

MONATSBERICHT  
30. SEPTEMBER 2018  
ERWE IMMOBILIEN AG



ERWE IMMOBILIEN AG

Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 96376869-10  
Telefax: +49 (0) 69 96376869-30

# INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	<b>02</b>
Bilanz	<b>05</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>06</b>
Kapitalflussrechnung	<b>07</b>
Eigenkapitalveränderungsrechnung	<b>08</b>
Anhang	<b>09</b>



**ERWE Immobilien AG**  
**Konzern-Bilanz zum 30. September 2018**

	30.09.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	5	5
Sachanlagen	166.744	107.088
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100.593.000	78.222.633
Geleistete Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	77.619	695.846
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2	2
	100.837.370	79.025.574
<b>Kurzfristige Vermögensgegenstände</b>		
Vorratsimmobilien	680.092	679.777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	282.501	117.586
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000	492.880
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	722.477	689.611
Liquide Mittel	4.177.408	4.882.843
	6.262.478	6.862.697
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>	<b>85.888.271</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	10.162.500	10.162.500
Kapitalrücklage	107.621	107.621
Gewinnrücklagen	14.390.301	14.390.301
Bilanzgewinn	4.623.401	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	29.283.823	24.660.422
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.187.829	2.693.483
	32.471.653	27.353.905
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Finanzschulden	41.425.407	39.710.229
Rückstellungen	3.258	3.258
Latente Steuerschulden	15.704.296	13.323.721
	57.132.960	53.037.208
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	432.189	138.533
Ertragsteuerschulden	134.905	32.039
Finanzschulden	16.271.903	4.469.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.097	410.046
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	119
Sonstige Verbindlichkeiten	465.142	446.900
	17.495.236	5.497.158
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>107.099.848</b>	<b>85.888.271</b>

**ERWE Immobilien AG**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018**

02.05. – 30.09.2018

EUR

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.754.622
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-886.621
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>868.001</b>
Sonstige betriebliche Erträge	49.722
Personalkosten	-243.762
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-874.340
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	9.127.528
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen</b>	<b>8.927.150</b>
Finanzerträge	9.276
Finanzaufwendungen	-1.311.326
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.625.101</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.507.353
<b>Konzernergebnis / Gesamtergebnis</b>	<b>5.117.748</b>
davon entfallen auf:	
Aktionäre des Mutterunternehmens	4.623.401
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	494.347

**ERWE Immobilien AG**  
**Konzernkapitalflussrechnung**  
**für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018**

02.05. – 30.09. 2018

EUR

Konzernergebnis vor Steuern	7.625.101
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	13.426
Bewertungsergebnis	(9.127.528)
Veränderungen bei Aktiva und Passiva	
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(164.915)
(Zunahme) / Abnahme von sonstigen Vermögenswerten	59.698
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	293.656
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(218.949)
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	(5.789)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(1.525.301)</b>
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.393.671)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1.230.941)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(73.082)
<b>Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(12.697.694)</b>
Aufnahme von Finanzschulden	15.298.416
Rückzahlung von Finanzschulden	(1.780.856)
<b>Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.517.560</b>
Veränderung der liquiden Mittel	(705.435)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	4.882.843
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>4.177.408</b>
<b>Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen, die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind</b>	
erhaltene Zinsen	9.276
gezahlte Zinsen	1.304.415
gezahlte Ertragsteuern	23.760

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## ERWE Immobilien AG Konzern- Eigenkapitalveränderungs- rechnung für den Zeitraum vom 2. Mai bis zum 30. September 2018

	Stand am 2. Mai 2018	Konzernergebnis/ Gesamtergebnis	Stand am 30. September 2018
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	<b>10.162.500</b>	0	<b>10.162.500</b>
Kapitalrücklage	<b>107.621</b>	0	<b>107.621</b>
Gewinnrücklage	<b>14.390.301</b>	0	<b>14.390.301</b>
Bilanzgewinn	<b>0</b>	4.623.401	<b>4.623.401</b>
Gesamt	<b>24.660.422</b>	4.623.401	<b>29.283.823</b>
Nicht beherrschende Anteile	<b>2.693.483</b>	494.347	<b>3.187.829</b>
Summe Eigenkapital	<b>27.353.905</b>	5.117.748	<b>32.471.653</b>



# AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNAN- HANGSANGABEN GEMÄSS IFRS FÜR DEN ZEIT- RAUM VOM 2. MAI BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

## A. Allgemeine Informationen

### (1) Angaben zum Unternehmen

Die ERWE Immobilien AG (im Folgenden auch kurz „ERWE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 113320 in das Handelsregister eingetragen. Die Geschäftsanschrift der Gesellschaft lautet Herriotstraße 1 in 60528 Frankfurt am Main. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2018 sind die ERWE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „ERWE“).

Das Unternehmen ist an den Wertpapierbörsen in Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart und Düsseldorf im Freiverkehr notiert.

ERWE konzentriert sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Hierzu zählen sowohl Büro- und Hotelnutzungen als auch innerstädtischer Einzelhandel. ERWE entwickelt für sich und auf Rechnung Dritter Projekte, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht das Ziel der ERWE in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

Die Konzernrechnungslegungspflicht entstand mit Begründung einer Konzernstruktur durch die ERWE AG zum 2. Mai 2018. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst somit den Zeitraum vom

2. Mai bis zum 30. September 2018 und wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Als Vergleichszahlen werden in der Bilanz die Zahlen zum Erstkonsolidierungsstichtag vom 2. Mai 2018 herangezogen. Da der Konzern erst mit dem Erwerb der ERWE Properties GmbH (vormals: ERWE Retail Immobilien GmbH) (kurz „ERWE GmbH“) durch die ERWE AG entstanden ist, ergeben sich für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und die Konzern-Kapitalflussrechnung sowie die übrigen Übersichten keine Vergleichszahlen. Eine Segmentberichterstattung wird nicht erstellt, da der Konzern nicht auf Segmentebene gesteuert wird.

Der Konzern-Zwischenabschluss der ERWE AG wurde nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Darstellungswährung des Konzern-Zwischenabschlusses der ERWE AG ist der Euro (EUR). Soweit nichts anderes vermerkt, werden alle Beträge in EUR angegeben.

### (2) Begründung einer Konzernstruktur / Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH

Mit Eintragung im Handelsregister am 2. Mai 2018 erwarb die ERWE AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG) sämtliche Anteile an der ERWE GmbH durch Ausgabe von 9.062.500 Aktien

zu EUR 1. Mangels Aufgeld erhöhte die Sacheinlage das gezeichnete Kapital in gleichem Umfang um EUR 9.062.500 auf EUR 10.162.500.

Vor Erwerb der ERWE GmbH war die ERWE AG an keinen Tochterunternehmen beteiligt und somit nicht konzernrechnungslegungspflichtig. Nach Erwerb der ERWE GmbH ist die ERWE AG zwar grundsätzlich konzernrechnungslegungspflichtig, unter Berücksichtigung der größenabhängigen Erleichterungen nach § 293 HGB jedoch von einer Aufstellungspflicht befreit. Gleichwohl stellt die ERWE AG freiwillig einen Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2018 nach den Rechnungslegungsstandards der IFRS auf. Folglich wurde die Anwendbarkeit von IFRS 1 ausgeschlossen.

Der in der nach IFRS erstellten Konzerneroffnungsbilanz zum 2. Mai 2018 abzubildende Erwerb der ERWE GmbH wurde anhand der Kriterien des IFRS 3 und IFRS 2 gewürdigt. Da die ERWE AG zum Zeitpunkt des Erwerbs der ERWE GmbH keinen eigenen Geschäftsbetrieb unterhielt, wurde die Anwendbarkeit des IFRS 3 auf Basis einer im März 2013 veröffentlichten Verlautbarung des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ausgeschlossen. Stattdessen sind für die Aufstellung des Konzernabschlusses die Vorgaben des IFRS 2 zu beachten. Anstelle eines Unternehmenserwerbs durch die ERWE AG wird eine an die ERWE GmbH erbrachte Dienstleistung in Form einer Übertragung einer Börsenzulassung unterstellt, welche - aufgrund der Tatsache, dass mit Anteilseinlage die Konzernrechnungslegungspflicht erst begründet wurde - in den Gewinnrücklagen zum 2. Mai 2018 ausgewiesen wird.

Konzernrechnungslegungspflichtig im Sinne der IFRS ist somit die ERWE GmbH.

Die ERWE GmbH ist im Sinne der IFRS das oberste Konzernunternehmen. Gleichwohl richtet sich die handelsrechtliche Rechnungslegungspflicht nach HGB an der ERWE AG. Innerhalb des Eigenkapitals erfolgten daher ergebnisneutrale Umgliederungen in den einzelnen Eigenkapitalklassen, um das gezeichnete Kapital und die Kapitalrücklage des rechtlichen Erwerbers ERWE AG darzustellen.

## **B. Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sowie Schätzungen**

Alle für das Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden berücksichtigt.

Zukünftig verpflichtend anzuwendende Standards oder Änderungen an diesen werden aus heutiger Sicht lediglich in Form der Erstanwendung von IFRS 16 Relevanz haben. IFRS 16 wird zu einer geringfügigen Erhöhung der Bilanzsumme führen. Die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Kapitalflussrechnung werden hingegen nur durch unwesentliche Verschiebungen im Ausweis berührt werden.

### **Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2018 wurde nach IFRS aufgestellt. Aufgrund dessen werden die grundlegenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Folgenden ausführlicher erläutert, als dies für Zwischenberichte notwendig ist.

Der vorliegende Konzern-Zwischenabschluss umfasst den Abschluss der ERWE AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 30. September 2018. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),

- b) Eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) Die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

würde, bewertet und unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, wobei der jeweilige jährliche Anpassungsbetrag im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden gegeneinander verrechnet. Unrealisierte Gewinne aus Geschäftsvorfällen zwischen Konzernunternehmen werden in voller Höhe eliminiert. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen haben ein ebenfalls auf den 31. Dezember endendes Geschäftsjahr und wurden an die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns angepasst.

**Der Konsolidierungskreis per 30. September 2018 stellt sich wie folgt dar:**

	Anteil zum 30.09.2018	Anteil zum 02.05.2018
	%	%
<b>Stimmrechtsanteil in %</b>		
ERWE Properties GmbH	100,0	100,0
ERWE Service und Verwaltungs GmbH	100,0	100,0
ERWE Immobilien Projekt 444 GmbH	100,0	100,0
ERWE Immobilien Projekt 777 GmbH	100,0	0,00
ERWE Immobilien Projekt 111 GmbH	94,9	94,9
ERWE Projekt Friedrichsdorf GmbH	94,9	94,9
ERWE Immobilien Retail Projekt 222 GmbH	90,0	90,0
ERWE Immobilien Retail Projekt 333 GmbH	90,0	90,0
ERWE Immobilien Retail Projekt 555 GmbH	90,0	90,0

**Erwerb von Vermögenswerten und Unternehmenszusammenschlüsse**

Bei Übernahme der Kontrolle eines Tochterunternehmens oder dem Erwerb von Vermögenswerten ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren sind. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der nach IFRS 3 bilanziell abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist z.B. auch die Tatsache, dass Personal in der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

**Konsolidierungsmethoden**

Die Tochterunternehmen werden von dem Tag an, an dem der Konzern die Kontrolle erlangt, bis zur Beendigung der Kontrolle einbezogen. Bei einem Unternehmenserwerb werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten des erworbenen Unternehmens zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbsstichtag bewertet. Anteile anderer Gesellschafter an Kapitalgesellschaften werden innerhalb des Eigenkapitals mit ihrem Anteil am bilanziellen Eigenkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Anteile anderer Gesellschafter an Personengesellschaften werden entsprechend der möglichen Zahlungsverpflichtung, die aus einer Kündigung der Minderheitsgesellschafter resultieren

**Klassifizierung in kurz- und langfristig**

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Realisierung des Vermögenswertes innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird, oder

- Die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird.

Alle anderen Vermögenwerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- Die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.
- Die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- Das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat (z.B. bei einem Verstoß gegen Kreditbedingungen).

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

## Finanzinstrumente

Im ERWE Konzern werden zum 30. September 2018 ausschließlich wenig komplexe Finanzinstrumente genutzt:

- Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Nichtstrukturierte Finanzverbindlichkeiten

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind und entstehen, wenn der Konzern Geld auf vertraglicher Basis oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt. Für die Ermittlung von Wertberichtigungen wird das vereinfachte Verfahren nach IFRS 9 angewendet.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten sind alle Finanzschulden, die bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten, angesetzt

werden. In den Folgeperioden werden sie grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag werden über die Dauer der Zinsbindung unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt.

Derivative Finanzinstrumente wurden im Berichtszeitraum nicht genutzt.

## Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben.

## Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen, falls vorhanden, angesetzt.

## Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen bewertet. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz der Forderung eintraten (ein eingetretener „Schadensfall“), eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cash-Flows haben, die sich verlässlich schätzen lässt. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Stichtag für die wesentlichen Kunden auf Einzelbasis analysiert.

Wertminderungen werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Forderungen werden ausgebucht, soweit dem Konzern die Uneinbringlichkeit dieser Forderung bekannt ist oder eine Beitreibung der Forderung bspw. aufgrund der betragslichen Geringfügigkeit aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll ist.

### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus Ereignissen der Vergangenheit entstanden ist und diese Verpflichtung wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

### Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern hat einen unabhängigen Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 30. Juni 2018 beauftragt. Da aufgrund der Eigenschaften und Merkmale der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine Marktwerte zur Verfügung standen, wurde die Bewertung grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgenommen. Grundstücke und Gebäude wurden auf Basis von marktbezogenen Daten bewertet; dabei wurden Preise für vergleichbare Objekte herangezogen und an spezielle Marktfaktoren, darunter Art, Lage oder Zustand des jeweiligen zu bewertenden Objekts, angepasst. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Bewertungsergebnis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### (1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern bewertet Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung der Schuld gezahlt würde.

Immobilien werden mit dem Kaufpreis bewertet, sofern diese zu dem Kaufpreis veräußert werden soll. Sofern kein Kaufpreis als Marktwert herangezogen werden kann, bedient sich der Konzern eines sachverständigen Dritten zur Marktwertermittlung. Der Gutachter ist unabhängig und ausreichend qualifiziert, die Immobilien zu bewerten. Die Immobilienbewertung erfolgt hierbei nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“).

Den Regelungen des IFRS 13 folgend ist der „highest and best use“ bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu unterstellen, sofern diese Nutzung durch den Bilanzierenden im Rahmen einer Verwertung erfolgen kann. ERWE ist unter anderem in der Revitalisierung bestehender Immobilienkonzepte und der Neuentwicklung bisher nicht projektierte Immobilien/Flächen tätig. Sofern diese mit dem beizulegenden Zeitwert ermittelt werden, erfolgt eine Bewertung durch:

- Ermittlung des Projektierungserfolgs im Wege einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben
- Anpassung des Projektierungserfolgs durch Berücksichtigung angemessener Risikoabschläge, jeweils in Abhängig des konkreten Umsetzungsstands (Baugenehmigungsstatus, Abschluss Generalunternehmervertrag, Bautenstand).

Die Ausgaben enthalten darüber hinaus Risikopuffer für nicht im Detail geplante Aufwendungen.

Das Management des Konzerns ist in den Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei

werden die zur Verfügung gestellten Ergebnisse plausibilisiert und mit den eigenen Einschätzungen abgeglichen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden, oder dann ausgebucht, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr

erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

### Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	EUR
Stand am 2. Mai 2018	78.222.633
Zugänge	12.624.612
Fair Value Werterhöhungen	9.127.528
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen	618.227
<b>Stand am 30. Sept. 2018</b>	<b>100.593.000</b>

	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Input-Parameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Input-Parameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:</b>					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30.09.2018	100.593.000			100.593.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Es besteht die Verpflichtung zum Erwerb zweier unbebauter Grundstücke in Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt Friedrichsdorf zu einem Kaufpreis von insgesamt rd. EUR 3,5 Mio.

## (2) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung. Die liquiden Mittel entsprechend dem Finanzmittelfonds.

## (3) Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals in der Zwischenberichtsperiode ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Kosten der Kapitalbegebung werden zum Zeitpunkt der Kapitalbegebung im Eigenkapital erfasst.

## (4) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze von rd. 31 % (inkl. Gewerbesteuer), die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, sofern die Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 30. September 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

	30.09.2018	02.05.2018
	EUR	EUR
Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	604.668	0
Aktive latente Steueransprüche vor Saldierung	<b>604.668</b>	<b>0</b>
Saldierung	-604.668	0
Latente Steueransprüche nach Saldierung	<b>0</b>	<b>0</b>
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.308.964	13.323.721
Passive latente Steuerschulden vor Saldierung	<b>16.308.964</b>	<b>13.323.721</b>
Saldierung	-604.668	0
Passive latente Steuerschulden nach Saldierung	<b>15.704.296</b>	<b>13.323.721</b>

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Zwischenberichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	02.05.2018	GuV Rechnung	30.09.2018
	EUR	EUR	EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-13.323.721	-2.985.243	-16.308.964
Verlustvorträge	0	604.668	604.668
gesamt	<b>-13.323.721</b>	<b>-2.380.575</b>	<b>-15.704.296</b>

## (5) Finanzverbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert und in der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung

der Effektivzinsmethode bewertet. Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die im Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert ratierlich erfolgswirksam angepasst wird. Wenn die Schätzungen bezüglich der Mittelabflüsse oder -zuflüsse einer Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten geändert werden, wird der Buchwert der Verbindlichkeit so angepasst, dass er die tatsächlichen und geänderten geschätzten Cashflows wiedergibt.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 57.697.310 haben sich gegenüber dem 2. Mai 2018 (EUR 44.179.750) um EUR 13.517.560 erhöht.

### Im Einzelnen fanden folgende Veränderungen statt:

	02.05.2018	Tilgung	Aufnahme / Amortisation	Umgliederung Fristigkeiten	30.09.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
langfristige Finanzverbindlichkeiten	39.710.229	0	10.625.178	-8.910.000	41.425.407
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.469.521	-1.780.856	4.673.238	8.910.000	16.271.903
Summe Finanzverbindlichkeiten	44.179.750	-1.780.856	15.298.416	0	57.697.310

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Financial Covenants eingehalten.



## D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### (1) Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses nach IAS 17 / IFRS 16 erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Erträge aus Mietnebenkosten fallen unter IFRS 15. ERWE weist Erträge aus Mietnebenkosten brutto und damit unsaldiert unter den Umsatzerlösen aus, wobei im Anhang der Ausweis dieser Erträge separat dargestellt wird. ERWE orientiert sich hierbei an der derzeit üblichen Darstellungspraxis, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen.

Bei einem Immobilienverkauf wird das Ergebnis realisiert, wenn die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen (Besitz, Nutzen und Lasten) auf den Käufer übergehen.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 868.001 setzt sich wie folgt zusammen:

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Mieterträge	1.410.775
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	343.847
	1.754.622
Immobilienbezogene betriebliche Aufwendungen	-886.621
	<b>868.001</b>

Die immobilienpezifischen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt zusammen:

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Betriebs- und Nebenkosten	805.950
Instandhaltungskosten	80.670
	<b>886.621</b>

## (2) Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2. Mai – 30. Sept. 2018
	EUR
Rechts- und Beratungskosten	225.081
Abschluss- und Prüfungskosten	133.153
Nebenkosten des Geldverkehrs	129.104
Börsennotierung und Hauptversammlung	87.821
Werbekosten	38.076
Periodenfremde Aufwendungen	37.754
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	28.232
Reisekosten	27.960
Miet- / Leasingaufwendungen	26.671
Vergütungen des Aufsichtsrats	21.620
Nicht abziehbare Vorsteuer	18.501
Wartungskosten Hard- / Software	13.525
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	13.426
KfZ-Kosten	10.963
Übrige	62.452
	<b>874.340</b>

## (3) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie („basic earnings per share“) berechnet sich wie folgt:

	2. Mai – 30. Sept. 2018
<b>Konzernergebnis (in EUR)</b>	5.117.748
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	4.623.401
Verwässerungseffekte	0
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	4.623.401
<b>Anzahl Aktien (in Stück)</b>	
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	10.162.500
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	10.162.500
Verwässerungseffekte	0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	10.162.500
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,45
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,45

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Aktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Aktien, die sich während der Berichtsperiode im Umlauf befinden, geteilt. Mangels bedingten Kapitals entspricht das verwässerte dem unverwässertem Ergebnis.

## E. Sonstige Angaben

### (1) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die ERWE AG und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des rechtlichen Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der ERWE AG und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der ERWE AG und deren nahe Angehörige.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt. Hinsichtlich der Einbringung verweisen wir auf Abschnitt A.

### (2) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die in der Hauptversammlung vom 12. Juli 2018 gefassten Beschlüsse betreffend die Änderung der Satzung in § 1 (Sitz) und mit ihr die Sitzverlegung von München nach Frankfurt am Main und die Änderungen in den §§ 4 (Grundkapital), 7 (Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft), 10 (Sitzungen des Aufsichtsrats), 13 (Vergütung) und 19 (Beschlussfassung) wurden am 12. Oktober 2018 in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Die Änderung in § 4 (Grundkapital) betrifft zum einen die Schaffung eines genehmigten Kapitals in Höhe EUR 10.000.000,00. Der Vorstand ist danach ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich zum 11. Juli 2023 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 10.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 10.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen.

Zum anderen betrifft die Änderung in § 4 (Grundkapital) die Schaffung eines bedingten Kapitals in Höhe von EUR 5.081.250.

Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ERWE, sind nach dem 30. September 2018 ansonsten bislang nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 22. Oktober 2018

ERWE Immobilien AG

Vorstand

  
Axel Harloff

  
Rüdiger Weitzel



**ERWE**  
IMMOBILIEN

**Korrespondenzanschrift:**

ERWE  
Immobilien AG  
Herriotstraße 1  
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 96376869-10  
Telefax: +49 (0) 69 96376869-30

Web: [www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)  
E-Mail: [info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)