP AG, deren gezeichnetes Kapital bis dahin 2.296.500 EUR betrug, im Wege der Kapitalerhöhung durch Sacheinlage gegen Ausgabe von 40.000.000 neuen Aktien sämtliche Anteile der German Investment Management Holding GmbH, Berlin (GIMH) und damit mittelbar auch deren Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben. Durch diese Transaktion haben die Gesellschafter der GIMH die Beherrschung über die GxP AG erlangt. Die Transaktion war daher eine sogenannte „reverse acquisition“ (umgekehrter Unternehmenserwerb). Dies bedeutet, dass die GxP AG für Zwecke der Rechnungslegung als von der GIMH GmbH erworbene Gesellschaft und die GIMH als bilanzieller Erwerber eingestuft werden, mit der Folge, dass der Konzernabschluss der GxP AG in der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2016 das Vermögen des GIMH-Konzerns und in der GuV 2016 bis Ende September die Geschäftsvorfälle des GIMH-Konzerns abbildet. Erst ab diesem Zeitpunkt werden auch die laufenden Geschäftsvorfälle der GxP AG in diesem Abschluss abgebildet.

Die GxP AG ist seit 10. November 2017 eine Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, Berlin. Das oberste Mutterunternehmen des Konzerns ist seit diesem Zeitpunkt die Medeon S. à. r. l., Luxemburg. Der Konzernabschluss bzw. Geschäftsbericht der Consus Real Estate AG wird auf deren Internetseite veröffentlicht.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 30. April 2018 vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der Gesellschaft zur Veröffentlichung genehmigt.

B Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

I. Grundlagen und Erläuterungen zur Erstanwendung der IFRS

Der Konzernabschluss der GxP AG für das Geschäftsjahr 2017 wurde in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, und den ergänzenden handelsrechtlichen Regelungen aufgestellt.

Die IFRS wurden vollständig angewendet und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GxP-Konzerns. Einzelne Posten der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die GxP AG erstellt zum 31.12.2017 zum ersten Mal ihren Konzernabschluss nach den IFRS. Auch die GIMH GmbH, deren Abschlüsse nach den Maßgaben des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses fortgeführt werden, hat bisher keine IFRS Abschlüsse erstellt. Entsprechend IFRS 1, der die Erstanwendung der IFRS regelt, sind für alle Geschäftsvorfälle, die sich bis zum 31. Dezember 2017 ereignet haben (auch in den Vorperioden), die im Geschäftsjahr 2017 verpflichtend anzuwendenden IFRS angewandt. Nach IFRS 1 verpflichtende oder zulässige Abweichungen von diesem Grundsatz sind nicht zur Anwendung gekommen. Es wurden keine Standards vorzeitig angewandt.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und von der Europäischen Union zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind – die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt – erst in künftigen Abschlüssen anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht erfolgt und von der GxP AG auch zukünftig nicht geplant.

Standard / Interpretation (bis zum 31. Dezember 2017)		Anwendungs- pflicht für GxPAG	Übernahme durch die EU (bis 31. Dezember 2017)	Voraussichtliche Auswirkungen
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 9	Bzgl Hedge Accounting	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 4	Bzgl die Anwendung des IFRS 9	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung des IFRS 15	Klarstellungen	1. Januar 2018	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
Diverse	Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014 – 2016)	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung anteilsbasierter Transaktionen	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRIC 22	Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Fremdwährungstransaktionen	1. Januar 2018	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Diverse	Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015 – 2017)	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1. Januar 2019	Ja	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRIC 23	Steuerrisikopositionen aus Ertragsteuern	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IFRS 9	Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Ergänzung der IFRS 10/ IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture	unbestimmt	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderung IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1. Januar 2019	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	1. Januar 2021	Nein	Keine wesentlichen Auswirkungen

Die wesentlichen Neuerungen des IFRS 9 Finanzinstrumente betreffen die verpflichtende Bewertung von Beteiligungen zum Fair Value und die Bewertung von Forderungen nach dem Modell der „erwarteten Kreditausfälle“ (expected loss model). Da die Gesellschaft schon bisher ihre Beteiligungen in der Kategorie „available for sale“ zum Fair Value bewertet hat, ergeben sich hieraus keine wesentlichen Veränderungen. Über die Anwendung des zukünftig bestehenden Wahlrechts die Wertänderungen an den Beteiligungen über das „sonstige Ergebnis“, statt über die Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, ist noch nicht entschieden. Aus der Neuerung zur Bewertung der Forderungen ergibt sich tendenziell eine höhere Risikoversorge und damit niedrigere Bewertung für die Forderungen. Aufgrund des vergleichsweise kurzfristigen und geringen Forderungsbestands (ca. 4.500 TEUR zum Stichtag) ergibt sich hieraus aber ebenfalls keine wesentliche Auswirkung.

Die Neuerungen des IFRS 15 zur Umsatzerfassung, die für die Gesellschaft Auswirkungen haben könnten, resultieren aus den neuen Kriterien für Geschäfte, bei denen die Gesellschaft ggf nur als Vermittler einzustufen ist. Die Folge wäre, dass die betroffenen Leistungen nicht mehr über Umsatz und Aufwand zu erfassen wären, sondern ggf nur noch ein Vermittlungsumsatz zu zeigen wäre. Für die Höhe des Ergebnisses spielt die Unterscheidung allerdings keine Rolle.

Die wesentliche Neuerung des IFRS 16 zu Leasingverhältnissen besteht darin, dass alle Miet- und Leasingverhältnisse beim Leasingnehmer zur Erfassung eines „Leasing-Vermögensgegenstands“ und gegenläufig zur Erfassung eines Schuldpostens führen. Dies führt für Leasingverhältnisse, die bisher nicht so abgebildet wurden (sogenannte „operating leases“), dazu, dass es zu einer Bilanzverlängerung kommt. Die Auswirkungen auf das Ergebnis sind tendenziell, dass zu Beginn des Leasingverhältnisses mehr Aufwand zu erfassen ist, zum Ende dagegen weniger als bisher. Das Ausmaß dieser

Verschiebungen hängt von der Höhe der Zinskomponente in dem betroffenen Leasingverhältnis ab. Der Effekt für die Bilanzverlängerung beträgt bei der Gesellschaft nach den Verhältnissen zum Bilanzstichtag maximal 1.100 TEUR. Die Ergebniseffekte sind unwesentlich. In der Kapitalflussrechnung führt die neue Bilanzierung zu einer Umqualifizierung der Zahlungsströme. Bisher haben die Leasingzahlungen den operativen Cashflow belastet, zukünftig belasten sie den Finanzierungs-Cashflow.

Alle Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Die Auswirkungen der Umstellung auf IFRS auf die Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2016 des GIMH-Konzerns, dessen Abschlüsse als Folge der reverse acquisition den Ausgangspunkt für den Konzernabschluss der GxP AG bilden, und die Konzernbilanz der GxP AG zum 31.12.2016 zeigt die folgende Übersicht.

in TEUR	01.01.2016	31.12.2016
(Konzern-)Eigenkapital nach HGB der GxP AG	-545	62.699
Auswirkungen <i>reverse acquisition</i> in Werten nach HGB		
Rücknahme der Aufwertungen im Vermögen der GIMH im Rahmen der Erstkonsolidierung		
a) Geschäfts- oder Firmenwert		- 35.220
b) Immaterielle Vermögenswerte		- 198
c) Schwebende Ankaufsverträge auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		- 2.115
d) Immobilien im Vorratsvermögen		- 795
e) Latente Steuerverbindlichkeiten		635
<i>Austausch Netto-Vermögen zum 1.1.2016 (aufgrund der Fortführung des GIMH-Konzernabschlusses nach IFRS)</i>		
GxP AG	545	
GIMH-Konzern	1.703	
Sonstige IFRS-Anpassungen		
Beteiligungen	254	200
Immobilien im Vorratsvermögen	49	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		180
Sonstige Verbindlichkeiten		- 813
Finanzverbindlichkeiten		- 29
Wegfall passiver Unterschiedsbetrag		12.552
Latente Steuerverbindlichkeiten	- 4	180
Konzern-Eigenkapital nach IFRS der GxP AG	2.003	37.275

In 2016 wurden 100% der Anteile an der GIMH GmbH im Wege einer Sachkapitalerhöhung in die GxP AG eingebracht. Nach den Kriterien des IFRS handelte es sich dabei nicht um einen gewöhnlichen Unternehmenszusammenschluss sondern um einen sogenannten umgekehrten Unternehmenserwerb („reverse acquisition“), bei dem für Zwecke der Rechnungslegung das rechtlich erworbene Tochterunternehmen (GIMH) als bilanzieller Erwerber und das rechtlich erwerbende Unternehmen (GxP) als bilanziell erworbenes Unternehmen anzusehen sind. Da es sich bei der GxP im Zeitpunkt der Transaktion jedoch nicht um einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 handelte, erfolgt die Abbildung des umgekehrten Unternehmenserwerbs nicht nach IFRS 3, sondern nach IFRS 2, wobei die Regelungen des IFRS 3 zu umgekehrten Unternehmenszusammenschlüssen analog zur Anwendung gelangen. Daher handelt es sich technisch betrachtet bei dem Konzernabschluss der GxP um die Fortführung der Abschlüsse der GIMH als bilanziellem Erwerber.

Aufgrund der *reverse acquisition* wird in der IFRS-Eröffnungsbilanz der GxP AG zum 1. Januar 2016 im Unterschied zum HGB-Abschluss nicht das Nettovermögen der GxP AG, sondern das des GIMH-Konzerns gezeigt, da aufgrund der reverse acquisition die Abschlüsse der GIMH GmbH als bilanziellem Erwerber fortgeführt werden. Die sonstigen Anpassungen auf IFRS betreffen die Rest-Beteiligungen an verkauften Immobilien-Objektgesellschaften, deren Zugangswert nach IFRS dem Fair Value im Verkaufszeitpunkt der Mehrheitsbeteiligung entspricht, während ihr Zugangswert im HGB-

Konzernabschluss der GIMH den ursprünglichen Anschaffungskosten der Anteile entsprach. Die Anpassung bei den Vorräten betrifft die Rücknahme der planmäßigen Abschreibung auf die betroffene Immobilie.

Auch auf die Bilanz zum 31. Dezember 2016 wirkt sich die *reverse acquisition* erheblich aus. Im Unterschied zum HGB-Konzernabschluss entfallen diverse aus der Kaufpreisallokation resultierende Neubewertungen im Vermögen des GIMH-Konzerns und damit zusammenhängende latente Steuerverbindlichkeiten. Die sonstigen Anpassungen resultieren aus der unterschiedlichen Behandlung des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften. Während diese Erwerbe im HGB wie Unternehmenserwerbe behandelt werden (Ansatz der übernommenen Immobilien mit dem Fair Value als Anschaffungskosten, nachfolgend planmäßige Abschreibung der Immobilie über die Nutzungsdauer, Ansatz einer entsprechenden latente Steuerverbindlichkeit und Ansatz eines passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung) wird der Sachverhalt in IFRS - da kein Unternehmenserwerb im Sinne der IFRS vorliegt - als Erwerb von Immobilien (Ansatz mit den Anschaffungskosten, Berücksichtigung des Nicht-Ansatzes latenter Steuern für *initial differences*, Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf den Fair Value und Ansatz der entsprechenden latenten Steuerverbindlichkeit) abgebildet. Der Unterschied in den sonstigen Verbindlichkeiten resultiert zum einen aus der unterschiedlichen Behandlung eines bedingten Kaufpreises für die Objektgesellschaft. Während diese nach HGB nicht passiviert wurde, wird in IFRS der Fair Value für diesen Kaufpreisbestandteil angesetzt. Zum anderen wurden im HGB erst in 2017 erfasste Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung für den IFRS-Abschluss bereits in 2016 berücksichtigt.

Die Auswirkung des Übergangs von HGB auf IFRS auf die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 zeigt die folgende Übersicht:

in TEUR	2016
Konzernergebnis nach HGB	-5.340
Auswirkungen <i>reverse acquisition</i> in Werten nach HGB	
a) Rücknahme Abschreibung Geschäfts- oder Firmenwert	1.058
b) Rücknahme Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	12
c) Ergebnis aus dem Verkauf Restbeteiligungen	456
d) Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien	- 1.181
e) Ergebnis aus der Abwicklung sonstiger Posten	- 114
f) Kosten Kapitalmarktzugang	- 2.551
Austausch Ergebnisse 01.01. bis 30.09.2016	
Rücknahme Ergebnis GxP AG	496
Erfassung Ergebnis GIMH-Konzern	1.571
Sonstige IFRS-Anpassungen	
Aufwertung Restbeteiligungen	278
Aufwand aus Umbewertung der Immobilie im Vorratsvermögen	- 49
Wegfall der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags	- 32
Anpassung Zinsaufwand	- 29
Wegfall der planmäßigen Abschreibung für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	200
Latente Steuereffekte	7
Erfassung von Kapitalbeschaffungskosten direkt im Eigenkapital	2.038
Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.223
Darauf entfallener latenter Steueraufwand	- 1.667
Konzernergebnis nach IFRS	9.376
Sonstiges Ergebnis	197
Gesamtergebnis nach IFRS	9.574

Aufgrund der *reverse acquisition* werden in der IFRS-Gewinn- und Verlustrechnung 2016 für den Zeitraum von Januar bis Ende September 2016 die Geschäftsvorfälle des früheren GIMH-Konzerns gezeigt, während im HGB-Konzernabschluss für diesen Zeitraum die Geschäftsvorfälle der GxP AG gezeigt werden. Hierdurch sind die beiden Gewinn- und Verlustrechnungen zeilenweise nicht mehr vergleichbar. Die Ergebniswirkung dieses „Austausches“ beträgt 2.047 TEUR. Des Weiteren bewirkt die *reverse acquisition*, dass einerseits die Ergebniseffekte, die aus der Abwicklung der Kaufpreisallokation für das Vermögen der GIMH im HGB-Konzernabschluss in das Ergebnis 2016 eingeflossen sind, entfallen (in Summe ein Effekt von 231 TEUR) und andererseits der Aufwand aus dem Unterschied zwischen dem

impliziten Kaufpreis zuzüglich Anschaffungsnebenkosten für die GxP AG zum dafür übernommenen Nettovermögen in Höhe von 2.551 TEUR als Kosten für den Kapitalmarktzugang einfließt. Die übrigen IFRS-Anpassungen betreffen die Ergebniseffekte aus der Zugangsbewertung von Restbeteiligungen bei Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an Objektgesellschaften (278 TEUR), den Ergebnisfolgeeffekt aus der Bewertungsanpassung der Vorratsimmobilie zum 1. Januar 2016 (-49 TEUR) und die Anwendung der Effektivzinsmethode auf den Zinsaufwand (-29 TEUR) und im Übrigen die Ergebniseffekte aus der unterschiedlichen Bilanzierung des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften (Gesamtergebniseffekt hieraus 12.753 TEUR).

Die Unterschiede in der Kapitalflussrechnung 2016 nach HGB und IFRS beruhen ausschließlich auf dem Umstand der *reverse acquisition*, die dazu führt, dass in der Kapitalflussrechnung nach IFRS für den Zeitraum Januar bis September 2016 das Geschäft der GIMH abgebildet wird, während in der Kapitalflussrechnung nach HGB für diesen Zeitraum das Geschäft der GxP AG abgebildet wird.

II. Konsolidierung

a) Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss wurden alle Tochterunternehmen der GxP AG einbezogen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, die der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann, also die Fähigkeit hat die ihm zustehenden schwankenden Renditen aus dem Beteiligungsunternehmen aufgrund der ihm zustehenden Rechte im Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich in Abschnitt B II. d.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Beherrschung endet.

Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der nicht beherrschenden Anteile. Ein etwaiger Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Unternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Prüfung direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden nicht beherrschenden Anteilen wird direkt im Eigenkapital in den Gewinnrücklagen verrechnet.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften (Share Deal) wird wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Dies bedeutet: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird im Falle von Immobilien des Vorratsvermögens als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Im Falle von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist das Ergebnis aus dem Verkauf im Rahmen der letztmaligen Bewertung nach IAS 40 im Zeitpunkt unmittelbar vor dem Verkauf als Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bewertungsergebnis enthalten. Verbleibt nach dem Abgang der Objektgesellschaft eine Restbeteiligung im Konzern, wird diese im Zugangszeitpunkt erfolgswirksam mit dem Fair Value bewertet.

Werden Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft erworben und qualifiziert dieser nicht als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3, wird dies entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet. Die Anschaffungskosten der Immobilie ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft. Erfolgt der Erwerb einer Objektgesellschaft (kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3) gegen Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten, leiten sich die Anschaffungskosten der Immobilie aus dem Fair Value der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente nach IFRS 3.2(b) ab, da beim Erwerb von

Objektgesellschaften eine Sachgesamtheit von Vermögenswerten und Schulden übernommen werden und somit eine Anwendbarkeit des IFRS 2 nicht gegeben ist.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

b) Joint Ventures

Joint Venture sind diejenigen Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem oder mehreren konzernfremden Dritten beherrschen kann. Die Beteiligungen an Joint Ventures werden nach der Equity Methode bilanziert, es sei denn sie sind wirtschaftlich unbedeutend. In diesem Fall werden sie mit den Anschaffungskosten unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Die Ausführungen zur Bilanzierung von assoziierten Unternehmen gelten auch für die Bilanzierung von Joint Ventures.

c) Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss ausüben kann, aber keine Kontrolle besitzt; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil zwischen 20 und 50 %. Diese Beteiligungen werden nach der Equity Methode bilanziert, es sei denn sie sind wirtschaftlich unbedeutend. In diesem Fall werden sie mit den Anschaffungskosten unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden anfänglich mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an assoziierten Unternehmen beinhaltet den beim Erwerb entstandenen Goodwill (gegebenenfalls nach Berücksichtigung kumulierter Wertminderungen). In der Folge verändert sich der Wertansatz der Beteiligung entsprechend Einlagen und Entnahmen des Konzerns erfolgsneutral und entsprechend dem Anteil des Konzerns an erfolgswirksamen Gewinnen und Verlusten der assoziierten Unternehmen erfolgswirksam, beziehungsweise im Falle im sonstigen Ergebnis zu erfassender Ergebnisse der assoziierten Unternehmen entsprechend im sonstigen Ergebnis des Konzerns. Sobald der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen den Wertansatz der Beteiligung auf Null reduziert, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet. Gewinne werden dann erst wieder erfasst, wenn die Fortschreibung des Wertansatzes zu einem positiven Beteiligungswert führt.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem assoziierten Unternehmen eliminiert. Entsprechendes gilt für nicht realisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

d) Konsolidierungskreis

Die GxP AG bezieht zum 31. Dezember 2017 31 (Vorjahr: 28; IFRS-Eröffnungsbilanz GIMH: 24) Tochterunternehmen in den Konzernabschluss ein. Seit dem 1.1.2016 haben sich folgende wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis ergeben:

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahrs 2016 ist die GAM Retail Portfolio Holding GmbH mit ihren 6 Tochter-Objektgesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden. Zunächst wurden 43% daran veräußert und danach die bei der GIMH verbliebenen 57% im Wege der Sachausschüttung an die damaligen Gesellschafter ausgekehrt. Eine weitere Objektgesellschaft ist durch Verkauf von 94,9% der Anteile abgegangen. Bei weiteren 5 Objektgesellschaften ist die Beteiligungsquote von 100% auf 60% durch Verkauf der Anteile gesunken. Diese Gesellschaften sind weiterhin im Konsolidierungskreis des Konzerns. Bei einer weiteren Objektgesellschaft wurden zunächst 40% der Anteile und schließlich auch die verbliebenen Anteile veräußert. Zwei Immobilienobjektgesellschaften wurden in 2016 gegründet und bis auf eine verbleibende Restbeteiligung von 5,1% in 2016 veräußert. Die GIMH (die für Zwecke der Bilanzierung die erwerbende Gesellschaft ist) ist strukturell ab Mitte September 2016 eine rechtliche Tochtergesellschaft des GxP-Konzerns. Zuvor fungierte Sie als Mutterunternehmen des Konzerns. Im Dezember erwarb der Konzern 3 Objektgesellschaften, die insgesamt 8 Immobilien halten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Objektgesellschaft konzernintern auf eine andere Gesellschaft verschmolzen, nachdem zuvor die Anteilsquote durch Zukauf von 60% auf 100% erhöht wurde. Des Weiteren wurden 3 Objektgesellschaften mit Immobilienbesitz (94% bzw. 94,9%) erworben.

Nachfolgend sind die neben der GxP AG in den Konzern einbezogenen Gesellschaften aufgeführt.

Aufstellung der vollkonsolidierten Tochterunternehmen				
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 1.1.2016
Frankfurt a.M. Merton Passagen Objekt GmbH	Berlin	94%	–	–
German Investment Management Holding GmbH	Berlin	100%	100%	Mutterunter- nehmen
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	Berlin	94%	–	–
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	Berlin	94,9%	–	–
Teltow Towers II UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	–	–
GxP Asset Management GmbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management II. GmbH	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management V. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management VI. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	100%
German Asset Management VII. Beteiligung UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	100%
THOR-Portfolio Beteiligungs GmbH	Berlin	100%	100%	–
Thor Object I S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%	–
Thor Object II S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%	–
Thor Object III S.à r.l.	Luxemburg	94,9%	94,9%	–
II. GAM Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	100%
GIMH Komplementär UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%	100%
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%	100%
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	60%	60%	100%
GIMH - Capital GmbH	Berlin	94,9%	94,9%	–
GAM - Capital GmbH	Berlin	100%	100%	–
1. GAM Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	100%	100%	–

Im Geschäftsjahr 2017 abgegangene Tochterunternehmen				
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 1.1.2016
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG (haftungsbeschränkt) (in 2017 konzernintern auf die GIMH GmbH verschmolzen)	Berlin	–	60%	100%

Im Geschäftsjahr 2016 abgegangene Tochterunternehmen				
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 1.1.2016
FFO Lenné Passage Objekt GmbH	Berlin	5,1%	5,1%	100%
Hannover Lahe Objekt UG (haftungsbeschränkt) (Zu-/Abgang 2016)		5,1%	5,1%	–
GxP 1. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt) (Zu-/Abgang 2016)	Berlin	5,1%	5,1%	–
Retail Portfolio Bottrop Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Dresden Objekt UG (haftungsbeschränkt) (in 2016 konzernintern auf die Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG (haftungsbeschränkt) verschmolzen)	Berlin	–	–	100%
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Halle Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Bremen Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Wiesenweg Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Idunastraße Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Leipzig Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%
Retail Portfolio Düren Objekt UG (haftungsbeschränkt)	Berlin	–	–	100%

Im Geschäftsjahr 2015 abgegangene Tochterunternehmen				
Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil 31.12.2017	Kapitalanteil 31.12.2016	Kapitalanteil 1.1.2016
Hannover Objekt GmbH	Berlin	5,1%	5,1%	5,1%
Erfurt Europaplatz 1 Objekt GmbH	Berlin	5,1%	5,1%	5,1%

III. Fremdwährungsumrechnung

a) Funktionale Währung und Berichtswährung

Die GxP AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GxP AG und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Geschäfte in anderen Währungen sind daher Fremdwährungsgeschäfte.

b) Geschäftsvorfälle und Salden

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet.

Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Fremdwährungsgewinne oder -verluste erfasst. Im Geschäftsjahr 2016 und 2017 gab es keine Fremdwährungsgeschäfte.

IV. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen dienen. Sie werden zum Zugangszeitpunkt zu Anschaffungskosten und nachfolgend zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und gesondert ausgewiesen.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht dem Preis, der im Zuge eines geordneten Geschäftsvorfalles unter Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag beim Verkauf der Immobilien erzielt würde.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zu den Bilanzstichtagen durch unabhängige Grundstückssachverständige bewertet. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts erfolgte nach anerkannten Bewertungsverfahren.

Zur Wertermittlung wurde ein Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung eines Verfahrens zur Bodenwertermittlung sowie das Ertragswertverfahren herangezogen. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag der Immobilie. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen (allgemeines Ertragswertverfahren). Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage gedeckt sind. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zu bestimmen.

Bei Veräußerung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie wird die Immobilie im Abgangszeitpunkt mit ihrem Verkaufspreis bewertet und die Differenz zum bisherigen Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

V. Immaterielle Vermögenswerte

Hierunter fällt gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt drei bis fünf Jahre.

VI. Sachanlagen

Die Sachanlagen bestehen im Wesentlichen aus Computer-Hardware und sonstiger Büroausstattung. Sie werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

Computer-Hardware	3 Jahre
Sonstige Büroausstattung	8–13 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben (siehe hierzu auch Abschnitt B VII.).

Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert ermittelt und im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

VII. Wertminderungen von Vermögenswerten

Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

VIII. Finanzielle Vermögenswerte

Sowohl Zu- als auch Abgänge von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte, Darlehen und Forderungen, bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte und zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und entsprechend zum beizulegenden Zeitwert ggf. unter Berücksichtigung von Transaktionskosten bilanziert. Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

a) Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen beziehungsweise bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den übrigen Finanzanlagen und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten. Sie werden im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Einzelrisiken werden Wertberichtigungen vorgenommen, die im ausgewiesenen Nettobuchwert enthalten sind. Ist der Ausfall eines bestimmten Anteils eines Forderungsbestands wahrscheinlich, werden Wertberichtigungen in dem Umfang vorgenommen, der der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows entspricht. Objektive Hinweise auf Wertminderungen von Forderungen sind gegeben, bei Ausfall oder Verzug des Schuldners, Hinweise auf eine drohende Insolvenz oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit Ausfällen positiv korrelieren.

b) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet wurden oder keiner der anderen Kategorien zugeordnet werden können. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

IX. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die erstmalige Bewertung der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte erfolgt zum Zeitwert zuzüglich angefallener Transaktionskosten. Zu den nachfolgenden Stichtagen werden sie mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Daraus resultierende unrealisierte Gewinne und Verluste werden nach Abzug von latenten Steuern bis zur Realisierung als sonstiges Ergebnis ausgewiesen. Bei Verkauf ist ein zu diesem Zeitpunkt im Eigenkapital ausgewiesener unrealisierter Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigen.

Die GxP AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen. Wenn ein derartiger Hinweis existiert, wird ein gegebenenfalls bisher direkt im sonstigen Ergebnis berücksichtigter kumulierter Verlust aus dem kumulierten sonstigen Ergebnis ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand berücksichtigt. Hierbei werden alle verfügbaren Informationen, wie Marktbedingungen, Dauer und Ausmaß des Wertrückgangs berücksichtigt. Ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung wird angenommen, wenn bei zur Veräußerung klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag mindestens 20% unterhalb der Anschaffungskosten liegt oder wenn der beizulegende Zeitwert seit mehr als 9 Monaten niedriger als die Anschaffungskosten ist. Für zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente werden Wertaufholungen ausschließlich erfolgsneutral vorgenommen. Liegt kein aktiver Markt für einen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswert vor, wird der Zeitwert geschätzt, wenn dies ausreichend zuverlässig möglich ist. Dies betrifft die Beteiligungen an Objektgesellschaften. Hier wird der Zeitwert der Beteiligung aus dem Zeitwert der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie abgeleitet. Der Immobilienwert wird von externen Gutachtern nach anerkannten Verfahren ermittelt. Solange kein aktuelles Gutachten vorliegt, wird der bisherige Wertansatz für die Beteiligung beibehalten, es sei denn es liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor. Kann ein beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelt werden (insbesondere bei Beteiligungen, die keine reinen Objektgesellschaften sind), erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten und im Falle von Indizien für eine Wertminderung zum niedrigeren Wert. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Wertaufholungen werden für at cost bewertete zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente nicht erfasst.

X. Vorräte

Die Vorräte des GxP-Konzerns bestanden bis Ende 2016 aus den zum Verkauf erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen.

XI. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferung und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

XII Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer Restlaufzeit bei Erwerb von nicht mehr als drei Monaten.

XIII. Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines

zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

XIV. Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivate werden bei Zugang und nachfolgend mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

XV. Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Beim Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Unternehmenserwerb darstellen, werden auf die „initial difference“ zwischen dem Kaufpreis der Immobilie und deren Steuerbilanzwert in der Objektgesellschaft keine latenten Steuern erfasst.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit im Sonstigen Ergebnis zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls im Sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

XVI. Ertragsrealisation

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen nach IAS 17 erfasst. Die Mieterträge werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern weiterzubelastende Nebenkosten werden nach IAS 18 ebenfalls als Umsatzerlöse ausgewiesen. Der als Umsatz aus den Nebenkosten zu erfassende Betrag wird aus den

angefallenen Nebenkosten abzüglich des Anteils der davon auf Leerstand entfällt, und daher nicht umlagefähig ist, ermittelt.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

XVII. Leasingverhältnisse

Konzerngesellschaften sind Leasingnehmer.

Leasingverhältnisse, bei denen Konzerngesellschaften die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt tragen, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das unter einem Finanzierungsleasing gehaltene Sachanlagevermögen wird über dessen gegebenenfalls durch den Leasingvertrag beschränkte Nutzungsdauer unter Berücksichtigung eines etwaigen Restwertes abgeschrieben. Der Konzern ist bisher keine derartigen Leasingverhältnisse eingegangen.

Leasingverhältnisse, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Im Zusammenhang mit Mietleasing-Verträgen geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases. Zur Behandlung der Mieterträge siehe Abschnitt B XVI.

XVIII. Einlagenbewertung; Dividendenausschüttungen

Sacheinlagen werden nach IFRS 2 mit dem Fair Value der eingelegten Vermögenswerte bewertet, soweit IFRS 2 anwendbar ist. Liegt der Fair Value der aktivierungsfähigen Einlagen deutlich unter dem Fair Value der dafür ausgegebenen Aktien, deutet dies auf den Erhalt nicht aktivierungsfähiger Vorteile im Rahmen der Einlage hin. Wenn dies nach den Umständen nicht klar wiederlegbar ist, wird die Einlage insgesamt zum Fair Value der ausgegebenen Aktien bewertet. Besteht die Einlage in Form eines Unternehmens, wird der Unterschied als Geschäftswert aktiviert. Liegt kein Unternehmenserwerb vor, wird der Unterschied als Aufwand erfasst.

Bei der Einbringung der Anteile an Objektgesellschaften gegen Ausgabe neuer Aktien, bei der kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vorliegt, erfolgt die Bewertung der Einlage mit dem Fair Value der ausgegebenen Aktien, da IFRS 2 aufgrund des Erwerbs einer Sachgesamtheit bzw. des Nettovermögens nicht zur Anwendung kommt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen.

XIX. Segmentberichterstattung

Die GxP AG betreibt nur das Geschäft der Bestandshaltung. Die GIMH hatte in 2016 ein Handelsgeschäft betrieben. Im Zeitablauf ist das Unternehmen nur in einem Geschäft tätig. Lediglich im Zeitraum Dez 2016 und Jan 2017 kommt es zu einer Überschneidung von Aufwendungen und Erträgen aus beginnendem Bestandhaltungsgeschäft und dem auslaufenden Handelsgeschäft. Die Geschäftsleitung hatte daher kein Segmentreporting eingerichtet.

C Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mit Hilfe des Kapitalmanagements verfolgt die GxP AG das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften. Im Rahmen der objektbezogenen Geschäftstätigkeit des GxP-Konzerns werden aufgrund der weiterhin relativ günstigen Refinanzierungssituation die Ankaufsvolumina unter Beachtung steuerlicher Implikationen weitestmöglich mit Fremdkapital unterlegt. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern aktuell ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, „Loan to Value“-Größen sowie ggf. vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

D Schätzungen und Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung

Die Gesellschaft 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 werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den Annahmen oder künftige Änderungen der Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.
- Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien basieren auf Wertgutachten eines externen Sachverständigen. Diese ermitteln auf Basis künftiger Einnahmeüberschüsse mit Hilfe eines anerkannten Bewertungsverfahrens den beizulegenden Zeitwert. Die Vorgehensweise bedingt insbesondere Schätzungen über die Marktmiete, Bewirtschaftungskosten und den Liegenschaftszinssatz. (siehe hierzu auch Abschnitt E IV. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien).

Im Hinblick auf die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln hat die GxP AG Ermessensentscheidungen getroffen:

- Beim Zugang von Immobilien und Immobilienobjektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Dies wurde in der Berichtsperiode und zuvor in allen bisherigen Fällen verneint.
- Bei der Sachkapitalerhöhung ist zu beurteilen, ob der Vorgang nach IFRS 2 abzubilden ist. Erfolgt die Sachkapitalerhöhung durch Einbringung von Anteilen an einer Objektgesellschaft, die nicht als ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 qualifiziert, wird die Anwendung der IFRS 2 verneint, da beim Erwerb von Objektgesellschaften eine Sachgesamtheit von Vermögenswerten und Schulden übernommen werden und somit IFRS 2 nicht anwendbar ist.

E Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Positionen des Abschlusses

I. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um gekaufte Software.

II. Sachanlagen

Die Entwicklung des Anlagevermögens während der vergangenen beiden Jahre zeigt die Darstellung in Abschnitt E III. Es handelt sich um Büroausstattungen.

Der Konzern hat Mietleasingverträge über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung abgeschlossen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Leasingaufwendungen in Höhe von 333 TEUR (Vorjahr: 54 TEUR) erfasst.

III. Entwicklung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen entwickelte sich in den beiden letzten Geschäftsjahren wie folgt:

	Immaterielle Vermögenswerte		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2017	2016	2017	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	8	8	48	2
Kumulierte Abschreibungen	3	1	19	0
Buchwert zum 1. Januar	5	7	28	2
Zugänge	0	1	65	45
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	3	3	23	19
Anschaffungskosten	8	8	112	48
Kumulierte Abschreibungen	6	3	43	19
Buchwert zum 31. Dezember	2	5	70	28

IV. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich wie folgt entwickelt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	88.450	–
Zugang aus share deal gegen Barkaufpreis	28.091	74.206
Zugang aus share deal gegen Ausgabe von neuen Aktien	13.112	
Zugang aus asset deal	15.602	
Nachträgliche Kaufpreisanpassungen	600	–
Andere Aktivierung	135	21
Abgänge	–	–
Aufwertungen	19.451	14.223
Abwertungen	-170	–
Ende des Geschäftsjahres	165.270	88.450

Die Zugänge 2017 betreffen eine Büroimmobilie in Dresden, die Anfang Februar erworben wurde, zwei Büroimmobilien in Frankfurt und Hamm, die Anfang Oktober erworben wurden und eine Büroimmobilie in Teltow, die Ende Dezember

erworben wurde. Die Zugänge im Vorjahr betreffen ein Portfolio aus acht Gewerbeimmobilien an unterschiedlichen Standorten.

Die Aufwertungen betreffen mit 8.765 TEUR 7 Objekte aus dem Bestand aus 2016 und mit 10.685 TEUR die Zugänge in 2017 (4 Objekte). Die Abwertung betrifft eine Immobilie aus dem Bestand aus 2016.

Die gesamten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen Sachverständigen mit insgesamt 165.270 TEUR (Vorjahr: 88.450 TEUR) ermittelt. In diese Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auch die für die Bewertung dieser Zahlungsströme herangezogenen Vergleichswerte in Form des anzuwendenden Diskontierungszinsfußes werden sachverständig geschätzt. In den nachfolgenden Tabellen wird der Bestand zum 31.12.2017 zwecks besserer Vergleichbarkeit zu den Vorjahresangaben in den Altbestand und die Zukäufe 2017 zerlegt.

Wichtige Bewertungsparameter	Alt-Bestand 31.12.2017	Zukäufe 2017 31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Fair Value in TEUR	97.780	67.490	88.450
Vermietbare Fläche in qm	65.095	41.605	65.095
Leerstand am Stichtag in % der vermietbaren Fläche	16,14%	8,48%	17,06%
Gewichteter durchschnittliche Restmietvertragsdauer in Jahren (WAULT)	3,26	4,34	2,93
Durchschnittliche monatliche Ist-Miete/qm vermietete Fläche in EUR	9,76	8,85	9,70
Geschätzte monatliche Marktmiete/qm vermietbare Fläche in EUR	9,45	9,45	9,34
Geschätzte monatliche Bewirtschaftungskosten/qm vermietbare Fläche in EUR	1,50	1,38	1,52
Geschätzte Capex (kurzfristig) pro qm vermietbare Fläche in EUR	50,31	38,22	47,56
Durchschnittlicher Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinssatz) in %	5,37%	5,17%	6,00%
Durchschnittlicher Multiplikator auf Marktmiete	13,24	14,30	12,11
Anteil Wert Grund und Bodens in %	11,17%	8,74%	11,94%

Im Folgenden werden für die beiden wichtigsten Bewertungsparameter geschätzte Marktmiete und Liegenschaftszins die Sensitivitäten in Bezug auf den Fair Value der Immobilien angegeben.

Sensitivitäten	Alt-Bestand 31.12.2017		Zukäufe 2017 31.12.2017		31.12.2016	
Fair Value in TEUR	97.780		67.490		88.450	
Sensitivität in Bezug auf die geschätzte Marktmiete						
minus 10%	88.790	-9,2%	61.680	-8,6%	80.210	-9,3%
plus 10%	106.760	9,2%	73.330	8,7%	96.670	9,3%
Sensitivität in Bezug auf den geschätzten Liegenschaftszins						
plus 0,25% Punkte	94.410	-3,4%	65.020	-3,7%	85.590	-3,2%
minus 0,25% Punkte	101.350	3,7%	70.130	3,9%	91.470	3,4%

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind – neben der Wertveränderung aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag – in Bezug auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2017	Davon auf Altbestand entfallend	Davon auf Zukäufe 2017 entfallend	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)				656
Kaltmieten	7.795	6.294	1.501	
Nebenkosten	1.870	1.329	541	
Materialaufwand				
umlagefähige Kosten	2.321	1.777	544	218
Instandhaltungsaufwand	1.447	1.374	73	138

Von den Aufwendungen entfallen 271 TEUR auf Leerstände in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. In den Mieterlösen sind 94 TEUR (Vorjahr: 8 TEUR) Mieterlöse aus Weitervermietung von angemieteten Parkplätzen enthalten.

Entsprechend dem Erwerbszeitpunkt werden Erträge und Aufwendungen für den Erwerb 2016 nur für den Dezember gezeigt. Für die Erwerbe 2017 sind die Erträge und Aufwendungen zum Teil seit Februar, zum Teil seit Oktober und für den Erwerb auf Ende Dezember noch gar nicht enthalten.

Aus den für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossenen Mietverträgen ergeben sich für die nächsten Jahre folgende fest kontrahierte Mieterlöse:

Fest kontrahierte Mieterlöse	31.12.2017	Davon Altbestand	31.12.2016
	TEUR	TEUR	TEUR
für das nächste Jahr	10.100	6.322	6.070
für das 2. bis 5 Folgejahr	23.571	12.618	10.195
für das 6. und spätere Folgejahre	4.583	2.616	2.078

V. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Beteiligungen	1.153	928
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.477	1.746
Summe	3.630	2.674

Die Beteiligungen betreffen neben 3 inaktiven Beteiligungen (37 TEUR; Vorjahr: 37 TEUR) 2 Beteiligungen an Unternehmen für Dienstleistungen in der Energiewirtschaft aus dem ehemaligen Geschäft der GxP AG (54 TEUR; Vorjahr: 152 TEUR) und 5 Rest-Beteiligungen (jeweils 5,1%) an veräußerten Immobilien-Objektgesellschaften (1.061 TEUR; Vorjahr: 738 TEUR). Der Zugangswert der fünf Rest-Beteiligungen entspricht dem fair Value im Zeitpunkt der Veräußerung der jeweiligen Mehrheitsanteile an den Objektgesellschaften. Die Anteile werden in der Folge ebenfalls mit ihrem Fair Value bewertet. Dies führte in 2017 zu einer Aufwertung der Beteiligungen in Höhe von 323 TEUR (Vorjahr: 200 TEUR). Der Ertrag wird im sonstigen Ergebnis erfasst. Würde der Fair Value der Immobilien in den Objektgesellschaften um 5% höher bzw. niedriger sein, würde der Fair Value der Beteiligung um 215 TEUR (20%) höher bzw. niedriger sein.

Eine der Beteiligungen aus der Energiewirtschaft wurde um 100 TEUR abgeschrieben. Der Aufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	928	269
Zugang aus Verkauf von Objektgesellschaften		281
Zugang aus Erwerb der GxP AG		152
Zugang	2	26
Bewertungsänderung über übriges Ergebnis	323	200
Abwertung über Gewinn- und Verlustrechnung	-100	-
Ende des Geschäftsjahres	1.153	928

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte betreffen überwiegend langfristige Ausleihungen gegenüber den Rest-Beteiligungen an Immobilien-Objektgesellschaften.

VI. Vorräte

Das Vorratsvermögen der Gesellschaft betraf im Vorjahr mit 2.163 TEUR eine Immobilie, die Anfang Januar 2017 verkauft wurde, und noch nicht abgerechnete Leistungen aus Asset Management Dienstleistungen in Höhe von 10 TEUR. Der Ausweis zum 31.12.2017 betrifft noch nicht abgerechnete Leistungen aus Asset Management Dienstleistungen in Höhe von 29 TEUR.

VII. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	746	43
Wertberichtigung	49	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	697	43

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen dienen als Sicherheit für Finanzverbindlichkeiten.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren zum Bilanzstichtag wie folgt überfällig:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697	43
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und nicht überfällig	324	43
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig bis 90 Tage	303	-
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig von 91 bis 180 Tage	0	-
davon zum Berichtstag nicht wertgemindert und überfällig über 180 Tage	70	-
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	-

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2017		2016	
	Gesamt	Davon EWB	Gesamt	Davon EWB
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand zum 1. Januar	0	0	-	-
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-
Zuführungen (Wertminderungen)	49	49	-	-
Ausbuchungen	-	-	-	-
Stand zum 31. Dezember	49	49	-	-
EWB: Einzelwertberichtigung				

Die sonstigen Forderungen enthalten:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen gegenüber (2017: ehemaligen) <i>related parties</i>	86	1.351
Forderungen aus Abrechnung Geschäftskooperation	2	1.117
Forderungen aus Restkaufpreisen aus Immobilienverkäufen/Verkäufen von Objektgesellschaften	346	823
Forderung aus überzahltem Treuhandkonto und aus überzahltem Kaufpreis für Immobilien ggü. dem Verkäufer	303	580
Übrige sonstige Forderungen	597	499
Summe	1.334	4.370

Die Forderungen gegenüber *related parties* betreffen eine Forderung gegenüber dem ehemaligen Hauptgesellschafter der GIMH. In den übrigen sonstigen Forderungen sind finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 241 TEUR (Vorjahr: 127 TEUR) enthalten. Auf sonstige Forderungen bestehen Abwertungen in Höhe von 77 TEUR (Vorjahr: 29 TEUR).

VIII. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben. Aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank dürfen von den ausgewiesenen liquiden Mitteln 3.185 TEUR (Vorjahr: 5.241 TEUR) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

IX. Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2016 abzubildenden *reverse acquisition* wird zum 1. Januar 2016 das Konzerneigenkapital der GIMH als bilanziellem Erwerber (gezeichnetes Kapital der GIMH und Konzern-Gewinnrücklagen des GIMH-Konzerns) gezeigt. Bis zum Zeitpunkt der Einbringung der GIMH GmbH in die GxP AG haben die Alt-Gesellschafter der GIMH im Rahmen von Bar- und Sachausschüttungen insgesamt 1.848 TEUR aus den Konzernrücklagen der GIMH entnommen. Das gezeichnete Kapital der GIMH wurde bis zu diesem Zeitpunkt im Rahmen einer Kapitalerhöhung um 8 TEUR auf 33 TEUR erhöht. Aufgrund der *reverse acquisition* wird auch nach der Einbringung der GIMH in die GxP AG das Eigenkapital des GIMH-Konzerns (insbesondere deren Gewinnrücklagen) fortentwickelt. Dem Umstand dass die GxP AG strukturell tatsächlich die neue Obergesellschaft des Konzerns ist, wird jedoch insofern Rechnung getragen, als die Kapitalstruktur im Konzernabschluss (d.h. die Anzahl und Art der ausgegebenen Eigenkapitalanteile) der Kapitalstruktur der GxP AG entspricht. Im Rahmen des Zusammenschlusses mit der GxP AG wird deren gezeichnetes Kapital um 40.000 TEUR (Wert der Sacheinlage in Form von 100% der Anteile an der GIMH) erhöht. Da aus Konzernsicht wirtschaftlich nicht die GIMH in die GxP AG eingelegt wurde, sondern im Rahmen der *reverse acquisition* ein Erwerb der GxP AG durch die GIMH unterstellt wird und es folglich bilanziell nicht zu einer Neubewertung des Vermögens der GIMH kommt und deren gezeichnetes Kapital nur 33 TEUR beträgt, muss die Differenz von 39.967 TEUR entsprechend innerhalb des Eigenkapitals gegen die (dadurch negativen) Kapitalrücklagen umgebucht werden. Dies geschieht anteilig für 25 TEUR Grundkapital mit 30.298 TEUR bereits zum 1.1.2016 und anteilig für die Barkapitalerhöhung von 8 TEUR mit 9.669 TEUR im Geschäftsjahr 2016. Die bilanzierte Einlage der GxP AG in die GIMH wird im Konzern mit 2.296 TEUR bewertet. Da dies dem Grundkapital der GxP AG vor Übernahme der GIMH entsprach wird die Einlage entsprechend als

Zunahme des gezeichneten Kapitals ausgewiesen. Nach der Einbringung wurde im November/Dezember 2016 eine Barkapitalerhöhung von 27.008 TEUR gegen die Ausgabe von 27.008.074 Anteilen platziert. Die Kosten dieser Kapitalerhöhung in Höhe von 2.038 TEUR wurden direkt im Eigenkapital als Minderung der Kapitalrücklage erfasst.

Im Zuge des bilanziellen Erwerbs der GxP durch die GIMH ergab sich folgende Einlagenbewertung. Der Fair Value der Sacheinlage ergab sich aus folgenden übernommenen Vermögenswerten und Schulden:

Erworbenes Vermögen und Ermittlung des Unterschiedsbetrags		
	Beizulegender Zeitwert	Buchwert bei der GxP AG
	TEUR	TEUR
EDV/Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0
Beteiligungen	152	152
Forderungen	38	38
Liquide Mittel	1	1
Verbindlichkeiten	-372	-372
Netto-Vermögen	-180	
Unterschiedsbetrag	2.551	
Gesamt-Anschaffungskosten	2.370	
Impliziter Wert der ausgegebenen Anteile	2.297	
Anschaffungsnebenkosten	74	

Dem Fair Value des übernommenen identifizierbaren Netto-Vermögens von – 180 TEUR stand ein Fair Value der dafür gewährten Aktien von 2.297 TEUR gegenüber. Die Differenz ist auf die Einlage eines nicht aktivierungsfähigen Vorteils für die GIMH zurückzuführen. Er repräsentiert den Vorteil, der sich für die GIMH durch den durch die Einbringung erzielten schnellen Zugang zum (börslichen) Kapitalmarkt ergibt. Die Einlage wurde daher mit 2.297 TEUR bewertet (vollständig im gezeichneten Kapital ausgewiesen). Da die Einlage nicht als Unternehmenserwerb im Sinne der IFRS qualifiziert, wurde der Unterschied in Höhe von 2.476 TEUR als Aufwand (sonstiger betrieblicher Aufwand) erfasst. Auch die Anschaffungsnebenkosten aus der Transaktion in Höhe von 74 TEUR wurden als Aufwand erfasst.

Der Fair Value der ausgegebenen Anteile/Aktien wurde aus der im November und Dezember 2016 durchgeführten Barkapitalerhöhung der GxP AG abgeleitet. Im Rahmen dieser Transaktion wurden 27.008.074 Aktien gegen eine Bareinlage von 1 EUR pro Aktie weit überwiegend an neue Aktionäre ausgegeben. Die Alt-Gesellschafter der GxP hielten 2.296.500 Aktien an der GxP. Die Einbringung der GIMH in die GxP war zeitnah zur Barkapitalerhöhung. Daher wurde der Wert der bilanziell an die Gesellschafter der GxP „neu ausgegebenen“ Anteile entsprechend dem Ausgabebetrag im Rahmen der Barkapitalerhöhung mit 1 Euro je Aktie angenommen.

Das gezeichnete Kapital der GxP AG beträgt am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 69.304.574 EUR. Es sind 69.304.574 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Kapital der GxP AG umstrukturiert. Es wurde beschlossen 6 Aktien ohne Gegenleistung einzuziehen und anschließend eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 1 zu 8 durchzuführen. Nach Vollzug dieser Beschlüsse im August 2017 ist das Grundkapital der GxP AG um 60.641.503 EUR auf 8.663.071 EUR gesunken. Die Kapitalrücklage ist entsprechend gestiegen. Ende August 2017 wurde eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 866.307 Aktien zu je 4,16 Euro gezeichnet und ins Handelsregister eingetragen. Anfang Oktober 2017 wurde eine Sachkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 1.054.449 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand der Sacheinlage waren 94% der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft und Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR.

Das gezeichnete Kapital der GxP AG beträgt am Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 10.583.827 EUR. Es sind 10.583.827 voll eingezahlte nennwertlose Aktien, auf die ein rechnerischer Betrag am Grundkapital von je 1 EUR entfällt, ausgegeben.

Die ausgewiesene Kapitalrücklage resultiert aus der bei der GxP AG ausgewiesenen Kapitalrücklage abzüglich der oben erläuterten Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals zur bilanziellen Herstellung des gezeichneten Kapitals der GxP AG und abzüglich der direkt im Eigenkapital erfassten Kosten der Kapitalerhöhung.

Die Gewinnrücklagen resultieren aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Bilanzstichtag, die nicht ausgeschüttet wurden.

Im kumulierten sonstigen Ergebnis werden die Bewertungsänderungen an den Beteiligungen nach dem Zugangszeitpunkt zusammen mit den darauf entfallenden Veränderungen der latenten Steuerschulden ausgewiesen. Der Betrag des hier erfassten kumulierten latenten Steueraufwands beträgt 8 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

X. Finanzverbindlichkeiten

Vom Buchwert der langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen auf Darlehensteile mit Restlaufzeit von über ein bis fünf Jahren 97.423 TEUR (Vorjahr: 60.423 TEUR) und mit Restlaufzeit über fünf Jahren 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

Die Bankschulden sind durch den jeweiligen Immobilienbestand (Buchwert: 165.270 TEUR, Vorjahr: 88.450 TEUR) und die daraus resultierenden Mietforderungen besichert, für dessen Finanzierung sie aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind sie teilweise auch durch die Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften besichert. Des Weiteren ist in einem Fall vereinbart, dass die in den Objektgesellschaften generierten Zahlungsmittelüberschüsse nur mit Zustimmung der Bank aus dem Kreis der betroffenen Objektgesellschaften abfließen dürfen.

Alle Kredite lauten auf Euro.

XI. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten folgende Sachverhalte:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen (von nicht beherrschenden Gesellschaftern)	668	803
Kurzfristige Finanzierungen durch Geschäftspartner	211	2.141
Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern und aus Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb von Objektgesellschaften	1.230	1.431
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.370	871
Summe	3.478	5.247

Die Verbindlichkeiten gegenüber Verkäufern von Objektgesellschaften enthalten eine bedingte Kaufpreisverbindlichkeit, die in 2016 auf 380 TEUR geschätzt wurde und in 2017 auf 980 TEUR erhöht wurde.

XII. Latente Steuern

In der Bilanz werden folgende latente Steuerpositionen ausgewiesen:

	Latente Steuerforderung	Latente Steuerverbindlichkeit	Latente Steuerforderung	Latente Steuerverbindlichkeit
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar	2017	2017	2016	2016
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-1.667	-	-
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-11	-	-4
Sonstige	-	-	-	-8
Aus Verlustvorträgen	57	-	8	-
Saldierung	-14	14	-8	8
Bilanzausweis	43	-1.664	0	-4
Veränderung				
über GuV	305	-3.458	57	-1.671
über Sonstiges Ergebnis	-	-5	-	-3
aus Abgang Objektgesellschaften	-	-	-8	8
aus Zugang Objektgesellschaften	177	-	-	-
31. Dezember				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-5.125	-	-1.667
Beteiligungen an Objektgesellschaften	-	-16	-	-11
Sonstige	32	-	-	-
Aus Verlustvorträgen	507	-	57	-
Saldierung	-539	539	-14	14
Bilanzausweis	0	-4.602	43	-1.664

Bei Gesellschaften, die im laufenden Jahr oder im Vorjahr steuerliche Verluste erzielt haben, wurden latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen in Höhe von Null TEUR (Vorjahr: 43 TEUR) angesetzt, die nicht durch latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Unterschieden gedeckt sind. Die Werthaltigkeit dieser latenten Steuerforderungen ergibt sich allein aufgrund erwarteter Steuergewinne. Für einige bestehende Verlustvorträge in Höhe von 784 TEUR (Vorjahr: 3.287 TEUR) wurde keine latente Steuerforderung angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht gerechnet wird.

Auf den Unterschied zwischen dem Konzernwert des Vermögens eines Tochterunternehmens und dem Steuerbilanzwert der Beteiligung an dem Tochterunternehmen (*outside basis differences*) in Höhe von 1.480 TEUR (Vorjahr: 689 TEUR) sind keine latenten Steuerverbindlichkeiten angesetzt, da die Umkehr der Differenz vom Konzern beherrscht wird und in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr zu rechnen ist.

XIII. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	9.665	656
davon Kaltmiete	7.795	
davon aus weiterbelasteten Nebenkosten	1.870	
Asset-Management-Dienstleistungen	199	108
Umsatz aus Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens	3.100	54.634
Mieterlöse aus Immobilien des Vorratsvermögens	-	1.973
Sonstige Erlöse	23	185
Summe	12.987	57.555

Mit der Einbringung der GIMH in die GxP im letzten Quartal 2016 wurde das Immobiliengeschäft des Konzerns neu ausgerichtet. Während zuvor das Geschäft auf den An- und Weiterverkauf von Immobilien ausgerichtet war, ist es von da an auf den Aufbau eines Bestands an als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgerichtet. Entsprechend war der Umsatz des Jahres 2016 noch von den Umsätzen aus dem Verkauf von Immobilien geprägt. Anfang 2017 wurde die letzte Vorratsimmobilie verkauft. Die Umsätze sind ab 2017 von den Vermietungsumsätzen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geprägt (siehe hierzu auch den Abschnitt E IV. zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien).

XIV. Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die folgenden Bestandteile:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Bewirtschaftungskosten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ohne Instandhaltung	2.321	218
Instandhaltungsaufwand für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.447	138
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien des Vorratsvermögens	2.163	48.936
übrige Kosten für die verkauften Immobilien	–	629
Summe	5.931	49.922

XV. Personalaufwand

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt 11 Mitarbeiter (Vorjahr: GIMH 13). Hiervon sind 1 Mitarbeiter (Vorjahr: 2) in Teilzeit und 1 Mitarbeiter (Vorjahr: 3 Mitarbeiter) im Rahmen geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse tätig. Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.148	573
Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung	107	95
Summe	1.256	668

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 48 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR) enthalten.

Der deutliche Anstieg des Personalaufwands ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Geschäftsführer der GIMH bzw. die Vorstände der GxP AG in 2016 keine Vergütung erhalten haben.

XVI. Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis aus Zugangsbewertung der Rest-Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	323
Ergebnis aus dem Verkauf von Rest-Beteiligungen an Objektgesellschaften	–	598
Übrige sonstige betriebliche Erträge	206	737
Summe	206	1.658

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Vermittlungsprovisionen für Vermietung	347	60
Vermittlungsprovisionen für Immobilienverkäufe		2.241
Kosten Kapitalmarktzugang		2.551
Beratungskosten	1.477	1.363
Buchführung, Abschlusserstellung und Prüfung	940	557
Abwertung auf Beteiligung	100	–
Forderungsverluste	125	29
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.448	1.567
Summe	4.437	8.367

Die Kosten für den Zugang zum Kapitalmarkt in 2016 resultieren aus dem Erwerb der GxP AG durch die GIMH (*reverse aquisition*) und dabei aus der Differenz zwischen dem impliziten Kaufpreis und dem geringeren Wert des übernommenen identifizierbaren Vermögens. Diesen Wertunterschied hat die GIMH in Kauf genommen, um schneller als auf anderen Wegen Zugang zum (börslichen) Kapitalmarkt zu erhalten (siehe hierzu auch Abschnitt E IX. zum Eigenkapital).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u.a. Mietaufwendungen für die Geschäftsräume der Gesellschaft und Kraftfahrzeuge sowie Aufwendungen für Versicherungen und Reisekosten.

XVII. Ertragsteueraufwand

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	25	-18
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	3.153	1.614
Summe	3.178	1.596

Für die Zusammensetzung des latenten Steueraufwands wird auf die Tabellen zur Entwicklung der latenten Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten verwiesen (vgl. Abschnitt E XII).

Der ausgewiesene Steueraufwand weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung	2017	2016
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	18.687	10.973
Steuer, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ergibt	5.639	3.311
Effekte, die zu Mindersteuern führen		
Reduzierte Steuer auf Ergebnis aus Beteiligungsverkäufen	–	-1.866
Erweiterte Gewerbesteuerkürzung	-2.800	-2.053
Aufgrund <i>initial differences</i>	-1	-610
Effekte, die zu Mehrsteuern führen		
Nicht steuerwirksame Aufwendungen	30	770
Nicht angesetzten Verlustvorträge	334	2.006
Sonstige Effekte	-24	39
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	3.178	1.596

Für das Mutterunternehmen wurde ein Steuersatz von 30,175% (Vorjahr: 30,175%) zugrunde gelegt.

XVIII. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2017	2016
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (in TEUR)	14.371	9.285
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend Stück)	9.215	5.042
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,56	1,84

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine Kapitalherabsetzung im Verhältnis 1 zu 8 durchgeführt. Die tatsächliche Anzahl der Aktien des Vorjahres wurde entsprechend ebenfalls in diesem Verhältnis vermindert. Es gibt bisher keine Sachverhalte die zu einem abweichenden verwässerten Ergebnis je Aktie führen können.

Im Geschäftsjahr 2016 (vor Einlage der GIMH in die GxP AG) wurde eine Sachausschüttung in Form von Anteilen an einer Tochtergesellschaft in Höhe von 8 TEUR und eine Barausschüttung in Höhe von 1.839 TEUR an die ehemaligen Gesellschafter der GIMH ausgezahlt. In 2017 gab es keine Ausschüttungen. Für das Geschäftsjahr 2017 wird der Hauptversammlung keine Dividende vorgeschlagen werden.

XIX. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus operativer Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Barbestände und Bankguthaben. Davon dürfen aufgrund einer Vereinbarung mit einer finanzierenden Bank liquide Mittel in Höhe von 3.185 TEUR (Vorjahr: 5.241 TEUR) für Bewirtschaftungskosten und Sanierungsinvestitionen der von dieser Bank finanzierten acht Immobilien verwendet werden, aber nicht bzw. nur mit Zustimmung der Bank aus einem Kreis bestimmter Objektgesellschaften in andere Konzernteile übertragen werden.

Im Vorjahr ergaben sich eine Reihe Veränderungen im Vermögen aufgrund des Abgangs diverser Objektgesellschaften. In 2017 gibt es keine vergleichbaren Geschäftsvorfälle.

Veränderungen im Vermögen aus dem Abgang diverser Objektgesellschaften	2016
	TEUR
Abgang Immobilien des Vorratsvermögens	34.694
Abgang operativer Forderungen	701
Abgang operativer Verbindlichkeiten	-2.582
Abgang Finanzverbindlichkeiten	-31.238
Ergebnis aus Abgang in GuV	7.129
Ergebnis aus Zugang Restbeteiligungen in GuV	323
Erfolgsneutrale Minderung des Eigenkapitals	-4
Gesamterlös (abzgl. verkaufter liquider Mittel)	9.023
davon als Zugang Restbeteiligung	281
davon als Zugang Ausleihung an Restbeteiligung	508
Erlös als Forderung aus Abgang Objektgesellschaften	8.234
davon noch nicht beglichen	-423
Einzahlung aus Abgang Objektgesellschaften	7.811

Durch den Erwerb von Objektgesellschaften und den Erwerb der GxP ergaben sich folgende Veränderungen im Vermögen des Konzerns:

Veränderungen im Vermögen aus dem Zugang diverser Objektgesellschaften bzw. der GxP	2017	Davon gegen Ausgabe von Aktien	2016	Davon gegen Ausgabe von Aktien
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zugang von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	41.202	13.112	74.206	
Zugang anderes Sachanlagevermögen	4			
Zugang Beteiligungen	-		152	152
Zugang operativer Vermögenswerte	816	37	307	39
Zugang operativer Verbindlichkeiten	-671	-60	-1.877	-372
Zugang Finanzverbindlichkeiten	-28.616	-8.188	-	-
Zugang Eigenkapital	-5.230	-5.230	-2.297	-2.297
Aufwand aus Konsolidierung			2.551	2.551
Zugang Minderheit	-715	-280	-382	
Kaufpreis (abzgl. gekaufter liquider Mittel)	6.791	-608	72.660	73
davon noch nicht beglichen	-100	-100	-1.319	
Auszahlung für Erwerbe Vorjahre	1.220		-	-
Auszahlung für Erwerb der Anteile	7.910	-708	71.342	73

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 3 Objektgesellschaften mit Immobilien gegen Barkaufpreis erworben. Die unbare Transaktion im Geschäftsjahr 2016 betrifft den bilanzielle Zugang der GxP AG gegen fiktive Ausgabe von 2.296.500 Aktien aufgrund der reverse acquisition.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden drei Objektgesellschaften mit Immobilien erworben. Die unbare Transaktion davon betrifft den Erwerb einer Objektgesellschaft und einer Forderung gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR gegen Ausgabe von 1.054.449 Aktien. Aus der Transaktion sind u.a. eine Immobilie mit Anschaffungskosten i.H.v. 13.112 TEUR sowie Finanzverbindlichkeiten i.H.v. 8.188 TEUR zugegangen. Der Zugang von Eigenkapital i.H.v. 5.230 TEUR betrifft mit 1.054 TEUR das gezeichnete Kapital und mit 4.176 TEUR die Kapitalrücklage.

In den Auszahlungen für den Erwerb von Objektgesellschaften sind mit erworbene liquide Mittel in Höhe von 3.542 TEUR (Vorjahr: 833 TEUR) saldiert. Bei den Einzahlungen aus dem Verkauf von Objektgesellschaften waren in 2016 mit verkaufte liquide Mittel in Höhe von 2.395 TEUR saldiert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahres	63.065	23.258
Kreditaufnahme	13.484	109.039
Kredittilgung	-2.515	-38.079
Zugang bei Erwerb Objektgesellschaft	28.616	0
Abgang bei Verkauf Objektgesellschaft	-	-31.238
Veränderung der Zinsabgrenzung	-177	85
		-
Ende des Geschäftsjahres	102.474	63.065

XX. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Am Bilanzstichtag ist die Gesellschaft aus schwebenden Ankaufsverträgen über Immobilien zu Kaufpreiszahlungen in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 14.960 TEUR, davon 1.000 TEUR bis zum Stichtag bereits angezahlt) verpflichtet. Verpflichtungen zum Erwerb von Sachanlagen oder immateriellen Vermögenswerten ist die Gesellschaft nur in unwesentlichem Umfang eingegangen.

Es bestehen unkündbare Mietleasingverhältnisse aus der Anmietung von Geschäftsräumen und von Geschäftsausstattung und Kraftfahrzeugen.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietleasing-Verträgen betragen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	308	141
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	784	373
Mehr als 5 Jahre	–	–
	1.092	514

Aus anderen Dauerschuldverhältnissen (Arbeitsverträgen, Versicherungsverträgen, Dienstleistungsverträgen) bestehen daneben folgende unkündbare Verpflichtungen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	584	437
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	1.084	1.214
Mehr als 5 Jahre	–	–
	1.668	1.651

XXI. Beizulegender Zeitwert von Vermögenswerten und Schulden

Die beizulegenden Zeitwerte von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bewertungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit zwischen drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preis
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine Transfers zwischen den Hierarchiestufen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Beteiligungen an Objektgesellschaften werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Diese Bewertungen beruhen auf von Sachverständigen ermittelten Immobilienbewertungen. Diese Bewertungen beruhen auf Inputfaktoren der Hierarchiestufe 3. Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen siehe Abschnitt E IV zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Zu den Zeitwertangaben für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und der Hierarchiestufe der Inputfaktoren für diese Zeitwertangaben siehe den Abschnitt E XXII zu den Angaben zu Finanzinstrumenten.

XXII. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente zum Ende der Berichts- und Vergleichsperiode auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

in TEUR	Buchwert 31.12.17	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gem. IAS 39*	Beizulegender Zeitwert	Anhand von Börsenkursen ermittelt (Fair Value Stufe 1)	Von Marktdaten abgeleitet (Fair Value Stufe 2)	Von nicht beobachtbaren Parametern abgeleitet (Fair Value Stufe 3)
Finanzanlagen	3.630	3.630					
Beteiligungen	1.153	1.153	AfS	1.153			1.153
Ausleihungen	2.477	2.477	LaR	2.513			2.513
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	697	697	LaR				
Sonstige Forderungen	1.334	977	LaR				
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.896	4.896	LaR				
Summe Vermögenswerte	10.556	10.200					
Finanzverbindlichkeiten	102.474	102.474	AmC	104.477			104.477
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	2.765	AmC				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.478	2.973	AmC				
Summe Verbindlichkeiten	108.717	108.212					

* LaR: Loans and Receivables, AfS: Available for Sale; AmC: Amortized Cost

in TEUR	Buchwert 31.12.16	davon im Anwendungsbereich von IFRS 7	Bewertungskategorie gem. IAS 39*	Beizulegender Zeitwert	Anhand von Börsenkursen ermittelt (Fair Value Stufe 1)	Von Marktdaten abgeleitet (Fair Value Stufe 2)	Von nicht beobachtbaren Parametern abgeleitet (Fair Value Stufe 3)
Finanzanlagen	2.674	2.674					
Beteiligungen	928	928	AfS	928			928
Ausleihungen	1.746	1.746	LaR	1.802			1.802
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43	43	LaR				
Sonstige Forderungen	4.370	3.998	LaR				
Liquide Mittel	11.098	11.098	LaR				
Summe Vermögenswerte	18.186	17.814					
Finanzverbindlichkeiten	63.065	63.065	AmC				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.211	3.211	AmC				
Sonstige Verbindlichkeiten	5.247	4.860	AmC				
Summe Verbindlichkeiten	71.523	71.136					

* LaR: Loans and Receivables, AfS: Available for Sale; AmC: Amortized Cost

Liquide Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum jeweiligen Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Verbindlichkeiten und am Bilanzstichtag der Vergleichsperiode auch für die Finanzverbindlichkeiten, da letztere erst im Dezember 2016 kurz vor dem Bilanzstichtag begründet wurden. Auf eine Angabe des beizulegenden Zeitwerts wird der Erleichterungsvorschrift

von IFRS 7.29(a) folgend verzichtet. Der beizulegende Zeitwert der Ausleihungen und der Finanzverbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktinzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Der beizulegende Zeitwert der Beteiligungen an Objektgesellschaften wird durch den Wert der von ihnen gehaltenen Immobilien determiniert. Er richtet sich damit nach den für die Immobilien vorliegenden Bewertungsgutachten. Zu Einzelheiten der Methodik siehe Abschnitt B IV.

b) Nettoergebnis nach Bewertungskategorien

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Loans and Receivables	4	82
Available for Sale	-100	-
Amortized Cost	-2.250	-3.608

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Loans and Receivables* resultiert aus Zinserträgen (2017: 129 TEUR; 2016: 111 TEUR) und im sonstigen Aufwand erfassten Wertminderungen (2017: 125 TEUR; 2016: 29 TEUR), das der Kategorie *Amortized Cost* aus Zinsaufwendungen. Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie *Available for Sale* entfällt auf eine im sonstigen Aufwand ausgewiesene Wertminderung.

c) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt C verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

	Buchwert 31.12.2017	Mittelabfluss in der näch- sten Berichts- periode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	102.474	7.366	102.867	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.765	2.765	-	-
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	3.478	3.478	-	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten	108.717	13.609	102.867	-

	Buchwert 31.12.2016	Mittelabfluss in der näch- sten Berichts- periode	Mittelabfluss in den dann folgenden vier Perioden	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	63.065	4.177	65.886	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.495	2.495	-	-
Mittelabfluss Sonstige Verbindlichkeiten	5.963	5.963	-	-
Mittelabfluss Verbindlichkeiten	71.523	12.635	65.886	-

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Bilanzstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im GxP-Konzern liquide Mittel in Höhe von 4.896 TEUR (Vorperiode: 11.098 TEUR) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des GxP-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Am 31.12.2017 entfielen auf eine Adresse 28% der Ausleihungen/Forderungen. Am 31.12.2016 entfielen auf 2 Adressen 23% bzw. 19% der Ausleihungen/Forderungen.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Zinsänderungen können damit zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen. Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Bilanzstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Bilanzstichtag repräsentativ für die Berichts- beziehungsweise Vergleichsperiode ist. Wenn das Marktzinsniveau zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, hätte sich zum Bilanzstichtag der Zinssaldo um 155 TEUR (Vorjahr: 115 TEUR) verschlechtert. Eine Verringerung des Marktzinsniveaus zum Bilanzstichtag (Stichtag der Vergleichsperiode) um 50 Basispunkt, hätte aufgrund von Mindestzinsvereinbarungen zu keiner Verbesserung des Zinssaldos geführt.

XXIII. Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Meran, Vorstand der GxP AG hat einer Konzerngesellschaft zur Durchführung des Erwerbs einer Immobilienobjektgesellschaft im Dezember 2017 ein Darlehen mit maximaler Laufzeit von 12 Monaten in Höhe von 3.000 TEUR gewährt. Der Zinssatz beträgt 8%. Es ist durch Verpfändung der Anteile an einer Objektgesellschaft und die (zweitrangige) Abtretung der Verkaufserlöse zweier Immobilien besichert.

Die GxP AG hat Ende März 2017 mit Herrn Lewandowski, damals Vorsitzender des Aufsichtsrats der GxP AG, einen Beratervertrag mit einer Laufzeit von einem Jahr abgeschlossen. Gegenstand der Beratungstätigkeit ist insbesondere das Auffinden und Evaluieren von geeigneten Erwerbobjekten und die Unterstützung bei der Strukturierung des Erwerbs und der Finanzierung der Immobilien. Für die Beratungstätigkeit ist ein monatliches Honorar von 15 TEUR zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

In 2016 haben Herr Schorr, damals Aufsichtsratsvorsitzender der GxP AG, Herr Lewandowski, damals Vorstand der GxP AG und Herr Meran, Vorstand der GxP AG mit 1.250 TEUR, bzw. jeweils 625 TEUR für eine Bankfinanzierung gebürgt. Diese Bürgschaften bestehen fort. Ein Entgelt hierfür wurde nicht vereinbart.

In 2016 nutzte die GIMH im Rahmen einer Bürogemeinschaft die Geschäftsräume von deren Hauptgesellschafterin (die zum Interessenbereich von Herrn Schorr gehört). Aus den hierfür anfallenden Kosten einerseits und gegenläufig aus kurzfristigen Kreditgewährungen an die damalige Hauptgesellschafterin der GIMH wies der Konzern zum Bilanzstichtag 2016 eine Forderung in Höhe von 1.351 TEUR aus. Diese Forderung war nicht besichert. Diese wurde Anfang 2017 weitgehend bezahlt. Zum Bilanzstichtag 2017 besteht noch eine Restforderung von 86 TEUR. Die an die (ehemalige) Hauptgesellschafterin erstatteten Kosten beliefen sich in 2016 auf 229 TEUR und in 2017 auf 61 TEUR. Seit Mitte 2017 hat die GxP eigene Geschäftsräume.

Die Vorstände der GxP AG und die Geschäftsführer der GIMH GmbH haben in 2016 keine Bezüge erhalten. In 2017 sind für die Vorstände folgende Bezüge angefallen:

	2017			2016		
	Fest	Variabel	Gesamt	Fest	Variabel	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Boris Tramm (Vorstandsvorsitzender seit 1.4.2018)	–	–	–	–	–	–
Johannes Meran (Vorstand der AG vom 24.5.2016 bis 23.4.2018)	300	–	300	–	–	–
Andreas Lewandowski (Geschäftsführer der GIMH und Vorstand der AG vom 24.5.2016 bis 21.2.2017)	45	–	45	–	–	–
Stephan Wachtel (Vorstand der AG vom 31.8.2015 bis 24.5.2016)	–	–	–	k.A.	k.A.	k.A.
Rainer Schorr (Geschäftsführer der GIMH in 2016)	–	–	–	–	–	–
Gesamt	345	–	345	–	–	–

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

	2017			2016		
	Fest	Variabel	Gesamt	Fest	Variabel	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Prof. Dr. Martin Meißner (seit 1.3.2018), Rechtsanwalt	–	–	–	–	–	–
Andreas Steyer (seit 21.2.2018), Kaufmann	–	–	–	–	–	–
Norbert Kickum (seit 1.12.2017, seit 21.12.2017 Vorsitzender), Kaufmann	2	2	4	–	–	–
Dr. Jürgen Büser (1.12.2017 bis 20.2.2018), Kaufmann	1	2	3	–	–	–
Michael Wurzinger (2.10.2017 bis 30.11.2017), Kaufmann	4	1	5	–	–	–
Dr. Sebastian Glock (seit 17.5.2017, Vorsitzender ab 29.8.2017 bis 21.12.2017; ausgeschieden 28.2.2018), Rechtsanwalt	16	10	26	–	–	–
Andreas Lewandowski (Vorsitzender ab 28.3.2017 bis 28.8.2017), Kaufmann	15	9	24	–	–	–
Rainer Schorr (Vorsitzender seit 8.6.2016 bis 15.2.2017), Kaufmann	4	–	4	2	–	2
Dr. Hermann Otto Solms (22.7.2016 bis 5.11.2017), Kaufmann	16	12	28	1	–	1
Philip Moffat (Vorsitzender bis 16.6.2016 und vom 16.2.2017 bis 28.3.2017, ausgeschieden 17.5.2017), Kaufmann	6	4	10	3	–	3
Stephan Wachtel (bis 22.7.2016), Ingenieur	–	–	–	1	–	1
Dietmar Schickel (bis 25.5.2016), Kaufmann	–	–	–	1	–	1
Gesamt	64	40	104	7	–	7

F Sonstige Angaben

I Honorar des Abschlussprüfers

Das für Leistungen des Konzernabschlussprüfers gegenüber der GxP AG und den in den Konzern einbezogenen Unternehmen ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Umsatzsteuer als Aufwand erfasste Honorar beträgt:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	365	143
Andere Bestätigungsleistungen	150	–
Steuerberatungsleistungen	–	–
Sonstige Leistungen	21	–
Summe	536	143

Der Aufwand für Abschlussprüfungsleistungen im Jahr 2017 umfasst auch Mehraufwand für die Prüfung für 2016 in Höhe von 52 TEUR.

II. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 23. April 2018 um 12:00 Uhr ist Herr Johannes Meran aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden.

III. Angaben zum Kapital

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft 10.583.827 Stückaktien (Vorjahr: 69.304.574) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 Euro ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 6 Aktien ohne Gegenleistung eingezogen und das verbliebene Kapital im Verhältnis 1 zu 8 herabgesetzt, wodurch die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien um 60.641.503 auf 8.663.071 abgesunken ist.

Ende August 2017 wurde eine Barkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 866.307 Aktien zu je 4,16 Euro gezeichnet und ins Handelsregister eingetragen. Anfang Oktober 2017 wurde eine Sachkapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital der Gesellschaft über 1.054.449 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Gegenstand der Sacheinlage waren 94% der Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft und Forderungen gegen diese Objektgesellschaft in Höhe von 978 TEUR.

Das genehmigte Kapital 2016 von insgesamt EUR 21.148.250,00 wurde damit im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 1.920.756,00 genutzt. Es verbleibt ein noch ungenutztes genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 19.227.494,00.

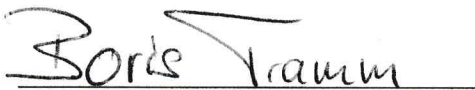
Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. Juli 2016 ermächtigt, bis zum 21. Juli 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 21.148.250,00 (davon noch nicht genutzt: EUR 19.227.494,00) zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016) und den Inhalt der Aktienrechte, die Einzelheiten der Kapitalerhöhung sowie die Bedingungen der Aktienaussgabe, insbesondere den Ausgabebetrag, festzulegen. Dabei ist der Vorstand ermächtigt, über einen Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in folgenden Fällen zulässig:

- Bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen, wenn die Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (einschließlich Freiverkehr bzw. Nachfolger des Segments), die Kapitalerhöhung 10% des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabepreis der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet und alle eventuellen weiteren Voraussetzungen von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG gewahrt sind. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahmen der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Gesellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensanteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen; oder
- soweit dies erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen mit Options oder Wandlungsrechten bzw. -pflichten, die von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegeben wurden, ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- oder Wandlungspflicht zustünde;
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

Berlin, den 30. April 2018

A handwritten signature in black ink, reading "Boris Tramm". The signature is written in a cursive style with a horizontal line underneath the name.

Boris Tramm
Vorstand

Wirtschaftliche Grundlagen des Konzerns

Tätigkeitsgebiet	<p>Gegenstand der GxP war vor der Sach- und Barkapitalerhöhung der Erwerb von Unternehmensbeteiligungen des Energiesektors im In- und Ausland. Durch den Erwerb der German Investment Management Holding GmbH, Berlin (GIMH) erfolgte eine Umstrukturierung zur Konzernholding mit diversen Tochtergesellschaften und Fokussierung auf die Immobilienbranche. Bereits vor der Umstrukturierung waren alle wesentlichen Beteiligungen veräußert. Mit dieser Umstrukturierung wird das operative Geschäft auf den Aufbau eines Bestandsportfolios an Gewerbeimmobilien ausgerichtet, wobei die operative Tätigkeit selbst künftig ausschließlich durch die Tochtergesellschaften ausgeübt wird.</p> <p>Die wesentliche Geschäftstätigkeit besteht aus dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung, z. B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Property-, Asset- und Facility-Management. Der Fokus der Investitionen liegt auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro und Einzelhandel in guten bis sehr guten Lagen ausschließlich in Deutschland.</p>
Geschäftsräume	<p>Der Konzern wird in gemieteten Räumen in Berlin betrieben.</p>
Personal	<p>Der Konzern beschäftigt im Berichtsjahr im Durchschnitt zwölf Mitarbeiter.</p>
Wichtige Verträge	<ul style="list-style-type: none">– Grundsatzvereinbarung vom 24. Mai 2016 mit Regelungen zur Neubesetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie diversen Kapitalerhöhungsmaßnahmen einschließlich im Berichtsjahr durchgeführter Sach- und Barkapitalerhöhung– Abtretungs- und Einbringungsvertrag vom 14. September 2016, in dem geregelt wurde, dass die Altgesellschafter der GIMH ihre Anteile an GIMH in die GxP German Properties AG gegen neue Aktien der GxP einbringen.– Kontokorrentverträge mit der Tochterunternehmen sowie Unternehmen, bei denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, als Instrument zur Liquiditätssteuerung im Konzern mit einem Zinssatz von 3,0 % und einer unbestimmten Laufzeit.

**Wichtige Verträge
(Fortsetzung)**

- Kreditvertrag vom 17./ 24. November 2016 von der Thor-Portfolio Beteiligungs GmbH, Berlin, mit der HSH Nordbank, Hamburg, über einen Kredit in Höhe von EUR 63,0 Mio für die Finanzierung des Ankaufs der Anteile an Thor-Gesellschaften. Die Laufzeit des Kredits endet am 20. November 2021.
 - Darlehensvertrag vom 21./ 24. November 2016 von der GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (haftungsbeschränkt), Berlin, mit der Ostsächsische Sparkasse Dresden, Dresden, über einen Darlehen in Höhe von EUR 10,5 Mio für die Finanzierung des Ankaufs Drescherpark. Zum Bilanzstichtag wurde das Darlehen noch nicht in Anspruch genommen.
 - Einbringungsvertrag vom 19. September 2017 zwischen der DIO Deutsche Immobilien Opportunitäten AG, Bad Vilbel, und GxP, in dem 94%ige Anteile an die Frankfurt a.M. - Merton-Passagen Objekt GmbH, Berlin (ehemals MIA IV GmbH, Bad Vibel), gegen Ausgabe neuer Aktien von 1.054.449 Stück eingebracht wurden. Darüber hinaus wurde Gesellschafterdarlehen i. H. v. rd. TEUR 979 miterworben.
 - Darlehensvertrag zwischen GIMH Capital GmbH, Berlin (Darlehensnehmer), und Hr. Meran (Darlehensgeber) für Gewährung eines Darlehens bis zu EUR 4 Mio (Inanspruchnahme i. H. v. EUR 3 Mio). Der Zinssatz beträgt 8 % p. a. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Dezember 2018.
 - Weitere diverse Immobilien- sowie Gesellschaftsanteilskaufverträge für Erwerb der Investment Properties in Form von Asset Deal oder Share Deal
 - diverse Darlehensverträge für die Finanzierung der Immobilienerwerbe
-

Wesentliche Kennzahlen

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	165.270	88.450	76.820
Liquide Mittel	4.896	11.098	-6.202
Eigenkapital	62.467	37.275	25.192
Finanzverbindlichkeiten	102.474	63.065	39.409
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.602	1.664	2.938
Bilanzsumme	176.102	110.572	65.530
Umsatzerlöse	12.987	57.555	-44.568
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	19.281	14.223	5.058
Materialaufwand	5.931	49.922	-43.991
Sonstige betrieblichen Aufwendungen	4.437	8.367	-3.930
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	15.509	9.376	6.133

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen des Mutterunternehmens

Firma	GxP German Properties AG (bis 28. August 2016: Cleanventure AG)
Sitz	Frankfurt am Main (bis zum 28. Juli 2017: Berlin)
Satzung	Die Satzung in der derzeit gültigen Fassung datiert vom 4. Oktober 2017.
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 109161 B. Der letzte uns vorliegende Handelsregisterauszug datiert vom 15. März 2018.
Gegenstand	Der Erwerb, die Veräußerung sowie das Halten und Verwalten von Beteiligungen an Unternehmen aller Art im In- und Ausland, von Immobilien, Grundstücken und grundstücksähnlichen Rechten sowie von Liegenschaftsvermögen, die Übernahme von immobilienbezogenen Dienstleistungen, wie z. B. Baubetreuung und Immobilienverwaltung
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Grundkapital	EUR 10.583.827,00 In der Hauptversammlung vom 22. Juli 2016 wurde eine Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 80.377.500,00 beschlossen. Daraufhin wurde eine Sachkapitalerhöhung in Höhe von EUR 40.000.000,00 und eine Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 27.008.074,00 durchgeführt. Die Sachkapitalerhöhung wurde am 1. November 2016 und die Barkapitalerhöhung in drei Tranche jeweils am 15. und 21. November sowie 2. Dezember 2016 eingetragen. In der Hauptversammlung vom 17. Mai 2017 wurde die Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung von Aktien um EUR 6,00 auf EUR 69.304.568,00 und die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals nach der Einziehung durch die Zusammenlegung von Aktien zum Zwecke der Einstellung eines Teils des Grundkapitals in die Kapitalrücklage um EUR 60.641.497,00 auf EUR 8.663.071,00 beschlossen.

Grundkapital (Fortsetzung)	Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Juli 2016 ermächtigt, in der Zeit bis zum 21. Juli 2021 das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrfach um bis zu insgesamt EUR 21.148.250,00 durch Ausgabe von bis zu 21.148.250 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016). Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand Gebrauch gemacht. Das Grundkapital wurde mittels Bareinlagen von EUR 8.663.071,00 um EUR 866.307,00 erhöht. Darüber hinaus wurde eine (gemischte) Sacheinlage durch die Einbringung des 94%igen Anteils an der MIA IV GmbH, sowie bestehenden Gesellschafterdarlehen von EUR 9.529,378,00 um EUR 1.054.449,00 auf EUR 10.583.827,00 erhöht.
Vorjahresabschluss	In der Aufsichtsratssitzung vom 30. März 2017 ist der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 vorgelegt, gebilligt und gemäß § 172 AktG festgestellt worden; (1) In der Gesellschafterversammlung am 17. Mai 2017 ist der vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschluss vorgelegt worden. Einer Feststellung des Jahresabschlusses durch die Hauptversammlung gemäß § 173 AktG bedarf es nicht.
Größe der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist i. S. d. § 267 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft.
Verbundene Unternehmen	Die verbundenen Unternehmen sind im Abschnitt B.II des Konzernanhangs aufgeführt.
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	Ledaeum GmbH, Sassenberg (40 %) RuppEnergy GmbH, Regensburg (8 %)
Aufsichtsrat	Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Konzernanhang (Anlage 1.5) aufgeführt. Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB in Abschnitt E.XXIII.
Vorstand	Die Mitglieder der Geschäftsführung sind im Konzernanhang (Anlage 1.5) aufgeführt. Der Anhang enthält die Angaben nach § 285 Nr. 10 HGB in Abschnitt E.XXIII.
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft wurde beim Finanzamt für Körperschaften II in Berlin unter der Steuer-Nr. 37/013/45904 geführt. Im Berichtszeitraum fand keine steuerliche Außenprüfung statt. Allerdings fand während des Prüfungszeitraums eine Umsatzsteuer-Sonderprüfung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2017 statt. Ein Prüfungsbericht lag zum Abschluss unserer Prüfung noch nicht vor. Zu den Tochterunternehmen bestehen zum Teil umsatzsteuerliche Organschaften.

Anlage 4

Allgemeine Auftrags-
bedingungen

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. berechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.