

publity AG, Frankfurt am Main

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die pubilty AG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der pubilty AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Kapitalflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit

Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schluss-

folgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Leipzig, den 15. Mai 2019

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin

Anlage 1

publity AG
Frankfurt am Main

**Konzernabschluss für den Zeitraum vom
1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

publity AG
Konzern-Bilanz zum 31.12.2018
EUR

		31.12.18	31.12.17	01.01.17
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	D.1	550	863	8.970
Sachanlagen	D.2	7.841.920	5.166.636	5.477.959
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	17.000.000	0	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	D.4	1.690.057	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.5	81.725.876	82.055.233	69.712.322
Latente Steueransprüche	D.12	844.390	654.959	854.106
		<u>109.102.793</u>	<u>87.877.691</u>	<u>76.053.357</u>
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	D.6	33.854.895	32.486.402	35.104.258
Ertragsteuerforderungen	D.14	0	2.654.940	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	D.7	1.128.454	577.481	343.791
Sonstige Vermögenswerte	D.8	296.219	202.729	205.886
Liquide Mittel	D.9	27.952.918	9.534.376	9.998.619
		<u>63.232.486</u>	<u>45.455.928</u>	<u>45.652.555</u>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	D.10	15.600.000	0	2.335.678
Aktiva Gesamt		<u>187.935.280</u>	<u>133.333.618</u>	<u>124.041.590</u>
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	D.11	9.831.250	6.050.000	6.050.000
Kapitalrücklage	D.11	70.036.275	33.378.176	33.378.176
Gewinnrücklagen	D.11	15.399.118	4.806.742	21.746.742
Bilanzgewinn	D.11	24.530.458	10.592.375	0
Den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital		<u>119.797.100</u>	<u>54.827.293</u>	<u>61.174.918</u>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	D.11	0	311.211	214.577
		<u>119.797.100</u>	<u>55.138.505</u>	<u>61.389.495</u>
Langfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.13	45.014.787	55.598.780	36.424.597
Latente Steuerschulden	D.12	2.678.326	460.590	0
		<u>47.693.113</u>	<u>56.059.370</u>	<u>36.424.597</u>
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	D.15	400.000	400.000	0
Ertragsteuerschulden	D.14	2.888.853	361.048	4.751.567
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.16	2.303.668	1.929.633	1.559.916
Finanzschulden		0	17.870.583	17.537.926
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	D.17	12.369.077	1.121.288	1.629.048
Sonstige Verbindlichkeiten	D.18	2.483.467	453.190	749.040
		<u>20.445.066</u>	<u>22.135.744</u>	<u>26.227.498</u>
Passiva Gesamt		<u>187.935.280</u>	<u>133.333.618</u>	<u>124.041.590</u>

Anlage 2

publity AG
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
EUR

		2018	2017
Umsatzerlöse	E.1	37.217.061	29.249.231
Umsatzkosten	E.1	-6.793.109	-3.625.528
Bruttoergebnis vom Umsatz		<u>30.423.953</u>	<u>25.623.703</u>
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	1.293.874	286.618
Wertminderungen auf Forderungen	D.6	-142.842	-1.775.123
Personalkosten	E.3	-2.023.822	-2.322.195
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.4	-7.675.072	-9.916.926
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	E.5	<u>8.939.857</u>	<u>0</u>
Ergebnis vor Steuern und Zinsen		<u>30.815.948</u>	<u>11.896.077</u>
Finanzerträge	E.6	8.454.217	9.464.193
Finanzaufwendungen	E.7	-2.850.528	-2.498.139
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.8	-2.962.499	-4.085.202
Sonstige Aufwendungen		0	1.047.665
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	D.4	<u>-16.082</u>	<u>0</u>
Ergebnis vor Steuern		<u>33.441.055</u>	<u>15.824.594</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	E.9	<u>-8.825.842</u>	<u>-5.135.584</u>
Konzernergebnis		<u>24.615.213</u>	<u>10.689.010</u>
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		24.530.458	10.592.375
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		84.755	96.634
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	E.9	3,26	1,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie	E.9	2,95	1,64

publity AG
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
EUR

		2018	2017
Konzernergebnis		<u>24.615.213</u>	<u>10.689.010</u>
Sonstiges Ergebnis		<u>0</u>	<u>0</u>
Konzerngesamtergebnis		<u>24.615.213</u>	<u>10.689.010</u>
davon entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		24.530.458	10.473.328
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		84.755	96.634

Anlage 3

publity AG
Konzern-Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
EUR

	2018	2017
Konzernergebnis	24.615.213	10.689.010
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	710.216	555.230
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	(376.048)	0
Korrektur des passivischen Unterschiedsbetrags aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	(161.729)	0
Korrektur des Entkonsolidierungserfolgs aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	(626.698)	0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Unternehmen	16.082	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(8.939.857)	0
Erträge aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	(234.299)	0
Finanzerträge	(2.668.180)	(1.442.725)
Finanzaufwendungen	839.077	723.910
Veränderungen bei Aktiva und Passiva		
(Zunahme) / Abnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(5.469.641)	2.617.856
(Zunahme) / Abnahme von sonstige Vermögenswerten	(550.521)	2.105.146
(Abnahme) / Zunahme von Rückstellungen	0	400.000
(Abnahme) / Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	396.134	369.717
(Abnahme) / Zunahme übriger Verbindlichkeiten	4.891.016	(803.610)
(Abnahme) / Zunahme von Ertragsteuerforderungen und -schulden	5.829.623	(7.045.459)
(Abnahme) / Zunahme von latenten Steuern	1.983.610	659.737
Sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen und Erträge	717.993	(203.401)
Mittelzufluss /-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	20.971.991	8.625.411
Einzahlung aus der Tilgung von Darlehensforderungen und Ausleihungen	1.958.007	2.049.815
Auszahlungen für den Erwerb von Darlehensforderungen	0	(12.950.000)
Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(167.349)	(235.810)
Einzahlung aus den Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	61.804	10
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(22.525.180)	0
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	510.688	0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Netto-Zahlungsmittel	233.098	0
Verkauf von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Netto-Zahlungsmittel	(18.096.532)	0
Auzahlung für den Erwerb von Beteiligungen	(1.706.138)	0
Mittelzufluss / -abfluss aus Investitionstätigkeit	(39.731.601)	(11.135.985)
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	20.000.000
Auszahlung für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	(720.443)
Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	(2.826.268)	0
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzierungsleasing	(445.497)	(293.226)
Dividendenzahlungen	0	(16.940.000)
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	40.449.916	0
Mittelzufluss / - abfluss aus Finanzierungstätigkeit	37.178.151	2.046.331
Veränderung der liquiden Mittel	18.418.541	(464.243)
Liquide Mittel zu Beginn der Periode	9.534.376	9.998.619
Liquide Mittel am Ende der Periode	27.952.917	9.534.376

**Ergänzende Informationen zu Zahlungsvorgängen,
die im Mittelzufluss / -abfluss aus betrieblicher Tätigkeit enthalten sind**

erhaltene Zinsen	205.408	37.602
gezahnte Zinsen	2.135.654	2.004.612
gezahlte Ertragsteuern	4.602.998	11.732.197
erhaltene Ertragsteuern	718.141	146.850

Anlage 4

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2017	6.050.000	33.880.000	25.053.938	0	64.983.938	214.577	65.198.515
Änderungen Bilanzierungsmethode HGB / IFRS	0	-501.824	-3.307.196	0	-3.809.020	0	-3.809.020
Stand am 1. Januar 2017 angepasst	6.050.000	33.378.176	21.746.742	0	61.174.918	214.577	61.389.495
Periodenergebnis	0	0	0	10.592.375	10.592.375	96.634	10.689.010
Gesamtergebnis	6.050.000	33.378.176	21.746.742	10.592.375	71.767.293	311.211	72.078.505
Dividendenausschüttungen	0	0	-16.940.000	0	-16.940.000	0	-16.940.000
Stand am 31. Dezember 2017	6.050.000	33.378.176	4.806.742	10.592.375	54.827.293	311.211	55.138.505

publity AG

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018
in EUR

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand am 1. Januar 2018	6.050.000	33.378.176	15.399.118	0	54.827.293	311.211	55.138.505
Periodenergebnis	0	0	0	24.530.458	24.530.458	84.755	24.615.213
Gesamtergebnis	6.050.000	33.378.176	15.399.118	24.530.458	79.357.751	395.967	79.753.717
Kapitalerhöhungen	3.781.250	36.668.666	0	0	40.449.916	0	40.449.916
Effekte aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	0	-10.567	0	0	-10.567	0	-10.567
Verkauf von Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	-395.967	-395.967
Stand am 31. Dezember 2018	9.831.250	70.036.275	15.399.118	24.530.458	119.797.100	0	119.797.100

Anlage 5

**Anhang zum Konzernabschluss
gemäß IFRS für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018**

A. Allgemeine Informationen

(1) Angaben zum Unternehmen

Die publicity AG als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Frankfurt am Main, OpernTurm, Bockenheimer Landstraße 2-4. Die Gesellschaft ist unter der HRB 113794 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Unternehmen ist seit dem 1. März 2017 in Frankfurt am Main im Freiverkehr (Scale) notiert (vorher, seit April 2015, im Entry Standard).

Die publicity AG ist im Schwerpunkt ein am Markt etablierter Asset Manager für Gewerbeimmobilien mit Fokus auf renditestarke Gewerbeobjekte in deutschen Ballungszentren wie Frankfurt am Main und München und praktiziert dabei einen „Manage-to-Core“-Ansatz. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit kontrolliert die publicity die gesamte Wertschöpfungskette und deckt dabei weite Teile dieser selbst ab. Grundlagen der Wertschöpfung sind ihrer Ansicht nach die langjährige Expertise im Immobilienbereich und dem Management von Forderungen und Sicherheiten aus notleidenden Krediten, das eigene Asset Management, eine Vernetzung in der Bankenbranche sowie eine langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzprodukten.

Neben dem Asset Management hat die publicity AG Ende 2018 damit begonnen, über eine 100 %ige Tochtergesellschaft, die publicity Investor GmbH (bzw. deren Tochtergesellschaften), Immobilien zu erwerben, die von der publicity AG wiederum im Rahmen eines Asset Management Mandats mit der publicity Investor GmbH verwaltet werden. Im Rahmen dieses Immobiliengeschäfts sollen laufende Erträge aus der Vermietung und einem anschließenden Abverkauf von Immobilien verbunden werden.

Ferner ist die publicity AG im Bereich der Strukturierung und Verwaltung von Anlageprodukten für institutionelle und private Investoren, insbesondere von geschlossenen Immobilienfonds, tätig. Dabei hat sie bislang drei geschlossene Immobilienfonds in Form von Publikums-Alternative Investment Fonds aufgelegt. Die publicity Emissionshaus GmbH fungiert

als Komplementärin dieser Fonds. Verwaltet werden die Fonds von der pubilty Performance GmbH (KVG).

Zudem ist die pubilty AG im Bereich der Non-Performing Loans (NPLs) (also Krediten, die nicht mehr ordnungsgemäß bedient worden sind) tätig.

Die pubilty beteiligt sich ferner im Rahmen von Dienstleistungsverträgen mit Dritten an Immobilienobjekten, Immobilienportfolios sowie notleidenden Immobilienkrediten und übernimmt das Asset Management dieser. Teilweise wird pubilty hierbei auch in geringem Maße als Co-Investor im Rahmen von Joint Venture Transaktionen mit institutionellen Investoren tätig. Werden im Rahmen von Veräußerungen der Immobilien Wertsteigerungen realisiert, partizipiert die pubilty an dem Erfolg.

Die pubilty wirbt Kapital bei privaten und institutionellen Investoren für Immobilienfonds und ausschließlich bei institutionellen Investoren für Spezialfonds. Institutionelle Investoren finanzieren die Investments über die Joint Ventures, an denen die pubilty sich durch kleinere Co-Investments beteiligt.

Der Konzernabschluss wurde am 15. Mai 2019 durch den Vorstand freigegeben.

B. Grundlagen der Rechnungslegung

(1) Grundlagen der Abschlusserstellung

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt am 1. Januar 2017 übt die pubilty AG auf mehrere Tochterunternehmen einen beherrschenden Einfluss aus (siehe Kapitel C. Konsolidierungskreis und -grundsätze). Somit besteht für die pubilty AG grundsätzlich die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach §290 HGB. Aufgrund der größenabhängigen Befreiungen des §293 (1) Nr. 1 b) und c) HGB ist die Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Eine Notierung im Freiverkehr steht dem nicht entgegen. Die pubilty AG erstellt erstmals zum 31. Dezember 2018 einen freiwilligen Konzernabschluss nach den International Financial Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind. Als Vergleichszeitraum dient das Geschäftsjahr 2017.

Nach IFRS 1.7 sind für die IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2017 (Übergangszeitpunkt) und für alle im ersten IFRS-Abschluss dargestellten Perioden einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzuwenden. Alle zum 31. Dezember 2018 gültigen IFRS waren Grundlage für die Ermittlung der Konzernabschlusszahlen.

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

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der publity AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Für die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

(2) Verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

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. Da der Konzernabschluss der publity AG erstmals aufgestellt wurde, wurden alle im Jahr 2018 verpflichtend anzuwendenden Standards sowie weitere Standards einheitlich ab dem 1. Januar 2017 (Umstellungszeitpunkt) angewandt. Hierbei wurden einzelne Standards, deren Anwendung im Jahr 2017 lediglich freiwillig war, bereits in diesem Jahr angewandt. Dies dient insbesondere der Vergleichbarkeit beider Jahre.

Im Einzelnen betrifft dies:

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden ab
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 9	Finanzinstrumente	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
IFRS 16	Leasing	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Ergänzung von IAS 40	Änderung; Übertragung in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Ergänzung von IFRS 2	Änderung; Einstufung und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Ergänzung von IFRS 4	Änderung; Anwendung von IFRS 9 gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsgeschäfte	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen (Übergangsvorschriften bis 2021 i.Z.m. IFRS 17)
Jährliche Verbesserung (Zyklus 2014-2016)	IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen
Jährliche Verbesserung (Zyklus 2014-2016)	IFRS 1: Erstmalige Anwendung IFRS, Streichung befristeter Ausnahmen für Erstanwender	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen

(3) Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Weitere Standards und Interpretationen wurden vom IASB verabschiedet, die jedoch voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung der nicht genannten neuen Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

(4) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

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

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

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen Inputparameter der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich sind, auf dem Markt nicht beobachtbar sind.

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

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, oder
- Es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswertes zur Erfüllung einer Verpflichtung ist für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschluss eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte 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.

Latente Steueransprüche und Schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

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.

Wertminderungen von nicht finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, so nimmt er eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit den jeweils erzielbaren Betrag, so ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wird in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 7 erstellt. Die Kapitalflussrechnung ist in die drei Bereiche, der betrieblichen Tätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit, unterteilt. Im Fall von gemischten Geschäftsvorfällen wird, soweit erforderlich, eine Zuordnung zu mehreren Tätigkeitsbereichen vorgenommen. Die Darstellung des Mittelzuflusses bzw. Mittelabflusses aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Der Zahlungsmittelfonds ist definiert als Saldo der liquiden Mittel zum Bilanzstichtag.

(5) Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Der Vorstand trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen, die sich auf die Höhe ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten die tatsächlichen Ergebnisse in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

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

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

- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Liegenschaftszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden. Insbesondere die zukünftigen Zahlungsströme, die der Bemessung der Wertminderungen von Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind, basieren auf Schätzungen des Managements.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft, die weitgehend mit dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien der jeweiligen Gesellschaft korreliert sind.

- Bei den Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bekannten Informationen berücksichtigt.

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden sollen. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Anlageimmobilien, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung von grundsätzlich langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien nicht vorhersehbar sind.
- Beim Zugang von Tochtergesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb (integrierte Gruppe von Tätigkeiten) übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden z. B. die Geschäftsprozesse Asset und Property Management, Forderungsmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist ein wesentliches Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wird, ob auch Personal in der erworbenen Gesellschaft angestellt ist.
- Bei dem Erstansatz von Finanzinstrumenten ist zu entscheiden, welcher Bewertungskategorie sie zuzuordnen sind.
- Die Beurteilung der Geschäftsmodelle des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte unterliegt dem Ermessen des Managements. Insbesondere sind folgende Ermessensentscheidungen hervorzuheben:
 - Der Transaktionspreis der erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) wird als bester Beleg für den beizulegenden Zeitwert eingeschätzt.
 - Bei erworbenen Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität (POCI) liegt ein wesentliches Ermessen des Vorstandes in der Einschätzung der Höhe der zu erwartenden Zahlungsmittelzuflüsse sowie hinsichtlich des Zeitpunktes des Zuflusses.

- Die Kategorisierung erworbener Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität (POCI) erfolgt als Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität werden ausschließlich dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Diese Entscheidung ist in hohem Maße ermessensbehaftet, da möglicherweise zukünftig Gelegenheiten zu einer besonders vorteilhaften Veräußerung auftreten können, so dass ein vorzeitiger Verkauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

C. Konsolidierungskreis und -grundsätze

(1) Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Alle Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Konsolidierungskreis).

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

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

wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

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

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

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

Der Erwerb von Anteilen an Unternehmen, die zu einer Beteiligung von weniger als 50 % führt, wird entsprechend der Equity-Methode bilanziert, sofern ein maßgeblicher Einfluss auf das Beteiligungsunternehmen ausgeübt werden kann. Investitionen in Anteile von weniger als 20 % werden gemäß IFRS 9 abgebildet.

Die publity AG hielt bis zum Jahresende 2018 jeweils 49 % der Stimmrechte an zwei Luxemburger Holding-Gesellschaften. Die Gesellschaften wurden ausschließlich über Darlehen der publity AG finanziert. Zudem erbrachte die publity AG nahezu alle geschäftsrelevanten Dienstleistungen für diese Gesellschaften, so dass diese Gesellschaften bis zu ihrer Veräußerung als Zweckgesellschaften vollkonsolidiert wurden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die wesentlichen variablen Rückflüsse aus Sicht des Managements in der Rückzahlung der Darlehen sowie der Vergütungen für die vorgenommenen Dienstleistungen gesehen wurden.

(2) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich des Mutterunternehmens 5 Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2018	2017
Stand 01.01.	8	8
Zugänge	1	0
Abgänge	4	0
Stand 31.12.	5	8

Der Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Tätigkeit
Voll konsolidierte Unternehmen:					
1.	publity AG	Frankfurt am Main			Asset Management und Bestandshaltung
2.	publity Investor GmbH	Leipzig	100%	1	Bestandshaltung
3.	Großmarkt Leipzig GmbH	Leipzig	100%	2	Bestandshaltung
4.	publity Emissionshaus GmbH	Leipzig	100%	1	Bestandshaltung
5.	publity Performance GmbH	Leipzig	100%	1	Bestandshaltung

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Hält ein Anteilseigner an einem anderen Unternehmen direkt oder indirekt 20 % oder mehr der Stimmrechte wird ein maßgeblicher Einfluss vermutet. Entscheidend für die Begründung des maßgeblichen Einflusses ist, dass der Anteilseigner tatsächlich maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Nach IAS 28.6 kann insbesondere auch bei einem Stimmrechtsanteil kleiner 20 % auf maßgeblichen Einfluss geschlossen werden, wenn eines oder mehrere der folgenden Indizien vorliegen:

- der Anteilseigner eine Organvertretung in der Geschäftsführung oder im Aufsichtsrat hat,
- der Anteilseigner maßgeblich an der Geschäfts-, einschließlich Dividendenpolitik mitwirken kann,

- der Austausch von Führungspersonal zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen möglich ist,
- wesentliche Geschäftsvorfälle bzw. der wesentliche Umfang der Geschäftsbeziehungen zwischen dem eigenen und dem assoziierten Unternehmen stattfindet,
- das eigene Unternehmen bedeutende technische Informationen an das assoziierte Unternehmen bereitstellt.

Die Überlegungen zur Assoziierungsvermutung sind mit denen zur Prüfung eines Beherrschungsverhältnisses vergleichbar.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungskosten angesetzt und unter Finanzanlagen ausgewiesen. In Folgeperioden werden Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen erfasst. Der GuV Ausweis erfolgt innerhalb des Finanzbereiches als Ergebnis aus Equity-Beteiligungen. Der Konzern prüft zudem an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil wertgemindert sein könnte.

(3) Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

3.1. Veräußerungen in der Berichtsperiode

Mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2018 hat die publity Investor GmbH ihre gesamten Anteile in Höhe von 49 % an der publity Real Estate Opportunity Services II Sàrl, Luxemburg, („PREOS II“) zu einem Veräußerungspreis von EUR 1 an die German Assets Management (G.P.) Limited veräußert. Die PREOS II wiederum hält 100 % der Anteile an der German Loans 2015 Sàrl, Luxemburg. Mit Kaufvertrag vom 30. November 2018 hat die German Loans 2015 Sàrl ihre wesentlichen Vermögenswerte an die publity Investor GmbH veräußert. Dieser Verkauf stellt eine konzerninterne Transaktion dar, so dass es hieraus zu keiner Veränderung der konsolidierten Vermögenswerte kam. Mit der Veräußerung der Anteile an der PREOS II sind auch die Anteile an der German Loans 2015 Sàrl abgegangen. Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der publity AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

Weiterhin hat die pubilty Investor GmbH mit Kaufvertrag vom 27. Dezember 2018 ihre gesamten Anteile in Höhe von 49 % an der pubilty Real Estate Opportunity Services III Sàrl, Luxemburg, („PREOS III“) zu einem Veräußerungspreis von EUR 1 an die German Assets Management (G.P.) Limited veräußert. Die PREOS III wiederum hält 100 % der Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl, Luxemburg. Mit Kaufvertrag vom 30. November 2018 hat die Real Estate Loans 2016 Sàrl ihre wesentlichen Vermögenswerte an die pubilty Investor GmbH veräußert. Dieser Verkauf stellt eine konzerninterne Transaktion dar, so dass es hieraus zu keiner Veränderung der konsolidierten Vermögenswerte kam. Mit der Veräußerung der Anteile an der PREOS III sind auch die Anteile an der Real Estate Loans 2016 Sàrl abgegangen. Beide Gesellschaften wurden im Konzernabschluss der pubilty AG bis zum Zeitpunkt des Anteilsverkaufs vollkonsolidiert. Der Veräußerungspreis wurde in Form von Zahlungsmitteln beglichen.

Die im Zuge des Verkaufs und der damit einhergehenden Entkonsolidierung abgegangenen Vermögenswerte und Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	Pubilty Real Estate Opportunity Services II Sàrl	Pubilty Real Estate Opportunity Services III Sàrl	German Loans 2015 Sàrl	Real Estate Loans 2016 Sàrl
Kurzfristige Vermögensgegenstände	386.893	874	4.355.094	17.679.542
davon liquide Mittel	263.352	874	245.211	17.587.097
Kurzfristige Schulden	3.278.888	491.806	279.935	18.377.289

Im Zuge der Entkonsolidierungen dieser Gesellschaften haben sich die im Konzernabschluss der pubilty AG ausgewiesenen Minderheiten am Eigenkapital um EUR 395.967 reduziert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung, welches in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst wird, beläuft sich auf EUR 516.343.

3.2. Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

Mit notariellem Geschäftsanteilskauf- und -abtretungsvertrag vom 18. Dezember 2018 hat die pubilty Investor GmbH 100 % der Geschäftsanteile an der Großmarkt Leipzig GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 50.000 erworben. Die Großmarkt Leipzig GmbH hat ihren Sitz in Leipzig. Gegenstand des Unternehmens ist der Betrieb und die Unterhaltung des Großmarktes Leipzig als Frischezentrum für den Verkauf von Obst, Gemüse, Blumen, Fisch, Fleisch, Wild, Geflügel, Weißwaren und anderen Frischwaren an gewerbliche Wiederverkäufer, gewerbliche Verbraucher, Großabnehmer und sonstige Dienstleister.

Die Großmarkt Leipzig GmbH wurde im Konzernabschluss der publity AG gemäß den Vorgaben des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden. Die Erstkonsolidierung der Großmarkt Leipzig GmbH erfolgte zum 31. Dezember 2018.

Für den Erwerb aller Anteile an der Großmarkt Leipzig GmbH ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von EUR 50.000 angefallen (Anschaffungskosten). Diese wurde im Geschäftsjahr 2018 in voller Höhe mittels Banküberweisung beglichen. Wesentliche Transaktionskosten sind nicht angefallen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Großmarkt Leipzig GmbH stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Sonstige langfristige Vermögenswerte	12.187 EUR
Kurzfristige Vermögenswerte	318.663 EUR
Zahlungsmittel	283.098 EUR
Übernommenes Vermögen	613.949 EUR
Latente Steuern	44.695 EUR
Kurzfristige Schulden	357.525 EUR
Übernommene Schulden	402.220 EUR
Nettovermögen (100%)	211.729 EUR
Passiver Unterschiedsbetrag	161.729 EUR
Anschaffungskosten	50.000 EUR

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt EUR 103.580. Darauf wurden keine Wertberichtigungen erfasst, so dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf EUR 103.580 beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt EUR 217.483. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf EUR 217.483 beläuft.

Innerhalb der kurzfristigen Schulden wurden keine stillen Lasten identifiziert. Zudem wurden keine Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, identifiziert.

Da sich aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) mit den Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft ein passiver Unterschiedsbetrag ergeben hat, wurden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelte übertragene Gegenleistung einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen.

Der nach kritischer Überprüfung ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 161.729 wurde als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst. Der passive Unterschiedsbetrag ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass der bestehende Betreibervertrag über den Betrieb des Großmarkts zum 31. Dezember 2018 endete und ihm somit im Zuge der Kaufpreisallokation kein positiver Marktwert beigemessen werden konnte.

Wäre die Großmarkt Leipzig GmbH bereits ab dem 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden, hätte die Gesellschaft EUR 1.850.517 zu den Umsatzerlösen des Konzerns und EUR 142.583 zum Konzernergebnis vor Steuern beigetragen.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

(1) Immaterielle Vermögenswerte

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

Die immateriellen Vermögenswerte betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 550 (31. Dezember 2017: EUR 863) und beinhalten erworbene Softwareprogramme.

(2) Sachanlagen

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

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

Die Sachanlagen beinhalten zum 31. Dezember 2018 die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Konzernunternehmen. Diese sind zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Weiterhin beinhalten die Sachanlagen zum Bilanzstichtag die Nutzungsrechte im Zusammenhang mit bestehenden Leasingverhältnissen.

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens stellt sich in der Berichtsperiode wie folgt dar:

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2018 in EUR	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2018	5.495.866	1.311.967	6.807.833
Zugänge	3.267.456	167.349	3.434.804
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	94.621	94.621
Abgänge	0	163.489	163.489
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2018	8.763.322	1.410.448	10.173.770
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	732.782	908.415	1.641.197
Zugänge	556.993	152.912	709.904
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	82.434	82.434
Abgänge	0	101.686	101.686
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	1.289.775	1.042.075	2.331.850
Buchwert zum 01.01.2018	4.763.084	403.552	5.166.636
Buchwert zum 31.12.2018	7.473.547	368.373	7.841.920

Entwicklung des Sachanlagevermögens 2017 in EUR	Nutzungsrechte Leasing	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.2017	5.495.866	1.090.016	6.585.882
Zugänge	0	234.874	234.874
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	0
Abgänge	0	12.923	12.923
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 31.12.2017	5.495.866	1.311.967	6.807.833
Zuschreibungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	366.391	741.532	1.107.923
Zugänge	366.391	179.797	546.188
Zugänge aus Unternehmenserwerben	0	0	0
Abgänge	0	12.914	12.914
Umbuchungen	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017	732.782	908.415	1.641.197
Buchwert zum 01.01.2017	5.129.475	348.484	5.477.959
Buchwert zum 31.12.2017	4.763.084	403.552	5.166.636

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Im Zugangszeitpunkt werden die Immobilien mit ihren Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebilanzierung bewertet der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend des in IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zu ihrem beizulegenden Zeitwert. 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.

Immobilien werden mit dem Kaufpreis bewertet, sofern dieser verlässlich ermittelbar ist. Von einer solchen Ermittelbarkeit geht der Konzern aus, wenn ein (nicht vollzogener) Kaufvertrag oder eine Absichtserklärung zum Kauf vorliegt. 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 mittels Ertragswertverfahren nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertV“).

Wesentliche Bewertungsparameter sind hierbei die erzielbare Marktmiete, der angemessene Liegenschaftszins sowie die Bewirtschaftungskosten. Diese Parameter werden je nach Lage und Eigenarten des jeweiligen Grundstückes gesondert ermittelt. Für das Objekt in Leipzig wurde dabei eine Marktmiete von 6,05 EUR/m², ein Liegenschaftszins von 4,0 % sowie Bewirtschaftungskosten von 13 % des erzielbaren Jahresrohertrages angesetzt. Für das Objekt in Mülheim wurde eine Marktmiete von 7,50 EUR/m², ein Liegenschaftszins von 5,5 % sowie Bewirtschaftungskosten von 18 % der erzielbaren Jahresrohertrages angesetzt.

Die folgende Übersicht zeigt die Auswirkung einer singulären Veränderung einzelner Parameter auf die Bilanzposten mit Immobilien deren Fair Value als Level 3 Bewertung ermittelt wurde.

	Renditeimmobilien	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte
Erhöhung Marktmiete um 10 %	+ TEUR 1.631	+ TEUR 1.637
Verminderung Marktmiete um 10 %	./. TEUR 1.631	./. TEUR 1.637
Verminderung des Zins um 50 BP	+ TEUR 1.129	+ TEUR 1.190
Erhöhung des Zins um 50 BP	./. TEUR 1.004	./. TEUR 1.064
Verminderung der Bewirtschaftungskosten um 10 %	+ TEUR 878	+ TEUR 370
Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um 10 %	./. TEUR 878	./. TEUR 370

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. Der Konzern ist unter anderem in der Revitalisierung bestehender Immobilienkonzepte und der Neuentwicklung bisher nicht projektierter 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 Abhängigkeit des konkreten Umsetzungsstands (Baugenehmigungsstatus, Abschluss Generalunternehmervertrag, Bautenstand).

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 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 beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt (in der Vorperiode wurden keine Immobilien als Finanzinvestitionen gehalten):

in EUR	2018
Buchwerte zum 01.01.	0
Zukäufe (+)	23.660.143
Zeitwert-Erhöhlungen (+)	8.939.857
Zeitwert-Minderungen (-)	0
Abgänge (-)	0
Umgliederung (-)	-15.600.000
Buchwerte zum 31.12.	17.000.000

Der Ertrag aus Zeitwerterhöhung betrifft vollständig Immobilien, die zum Stichtag noch im Bestand des Konzerns sind und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einer separaten Zeile ausgewiesen.

Die Zukäufe resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb der Immobilien „Großmarkt Leipzig“ und „Mülheim“. Da beide Immobilien erst im Dezember 2018 erworben wurden, erzielte der Konzern kein wesentliches Ergebnis aus der Vermietung.

Bei dem Objekt Großmarkt Leipzig übernimmt der Konzern eine Reihe von weiteren Dienstleistungen, welche durch die Kunden im Rahmen der Miete vergütet werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die reibungslose Organisation des Marktbetriebes. Insgesamt steht die Vermietung von Flächen deutlich im Vordergrund der Leistungserbringung, so dass die Immobilie insgesamt als Finanzinvestition eingestuft wird. Dies wird insbesondere dadurch bestätigt, dass mit den Mietern in der Regel langfristige Mietverträge vereinbart werden und die Mieteinnahmen dementsprechend einen stabilen Zahlungsmittelzufluss gewährleisten.

EUR	Bewertungsstichtag	Summe	Notierter Preis auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden:					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2018	17.000.000			17.000.000

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert sowie jener Immobilien die als „zum Verkauf verfügbar“ ausgewiesen werden ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, da wesentliche Bewertungsparameter der zu Grunde liegenden Gutachten nicht beobachtbar sind.

(4) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Konzern hält zum 31. Dezember 2018 einen Anteil in Höhe von 39,75 % an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG (31. Dezember 2017: 0 %). Bei der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG handelt es sich um einen geschlossenen Fonds. Unternehmensgegenstand ist der Erwerb von titulierten Bankforderungen aus Immobilienfinanzierungen sowie andere urkundlich besicherte Forderungen von deutschen Banken, ausländischen Finanzinvestoren und/oder anderen Servicern in einzelnen Paketen auf Grundlage einzelner und individuell mit den jeweiligen Verkäufern ausgehandelter Verträge sowie die Erzielung von Einkünften aus der Verwertung der einzelnen Forderungen.

Der Konzern bilanziert seinen Anteil der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 nach der Equity-Methode. Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen zur Beteiligung des Konzerns an der NPL Portfolio Nr. 3 GmbH & Co. KG:

in EUR	31.12.18
Kurzfristige Vermögenswerte	3.362.154
davon Liquide Mittel	376.813
Kurzfristige Verbindlichkeiten	275.315
Eigenkapital	3.086.840
Anteil des Konzerns am Eigenkapital: 39,75%	1.240.515
Geschäfts- oder Firmenwert	449.542
Buchwert des Anteils des Konzerns	1.690.057
Umsatzerlöse	519.733
Jahresfehlbetrag	74.409
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-16.082

(5) Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab.

Finanzielle Vermögenswerte werden von der Publika als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, wenn das Ziel des Geschäftsmodells für die Gruppe von Vermögenswerten, zu welcher der betreffende Vermögenswert gehört, im Halten der Vermögenswerte zur Realisierung der vertraglichen Zahlungsströme besteht, und wenn die vertraglichen Bestimmungen für den finanziellen Vermögenswert zu Zahlungsflüssen an festgelegten Zeitpunkten führen, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf die ausstehende Kapitalsumme darstellen.

Sofern ein finanzieller Vermögenswert keines oder nur eines dieser Kriterien erfüllt, ist er zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden.

Für die Erfassung von Wertminderungen wird das Konzept der erwarteten Verluste (Expected Loss) angewendet. Demnach werden Finanzinstrumente, Kreditzusagen oder Finanzgarantien in Abhängigkeit der Veränderung ihrer Kreditqualität im Vergleich zum Zugangszeitpunkt in drei Stufen (stages) unterteilt. Die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle richtet sich nach der Zuordnung eines Finanzinstruments in die entsprechenden Stufen. In Stufe 1 werden die erwarteten Kreditausfälle in Höhe des erwarteten Verlusts mit einem Betrachtungshorizont von einem Jahr berechnet. In Stufe 2 und 3 erfolgt die Berechnung der erwarteten Kreditausfälle über die Laufzeit des Finanzinstruments (Lifetime Expected Loss). Ausnahmeregelungen bestehen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Leasingforderungen. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente müssen bzw. für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit wesentlicher Finanzierungskomponente und Leasingforderungen dürfen bereits bei Zugang sämtliche erwarteten Verluste berücksichtigt werden. Darüber hinaus bestehen Sonderregelungen für finanzielle Vermögenswerte mit bereits bei Erwerb beeinträchtigter Bonität (POCI).

Der Buchwert der langfristigen finanziellen Vermögenswerte setzt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	73.416.415	72.695.327
Ausleihungen	8.260.501	9.155.906
Beteiligungen	48.960	204.000
Gesamt	81.725.876	82.055.233

5.1. Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität

Der Konzern bewertet erworbene Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität („Purchased or Originated Credit Impaired assets“ / „POCI“) bei erstmaligem Ansatz in Übereinstimmung mit IFRS 9.5.1.1 zum beizulegenden Zeitwert. Ein finanzieller Vermögenswert gilt mit beeinträchtigter Bonität bzw. als ausfallgefährdet erworben, wenn zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes ein objektiver Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt.

Erworbene oder originäre kreditbehafte finanzielle Vermögenswerte (Purchased or Originated Credit Impaired/POCI), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch Stufe 3 zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlustbetrag bzw. Gewinnbetrag in der GuV als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Das Management geht davon aus, dass das hingegebene Entgelt, zu dem die Portfolios erworben wurden (Transaktionspreis), der beste Beleg für den beizulegenden Zeitwert ist. Der Erwerb der wesentlichen Teilportfolios erfolgte zum Jahresende 2016. Für Zwecke der IFRS Erstanwendung werden alle POCI Vermögenswerte einheitlich auf den 1. Januar 2017 (Erstanwendungsdatum) bewertet.

Für die Folgebewertung klassifiziert der Konzern POCI in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.4.1.2 als zu fortgeführten Anschaffungskosten auf Grundlage des jeweiligen Geschäftsmodells zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und der Eigenarten der vertraglichen Zahlungsströme dieser Portfolios. Ein Geschäftsziel des Konzerns ist die gemeinsame Steuerung der Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität durch Halten der finanziellen Vermögenswerte in Portfolios zwecks Vereinnahmung vertraglicher Zahlungsströme.

Wird ein finanzieller Vermögenswert dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet, ist zur Bestimmung der Klassifizierung eine Beurteilung erforderlich, ob es sich zu diesem Zeitpunkt bei den vertraglichen Zahlungsströmen ausschließlich um Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag handelt. Derartige Zahlungsströme stehen grundsätzlich

im Einklang mit den originären Kreditvereinbarungen der POCl. Gleichzeitig wird das Kriterium auch erfüllt bei Erwerb übergegangener (Vertrags-)Beziehungen zu Schuldern mit beeinträchtigter Bonität, soweit diese Beziehungen aktiv gemanagt werden, um aus den Gläubigeransprüchen des Erwerbers nachhaltige Tilgungs- und Zinszahlungen auf die ausstehenden (im Marktwert geminderten) Kapitalbeträge bis zu einer ggf. veränderten Endfälligkeit zu erzielen.

Der Konzern unterteilt die POCl grundsätzlich in drei Unterportfolios (private Insolvenzschildner, gewerbliche Insolvenzschildner, nicht insolvenzbehaftete Schuldner). Dabei wird versucht, die Zahlungsströme der in den jeweiligen Unterportfolios gehaltenen Vermögenswerte mit verschiedenen Mitteln zu realisieren, bspw. durch Kontaktaufnahme mit den Schuldern zwecks Abschluss von Ratenzahlungs- bzw. Vergleichsabkommen, Sicherheitenverwertung oder Geltendmachung von Ansprüchen in einem Insolvenzverfahren. Die Unterportfolios sind ihrer Art nach homogen und werden daher jeweils nur als Unterportfolio gesteuert und bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern die jeweiligen Unterportfolios zu fortgeführten Anschaffungskosten (IFRS 9.5.2.1 (a)) unter Berücksichtigung der besonderen Vorschriften für POCl. Eine Erfassung von Wertberichtigungsaufwand im Zugangszeitpunkt erfolgt nicht, da der Zugangswert der POCl die erwarteten Kreditverluste während der Laufzeit widerspiegelt.

Da POCl Vermögenswerte grundsätzlich langfristige finanzielle Vermögenswerte darstellen ergibt sich der Ertrag aus diesen über die erwartete Laufzeit der Verträge und wird zeitraumbezogen realisiert. Zur Berechnung dieser Zinserträge ist ein bonitätsangepasster Effektivzinssatz (Zinssatz, mit dem beim erstmaligen Ansatz die geschätzten Ein- bzw. Auszahlungen über die erwartete Laufzeit exakt auf die fortgeführten Anschaffungskosten der POCl entspricht) auf die fortgeführten Anschaffungskosten der jeweiligen Unterportfolios anzuwenden. Die anfänglich erwarteten Kreditverluste in den geschätzten Zahlungsströmen werden bei der Berechnung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt. Hierbei wurden für die im Bestand befindlichen Unterportfolios Zinssätze zwischen 8,4 % und 16,4 % ermittelt. Die ermittelten Zinssätze sind wesentlich von der Schätzung der Geschäftsführung bezüglich der erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse abhängig. Hierbei ist sowohl die Höhe als auch der zeitliche Anfall ermessensbehaftet.

Die Schätzungen der Geschäftsführung stellen sich dabei wie folgt dar:

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
Kaufpreis im Verhältnis zum Nominalwert der Forderung	2,5 %	0,6 %	1,6 %
(undiskontierter) Zahlungsmittelzufluss im Verhältnis zum Nominalwert	4,1 %	1,0 %	2,5 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 1	0 %	17 %	0 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 2	0 %	17 %	0 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 3	0 %	17 %	20 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 4	50 %	17 %	0 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 5	10 %	16 %	30 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 6	10 %	16 %	0 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 7	10 %	0 %	50 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 8	10 %	0 %	0 %
Zahlungsmittelzufluss Jahr 9	10 %	0 %	0 %
Impliziter Zins aus den vorgenannten Bewertungsparametern	9,47 %	16,42 %	8,39 %

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Änderungen des impliziten Zinses sich ergeben würden, wenn die Erlöserwartung jeweils um +/- 0,5 % vom Nominalwert der Forderung angepasst wäre.

	Insolvenz Gewerblich	Insolvenz Privat	Keine Insolvenz
Verminderung Erlöserwartung	6,80 %	./ 5,29 %	12,09 %
Erhöhung Erlöserwartung	11,91 %	50,00 %	4,12 %

Sollten sich die Zahlungen später (früher) eintreten als erwartet, würde sich eine Minderung (Mehring) des impliziten Zinses ergeben.

Zu jedem folgendem Abschlussstichtag erfasst der Konzern Zinserträge mittels der oben genannten impliziten Zinssätze auf den Bestand an POCI Vermögenswerten. Diese stellt eine Verzinsung nach der Effektivzinsmethode sicher (fortgeführte Anschaffungskosten).

Zusätzlich werden Wertberichtigungen für die Unterportfolios grundsätzlich in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste und kumulierte Änderungen der seit dem erstmaligen Ansatz über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste (oder die erwartete Wertaufholung) als Wertberichtigungsaufwand oder -ertrag erfolgswirksam erfasst. POCI verbleiben über die gesamte Laufzeit in der Stufe 3 ausfallgefährdeter finanzieller Vermögenswerte. Hierbei stellen die erwartete Verteilung und die erwarteten Zahlungseingänge wesentliche Bewertungsparameter dar. Diese Parameter wurden zum Jahresende 2017 und zum Jahresende 2018 nicht verändert.

5.2. Ausleihungen

Der Konzern bewertet langfristige Ausleihungen im Zugangszeitpunkt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.5.1.1 zum beizulegenden Zeitwert, ggf. zuzüglich Transaktionskosten. Da die Ausleihungen nicht in Veräußerungsabsicht gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglich vereinbarte festen Zahlungsströme zu halten, werden die Ausleihungen für die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die Ausleihungen auf TEUR 8.261 (31. Dezember 2017: TEUR 9.156) und stellen Co-Investments für Immobilien dar, bei denen wirtschaftlich die Kapitalüberlassung im Vordergrund steht.

(6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2018 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.725.369	27.161.635
Forderung aus dem Verkauf von Darlehensforderungen mit eingeschränkter Bonität	4.000.000	8.000.000
Wertminderungen	-870.474	-2.675.233
Gesamt	33.854.895	32.486.402

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2018 und im Geschäftsjahr 2017 wurden jeweils Teile eines Kreditportfolios verkauft. Die Forderungen gegenüber der Gateway AG aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 3,5 Mio. und die diesen entgegenstehenden Wertberichtigungen in Höhe von EUR 1.950.000 wurden im Geschäftsjahr 2018 im Zuge des geschlossenen Vergleichs ausgebucht. Zum 31. Dezember 2018 betragen die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen EUR 870.474.

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristiger Natur und nicht verzinslich.

Für die Ermittlung der Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 berücksichtigt. Es wurde das vereinfachte Modell gewählt und eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste („lifetime expected credit losses“) gebildet. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse und Erwartungen ermittelt. Die Erfassung einer Wertminderung erfolgt erstmalig im Zugangszeitpunkt einer Forderung. Der erwartete Kreditverlust beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 868 (31. Dezember 2017: TEUR 725).

(7) Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Debitorische Kreditoren	501.437	3.878
Kautionen	423.863	301.176
Sonstige	203.154	272.426
Gesamt	1.128.454	577.481

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten in der Berichtsperiode im Wesentlichen debitorische Kreditoren in Höhe von EUR 501.437, die aus einer Provisionsforderung gegenüber der Apollo Real Estate GmbH stammen, sowie Kautionen und Umsatzsteuerforderungen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert vorwiegend aus den debitorischen Kreditoren.

(8) Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Steuerforderungen (Umsatzsteuer)	245.468	148.733
Aktive Abgrenzungen	35.643	53.995
Sonstige	15.109	0
Gesamt	296.219	202.729

(9) Liquide Mittel

Liquide Mittel bestehen aus Kontokorrentguthaben auf den Geschäftskonten der im Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften, die zum Nennwert bilanziert werden. Die Entwicklung der liquiden Mittel ergibt sich aus der Konzern-Kapitalflussrechnung.

(10) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Beabsichtigt der Konzern langfristige Vermögenswerte zu veräußern, wird geprüft, ob die Vermögenswerte in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob die

Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Sofern dies der Fall ist, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den Vorgaben des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Im Umqualifizierungszeitpunkt werden zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte zu dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Der Ausnahmeregel des IFRS 5.5d folgend werden Immobilien, die in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 40 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Soweit der Nettozeitwert abzüglich Veräußerungskosten bei der Erstklassifizierung als zur Veräußerung gehalten oder später unter dem Buchwert liegt, wird eine Wertminderung als außerplanmäßige Abschreibung erfolgswirksam erfasst. Ein späterer Anstieg des Nettozeitwerts abzüglich Veräußerungskosten wird als Gewinn erfasst. Eine Zuschreibung wird jedoch nur in dem Maße der vorherigen außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

Zum Bilanzstichtag wird die Immobilie in Mülheim als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, da der Vorstand beabsichtigt, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Der beizulegende Zeitwert der Immobilie beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 15.600 (31. Dezember 2017: TEUR 0). Bis zur Veräußerungsabsicht war die Immobilie dem Segment Bestandhaltung zuzurechnen.

(11) Eigenkapital

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 1. August 2018 wurde das Stammkapital von EUR 6.050.000 eingeteilt in 6.050.000 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien um EUR 3.781.250 durch Ausgabe von 3.781.250 neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien mittels Barkapitalerhöhung erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 19. Oktober 2018. Die Kapitalerhöhung war mit einem Agio in Höhe von EUR 36.668.666,38 versehen. Das Agio wurde in voller Höhe gemäß § 272 Absatz 2 Nr. 1 HGB in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 70.046.841,90.

Die Hauptversammlung vom 14. März 2016 hat die Aufhebung des bisherig genehmigten Kapitals, die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals und die Änderung des § 3 Abs. 3 (Genehmigtes Kapital) beschlossen. Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 14. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. März 2021 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 2.750.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2016).

Unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2016 wurde am 18. März 2016 eine Kapitalerhöhung um EUR 550.000,00 auf EUR 6.050.000,00 im Handelsregister eingetragen. Die Kapitalerhöhung um EUR 550.000,00 war mit einem Agio von EUR 19.250.000,00 versehen. Das Agio wurde in voller Höhe in die Kapitalrücklage eingestellt. Das genehmigte Kapital gemäß Beschluss vom 14. März 2016 (Genehmigtes Kapital 2016) beträgt nach teilweiser Ausschöpfung noch EUR 2.200.000,00.

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

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

(12) Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden gemäß IAS 12 unter Anwendung der Liability-Methode für bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen, noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst, und
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

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 nur dann saldiert, wenn der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche

Steuerschulden hat und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde entweder für dasselbe Steuersubjekt oder für unterschiedliche Steuersubjekte erhoben werden, die beabsichtigen, in jeder künftigen Periode, in der die Ablösung oder Realisierung erheblicher Beträge an latenten Steuerschulden bzw. -ansprüchen zu erwarten ist, entweder den Ausgleich der tatsächlichen Steuerschulden und Erstattungsansprüche auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung der Ansprüche die Verpflichtungen abzulösen.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	215.494	0
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	2.545	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	277.133	231.531
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	3.187.469	2.346.225
Steuerliche Verlustvorräte	776.880	0
Latente Steueransprüche vor Saldierung	4.459.521	2.577.755
Saldierung	-3.615.130	-1.922.796
Latente Steueransprüche nach Saldierung	844.390	654.959
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.854.049	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-774.500	-460.590
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-234.282	-402.182
Sachanlagen	-2.385.930	-1.520.615
Rückstellungen	-44.695	0
Latente Steuerschulden vor Saldierung	-6.293.456	-2.383.386
Saldierung	3.615.130	1.922.796
Latente Steuerschulden nach Saldierung	-2.678.326	-460.590

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sowie in der Vorperiode sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen:

in EUR	01.01.2018	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmens- zusammenschlüssen erworbene latente Steuern	31.12.2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-2.638.555	0	-2.638.555
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-460.590	-313.910	0	-774.500
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	2.545	0	2.545
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	231.531	45.602	0	277.133
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	423.428	143.829	0	567.258
Rückstellungen	0	0	-44.695	-44.695
Steuerliche Verlustvorräte	0	776.880	0	776.880
Gesamt	194.369	-1.983.610	-44.695	-1.833.936

in EUR	01.01.2017	Gewinn- und Verlustrechnung	Im Rahmen von Unternehmens- zusammenschlüssen erworbene latente Steuern	31.12.2017
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	-460.590	0	-460.590
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	287.360	-55.829	0	231.531
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	566.746	-143.318	0	423.428
Gesamt	854.106	-659.737	0	194.369

(13) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (langfristig)

Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten und Disagien bewertet. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode.

Die Anschaffungskosten ergeben sich bei neu eingegangenen Verbindlichkeiten aus dem Auszahlungsbetrag abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Bei Verbindlichkeiten von Tochterunternehmen, die dem Konzern im Rahmen der Erstkonsolidierung zugehen, entsprechen die Anschaffungskosten dem Marktwert dieser Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt. Eine etwaige Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Dauer der Zinsbindung verteilt, indem der Buchwert rätierlich erfolgswirksam angepasst wird.

Erfolgen Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe oder des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen, wird eine Neuberechnung des Buchwerts durchgeführt, so dass dieser die

tatsächlichen und geänderten geschätzten Mittelflüsse wiedergibt. Entstehenden Differenzen zu dem bislang bilanzierten Buchwert der Verbindlichkeiten werden erfolgswirksam erfasst.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.18	31.12.17
Wandelschuldverschreibung	35.784.580	48.740.229
Leasingverbindlichkeiten	9.230.206	6.858.551
Gesamt	45.014.787	55.598.780

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten die ausgegebene Wandelschuldverschreibung sowie Leasingverbindlichkeiten. Der Rückgang der Wandelschuldverschreibung im Vergleich zum Vorjahr ist zum einen auf den Rückerwerb von Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von TEUR 3.050 durch die Publy AG zurückzuführen. Zum anderen wurde ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 10.432 in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert, da Anleihegläubiger Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalwert von TEUR 10.571 im Geschäftsjahr 2018 gekündigt haben. Die Leasingverbindlichkeiten stehen einerseits im Zusammenhang mit dem Leasing des "Publy Centers" in Leipzig (31. Dezember 2018: TEUR 6.357, 31. Dezember 2017: TEUR 6.859) sowie andererseits mit dem Leasing der Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main (31. Dezember 2018: TEUR 2.873, 31. Dezember 2017: TEUR 0). Beginn des Leasingverhältnisses für die Büroflächen im Opernturm war der 1. Juni 2018, so dass der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten darauf zurückzuführen ist, dass im Vorjahr keine entsprechende Verpflichtung bestand.

Wandelschuldverschreibung

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. März 2015 wurde der Vorstand ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. März 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen Wandlungsrechte und/oder -pflichten für auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.500.000 nach näherer Maßgabe der Bedingungen dieser Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen.

Die Schuldverschreibungen werden in Teilschuldverschreibungen eingeteilt. Die Inhaber oder Gläubiger der Teilschuldverschreibungen erhalten das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen gemäß den vom Vorstand festgelegten Anleihebedingungen in auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft zu wandeln.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Beschlüssen vom 9. November 2015 und 11. Dezember 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von EUR 30.000.000 begeben. Mit Beschluss vom 2. Mai 2017 hat der Vorstand die Ausgabe weiterer EUR 20.000.000 beschlossen. Das Gesamtvolumen beträgt nunmehr EUR 50.000.000. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibung berechtigt zur Wandlung in bis zu 1.119.069 neue Aktien. Das Wandlungsrecht kann ab dem 1. Oktober 2016 jederzeit bis zum dritten Geschäftstag vor dem Rückzahlungstag am 17. November 2020 ausgeübt werden. Eine Ausübung des Wandlungsrechts in 2018 erfolgte nicht.

Nach den Anleihebedingungen wird die Wandelschuldverschreibung jährlich mit 3,5 % auf ihren Nennbetrag verzinst. Die Schuldverschreibungen werden am 17. November 2020 zum Nennbetrag zuzüglich auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, gewandelt oder zurückgekauft und entwertet worden sind. Die Schuldverschreibung gewährt das Recht, jede Schuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Namen lautende Stückaktien mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis je Aktie betrug ursprünglich EUR 47,00. Aufgrund von in den Bedingungen der Wandelanleihe enthaltenen Regelungen, die zugunsten der Anleihegläubiger einen Verwässerungsschutz insbesondere im Fall von Kapitalmaßnahmen und Dividendenausschüttungen der publicity AG vorsehen, wurde der Wandlungspreis in der Zwischenzeit auf EUR 40,3095 angepasst.

Mit Blick auf die Dividendenausschüttung 2017 haben einige der Anleihegläubiger der von der Gesellschaft begebenen Wandelanleihe 2015/2020 (ISIN DE000A169GM5) die Auffassung vertreten, durch die Dividendenausschüttung sei gegen eine in den Anleihebedingungen der Wandelanleihe festgeschriebene Negativverpflichtung verstoßen worden. Ca. 30 % der Anleihegläubiger haben daraufhin eine Kündigung der von ihnen gehaltenen Teilschuldverschreibungen erklärt. Die Gesellschaft vertritt die Auffassung, dass diese Kündigungen unberechtigt sind. Im Rahmen von Rückkäufen der Wandelschuldverschreibung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 nominal EUR 3.050.000 zurückerworben.

In Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 32.28 wurde die Wandelschuldverschreibung in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente aufgeteilt. Die Aufteilung in Eigen- und Fremdkapital wurde gemäß IAS 32.31 ff. nach der Restwertmethode vorgenommen. Der Wert der finanziellen Schuld wurde dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Tilgungen und Zinszahlungen mit dem risikogerechten Zinssatz abgezinst wurden, der für eine ähnliche, aber nicht mit einer Eigenkapitalkomponente versehene finanzielle Schuld nach Maßgabe der Marktverhältnisse und der Bonität des Unternehmens zu zahlen wäre. Die Eigenkapitalkomponente wurde anschließend durch Subtraktion der finanziellen Schuld vom Wert des gesamten zusammengesetzten Instruments ermittelt. Bei der Ausgabe der weiteren Wandelschuldverschreibungen in Höhe von EUR 20.000.000 im Mai 2017 stellte sich heraus, dass der risikogewichtete Zins für Anleihen ohne Wandlungsrecht unter dem Nominalzins lag. Die Ausgabe erfolgte zum damaligen Fair Value, so dass dem Wandlungsrecht insgesamt kein wesentlicher wirtschaftlicher Wert beigemessen wurde und daher keine zusätzliche Eigenkapitalkomponente bilanziert wurde. Die Fremdkapitalkomponente wurde in den Folgeperioden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Zum 31. Dezember 2018 beläuft sich der Wert der Fremdkapitalkomponente auf TEUR 46.216 (31. Dezember 2017: TEUR 48.740). Der Wert der Eigenkapitalkomponente beträgt zum 31. Dezember 2018 TEUR 118 (31. Dezember 2017: TEUR 128) und wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Reduktion der Eigenkapitalkomponente im Vergleich zum Vorjahr steht im Zusammenhang mit dem Rückkaufen von Wandelschuldverschreibungen im Geschäftsjahr 2018.

(14) Ertragsteuerschulden

Die tatsächlichen Steuerschulden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag in den Ländern, in denen der Konzern tätig ist und zu versteuerndes Einkommen erzielt, gelten oder in Kürze gelten werden.

Die Ertragssteuerschulden in Höhe von TEUR 2.889 beinhalten Steuerrückstellungen für laufende Körperschaft- und Gewerbesteuerpflichtungen.

(15) Rückstellungen

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

Die Rückstellungen zum 31. Dezember 2018 in Höhe von TEUR 400 (31. Dezember 2017: TEUR 400) beinhalten eine Rückstellung für ein anhängiges Klageverfahren und haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in EUR	01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Rückstellung für Gewährleistungen	400.000	0	0	0	400.000
Gesamt	400.000	0	0	0	400.000

in EUR	01.01.2017	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
Rückstellung für Gewährleistungen	0	0	0	400.000	400.000
Gesamt	0	0	0	400.000	400.000

Die Rückstellung wurde basierend auf der bestmöglichen Schätzung des Managements über die Höhe der zu erwarteten Abschlüsse gebildet. Bei der bilanzierten Rückstellung handelt es sich um die geschätzten Zahlungsmittelabflüsse eines anhängigen Gerichtsverfahrens bezüglich Risiken aus Assetmanagement.

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Wandelschuldverschreibung	35.784.580	48.740.229
Leasingverbindlichkeiten	9.230.206	6.858.551
Gesamt	45.014.787	55.598.780

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Jahr 2018 ergibt sich vor allem durch die Verbindlichkeiten für Maklerprovision in Höhe von EUR 1,8 Mio.

(17) Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Wandelschuldverschreibung (kurzfristiger Anteil)	10.431.570	0
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristiger Anteil)	754.035	490.626
Abschluss- und Prüfungskosten	247.500	100.250
Zinsverbindlichkeit	214.535	228.472
Erhaltene Kautionen	213.823	0
Kreditorische Debitoren	16.412	0
sonstige Verbindlichkeiten	491.202	301.940
Gesamt	12.369.077	1.121.288

Die Veränderung der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 11.248 resultiert zu einem großen Teil aus der Umgliederung des kurzfristigen Anteils der Wandelschuldverschreibung, dem gestiegenen kurzfristigen Anteil der Leasingverbindlichkeiten (31. Dezember 2018: TEUR 754, 31. Dezember 2017: TEUR 491) sowie erhaltenen Kautionen (31. Dezember 2018: TEUR 214, 31. Dezember 2017: TEUR 0). Der Anstieg der Leasingverbindlichkeiten steht im Zusammenhang mit dem Lea-

sing der Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main. Die Verbindlichkeiten für Kautio-
nen stammen aus der Großmarkt Leipzig GmbH, welche im Geschäftsjahr 2018 erworben
und erstmalig konsolidiert wurde.

(18) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten
bilanziert und setzen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	1.372.379	334.469
Verbindlichkeiten Grunderwerbsteuer und Abgaben	1.106.213	0
Abgaben für Personal	4.875	63.446
sonstige Verbindlichkeiten	0	55.275
Gesamt	2.483.467	453.190

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um
TEUR 2.030 ist vorwiegend auf einen Anstieg der Umsatzsteuerverbindlichkeiten
(31. Dezember 2018: TEUR 1.372, 31. Dezember 2017: TEUR 334) sowie auf die Verbind-
lichkeiten für Grunderwerbsteuer und Abgaben in Höhe von TEUR 1.106, welche im Zu-
sammenhang mit dem Erwerb der Immobilien „Großmarkt Leipzig“ und „Mülheim“ stehen,
zurückzuführen.

(19) Leasingverhältnisse

19.1 Der Konzern als Leasingnehmer

Gemäß den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert der Leasingnehmer für alle bestehenden Lea-
singverhältnisse bei Beginn des Leasingverhältnisses ein Nutzungsrecht an einem Vermö-
genswert sowie eine Leasingverbindlichkeit.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Ge-
mäß IFRS 16.24 umfassen die Anschaffungskosten den Zugangswert der Leasingverbind-
lichkeit, Leasingzahlungen, die vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung von dem Lea-
singnehmer geleistet wurden und daher nicht in der Leasingverbindlichkeit enthalten sind,

inkrementale Kosten des Abschlusses der Leasingvereinbarung, eventuelle Rückbaukosten sowie als negative Komponente Anreizleistungen, die der Leasingnehmer vor oder bei Beginn der Nutzungsüberlassung erhält. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts erfolgt regelmäßig zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das Nutzungsrecht wird linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder die gegebenenfalls kürzere Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bilanzierung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Die Leasingverbindlichkeit wird zu Beginn der Nutzungsüberlassung mit dem Barwert der über die Laufzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers bewertet. Berücksichtigt werden alle der Höhe nach festen Zahlungen, die der Leasingnehmer zu leisten hat. Für die Ermittlung des Barwertes der zu berücksichtigenden Leasingzahlungen wird der Diskontierungszinssatz wie folgt gewählt: Vorrangig wird der implizite Zinssatz, welcher die aus der Perspektive des Leasinggebers erwartete Verzinsung seiner Investition widerspiegelt, verwendet. Sollte der implizite Zinssatz nicht verlässlich bestimmt werden können, seinen eigenen Grenzfremdkapitalkostensatz. In den Folgeperioden wird die Leasingverbindlichkeit in Abhängigkeit von der vereinbarten Tilgung fortgeschrieben. Im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode wird eine konstante periodische Verzinsung der ausstehenden Verbindlichkeit erfasst. Die am jeweiligen Bilanzstichtag ausstehende Leasingverbindlichkeit wird mit dem zur Barwertberechnung verwendeten Zinssatz ausgezinst und um die geleisteten Tilgungszahlungen reduziert.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (< 1 Jahr) und Leasinggegenstände von geringem Wert (< TEUR 5) werden über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand erfasst.

Eine Sale-and-Lease-back Transaktion umfasst die Veräußerung eines Vermögenswertes und die Rückvermietung des gleichen Vermögenswertes. Führt eine solche Transaktion zu einem Finanzierungs-Leasingverhältnis darf ein Überschuss der Verkaufserlöse über den Buchwert nicht unmittelbar als Ertrag des Leasingnehmers erfasst werden. Stattdessen ist dieser abzugrenzen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam zu verteilen. Mit notariellem Vertrag (UR Nr. M 974/2015, Notar Dr. Johannes Meinel) vom 14. Dezember 2015 verkaufte die Publiity AG die Immobilie „Publiity Center“ in Leipzig an die Pola Property (2015) GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 6.800. Gleichzeitig wurde ein „Triple-Net“-Mietvertrag für die Immobilie abgeschlossen, welcher am 1. Januar 2016 begann und dessen Mietzeit 15 Jahre beträgt. Die monatliche Nettomiete beträgt TEUR 40. Der Mieter ist Alleinmieter und trägt sämtliche Betriebskosten des Objektes.

Die zusammenhängenden Verträge werden als Sale-and-Lease-back Finanzierungsleasing klassifiziert. Der bei Verkauf erzielte Veräußerungsgewinn wird über die Vertragslaufzeit abgegrenzt und linear vereinnahmt.

Zum 31. Dezember 2018 werden in der Konzernbilanz folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, bei denen der Konzern als Leasingnehmer agiert, ausgewiesen:

Nutzungsrechte in EUR	31.12.18	31.12.17
Immobilien	7.473.547	4.763.084
Gesamt	7.473.547	4.763.084

Leasingverbindlichkeiten in EUR	31.12.18	31.12.17
kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	754.035	490.626
langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	9.230.207	6.858.551
Gesamt	9.984.241	7.349.177

Die zu Nutzungsrechten an Leasinggegenständen betragen im Geschäftsjahr 2018 TEUR 3.267. Die Nutzungsrechte für Immobilien, welche ausschließlich als Bürogebäude genutzt werden, werden im Sachanlagevermögen ausgewiesen.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

Abschreibungen der Nutzungsrechte in EUR	2018	2017
Immobilien	556.993	366.391
Gesamt	556.993	366.391

Weitere Aufwendungen iZm. Leasingverhältnissen in EUR	2018	2017
Zinsaufwand	252.664	186.774
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	0	0
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	41.090	38.358
Aufwand für variable Leasingzahlungen, der bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten nicht berücksichtigt wurde	0	0
Gesamt	293.753	225.132

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse betragen für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 739 (Geschäftsjahr 2017: TEUR 518).

Die Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten in EUR	2018	2017
Bis zu einem Jahr	765.685	530.236
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	3.308.343	2.086.951
Über 5 Jahre	5.921.863	4.783.250
Gesamt	9.995.891	7.400.437

19.2. Der Konzern als Leasinggeber

Als Leasinggeber klassifiziert der Konzern seine identifizierten Leasingverhältnisse zu Beginn des Leasingverhältnisses als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnis. Finanzierungsleasing liegt dann vor, wenn so gut wie alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf den Leasingnehmer übertragen werden. Ist dies nicht der Fall, wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Im Falle eines Finanzierungsleasings wird das Leasingobjekt ausgebucht und eine Leasingforderung eingebucht. Die Leasingforderung wird mit dem Nettoinvestitionswert eingebucht. Für die Folgebewertung werden die Leasingraten in einen Zins- und einen Tilgungsteil zerlegt. Dabei werden die Zinserträge so auf die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt, dass sich auf Basis des internen Zinssatzes des Leasinggebers eine periodisch gleichbleibende Rendite des Nettoinvestitionswerts ergibt.

Wird das identifizierte Leasingverhältnis als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert, erfasst der Konzern als Leasinggeber laufende Erträge aus den Leasingraten. Das Leasingobjekt wird nach IAS 16 und IAS 38 um planmäßige Abschreibungen und unter Berücksichtigung der Vorgaben des IAS 36 um außerplanmäßige Abschreibungen fortgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestehen ausschließlich Leasingverhältnisse, welche durch den Konzern als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert werden. Es handelt sich um die Vermietung von Immobilien. Die Mindestleasingzahlungen aus diesen Leasingverhältnissen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die angegebenen Mindestleasingzahlungen beinhalten die zu vereinnahmenden Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. bis zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers.

Mindestleasingzahlungen in EUR	2018	2017
Bis zu einem Jahr	120.000	0
Länger als ein Jahr und bis zu 5 Jahren	480.000	0
Über 5 Jahre	840.000	0
Zukünftige Mieterträge gesamt	1.440.000	0

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Bruttoergebnis vom Umsatz

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.

Im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erbringen die einzelnen Konzerngesellschaften die im Folgenden dargestellten Dienstleistungen aus dem Bereich des Einkaufs, des Managements und der Verwertung von Immobilien und immobiliennahen Finanzierungen.

Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Assetmanagement)

Im Rahmen von Assetmanagement Dienstleistungen für Dritte erzielt die Publiity Erlöse in Form von Akquisitionsvergütungen für erworbene Immobilienobjekte (Finders Fee), pauschale Vergütungen für die laufende Verwaltung von Immobilien sowie erfolgsabhängige Vergütungen im Falle einer Veräußerung der betreuten Immobilien (Exit Fee/Promote). Bei den so genannten Finders- und Exit-Fees handelt es sich um zeitpunktbezogene Leistungen, die dann realisiert werden, wenn alle Voraussetzungen für den Erhalt des Entgeltes erfüllt sind. Dies ist in der Regel der Abschluss eines Kaufvertrages oder ein anderer im Vertrag definierter Zeitpunkt. Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (lukrative Ankaufvermittlung bzw. Verkaufsvermittlung) zu. Verträge über das laufende Assetmanagement werden in der Regel über eine längere Laufzeit ge-

geschlossen. Es handelt sich um vertraglich vereinbarte monatliche Entgelte (zeitraumbezogene Erlöse), bei welchen der Nutzen (gewinnorientiertes Management der Immobilien) dem Eigentümer simultan zufließt. Die Gesellschaft vereinbart in der Regel Zahlungsziele von circa drei Monaten. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe.

Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Kreditportfolios beinhalten im Wesentlichen die Verwertung der eigenen Kreditportfolios und der notleidenden Kredite (Non Performing Loans) sowie im Einzelfall aus dem Verkauf von Forderungen aus diesen. Die Erlöse aus den Forderungen werden zeitraumbezogen und stellen die angemessene Verzinsung der angekauften Forderungen dar. Hierbei wird der zum Ankauf der Forderung ermittelte Effektivzins über die geschätzte Laufzeit zum Ansatz gebracht. Da die Verwertung im Vergleich zum Servicing auf eigene Rechnung erfolgt, erzielt die Gesellschaft ihre Umsatzerlöse aus im Einzelfall vereinbarten Verkäufen von Forderungen zeitpunktbezogen. Umsätze werden realisiert, wenn die Bedingungen aus den Verträgen über Forderungsverkäufe eintreten. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von circa drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus dem Servicing notleidender Kredite für Dritte (Assetmanagement)

Im Rahmen des Servicing für Kreditportfolios für Dritte realisiert die Publiity hauptsächlich Vergütungen in Höhe von 22 % der erzielten Erlöse aus der Verwertung bzw. Einlösung von Kreditforderungen. Daneben erhält der Konzern Pauschalvergütungen für die Verwaltung von Schuldnerakten, sogenannte Aktenverwaltungsgebühren. Hierzu beauftragt die Publiity Rechtsanwälte, die die aktuellen Forderungskonten für jeden Schuldner führen und die treuhänderische Verwaltung der Notaranderkonten für die Gesellschaft vornehmen. Die Servicing Erlöse fallen nur im Erfolgsfall an und werden dann realisiert (zeitpunktbezogene Realisierung). Zu diesem Zeitpunkt fließt dem Kunden der wesentliche Nutzen aus der Leistung (Zahlungsmittelzufluss aus notleidendem Kredit) zu. Die Publiity Gruppe tritt nach außen hin als alleiniger Leistungserbringer auf und übernimmt neben der vollständigen Koordination auch die Haftung. Die Erlöse werden daher nach der Bruttomethode (Prinzipal) erzielt. Außerhalb der gesetzlichen Gewährleistungen bestehen keine gesonderten Verpflichtungen der Gruppe. Hierbei werden typischerweise Zahlungsziele von circa drei Monaten vereinbart.

Erlöse aus eigenen Immobilien (Bestandshaltung)

Die Erlöse aus eigenen Immobilien beinhalten im Wesentlichen Vermietungserlöse, welche in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 16 zeitraumbezogen erzielt werden. Hierbei wird der Gesamterlös der unkündbaren Grundmietzeit eines Mietvertrages linear über dessen Laufzeit verteilt. Dem Mieter berechnete Mietnebenkosten werden einheitlich und nach der Bruttomethode dargestellt. Dieses Geschäftsfeld war in den Geschäftsjahren 2018 und 2017 von untergeordneter Bedeutung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse sowie die Umsatzkosten des publity Konzerns:

in EUR	2018	2017
Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Assetmanagement)	28.348.285	14.771.012
Erlöse aus eigenen Kreditportfolios (Bestandshaltung)	4.257.318	6.939.666
Erlöse aus dem Servicing notleidender Kreditforderungen für Dritte (Asset Management)	3.042.121	5.205.434
Erlöse Sonstige (Asset Management)	1.569.338	2.333.120
Umsatzerlöse	37.217.061	29.249.231
Umsatzkosten (Asset Management)	-5.716.488	-107.926
Umsatzkosten (Bestandshaltung)	-1.076.621	-3.517.602
Umsatzkosten	-6.793.109	-3.625.528
Bruttoergebnis vom Umsatz	30.423.953	25.623.703

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 7.968 auf TEUR 37.217 gestiegen, was vorwiegend auf den Anstieg der Erlöse aus dem Servicing für Dritte (Assetmanagement) zurückzuführen ist. In den Umsatzerlösen des Geschäftsjahres 2018 sind rund TEUR 8.000 Finders Fees für realisierte Immobilienkäufe enthalten.

Die Kosten des Umsatzes für das Geschäftsjahr 2018 betragen insgesamt TEUR 6.793 und beinhalten im Wesentlichen Maklerprovisionen, Kosten für bezogene Assetmanagement Dienstleistungen und Auslagen für Servicing Kosten. Der Grund für den starken Anstieg der Aufwendungen für bezogene Leistungen im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 um TEUR 3.168 liegt darin begründet, dass Provisionsansprüche Dritter für die Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 5.296 im Geschäftsjahr 2018

(Geschäftsjahr 2017: TEUR 3.148) angefallen sind. Darüber hinaus sind die bezogenen Leistungen im gleichen Verhältnis wie die Umsatzerlöse gestiegen.

(2) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2018 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Entkonsolidierungserfolg	626.698	0
Periodenfremde Erträge	206.595	500
Erträge aus Sale and Lease back Transaktionen	186.894	186.894
Erträge aus der Erstkonsolidierung	161.729	0
Sachbezüge	31.692	26.401
Aufwendungsausgleich	23.901	25.661
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	485	50.538
Übrige	55.880	-3.376
Gesamt	1.293.874	286.618

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr steht im Zusammenhang mit Erträgen aus der Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 627 sowie der erfolgswirksamen Erfassung eines passivischen Unterschiedsbetrags in Höhe von TEUR 162, der sich im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Großmarkt Leipzig GmbH ergeben hat. Die periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 207 beinhalten die Erstattung der anteiligen Gerichtskosten durch die Gateway AG in Verbindung mit dem Vergleich (TEUR 35) sowie eine Gebührenerstattung (TEUR 170).

(3) Personalkosten

Die Personalkosten setzen sich in der Berichtsperiode wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Gehälter	-1.783.637	-2.039.954
Sozialabgaben	-240.185	-282.241
Gesamt	-2.023.822	-2.322.195

Der Rückgang der Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits auf einen Rückgang der durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl zurückzuführen (Geschäftsjahr 2018: 27 Mitarbeiter, Geschäftsjahr 2017: 35 Mitarbeiter). Weiterhin ist der Rückgang der Personalkosten durch einen Wechsel im Vorstand des Mutterunternehmens bedingt. In diesem Zuge war für einen Zeitraum von drei Monaten nur ein Vorstand bestellt. In den Sozialausgaben sind Zahlungen für einen Beitragsorientierten Versorgungsplan (gesetzliche Rentenversicherung) von TEUR 120 (2017: TEUR 141) enthalten.

(4) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2018 setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Abschreibungen auf Forderungen	-1.985.935	-633.539
Rechts- und Beratungskosten	-1.869.764	-1.998.043
Werbe- und Reisekosten	-1.062.166	-1.039.475
Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	-722.962	-562.394
Abschluss- und Prüfungskosten	-329.402	-83.182
Verkaufsprovisionen	-294.155	-4.626.705
Raumkosten	-207.843	-103.457
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-170.261	-82.045
Finanzierungskosten	-124.271	-4.919
EDV-Kosten	-105.390	-67.567
Fahrzeugkosten	-102.556	-125.328
Bürobedarf und Betriebskosten	-102.445	-101.694
Periodenfremde Aufwendungen	-84.293	0
Vergütung des Aufsichtsrates	-78.000	-80.000
Miet- / Leasingaufwendungen	-54.611	-50.601
Versicherungen	-49.688	-48.890
Nebenkosten des Geldverkehrs	-40.800	-21.097
Sonstige	-290.530	-287.989
Gesamt	-7.675.072	-9.916.926

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 2.242 gesunken (Geschäftsjahr 2018: TEUR 7.675, Geschäftsjahr 2017: TEUR 9.917), was im Wesentlichen durch die gesunkenen Verkaufsprovisionen (Geschäftsjahr 2018: TEUR 294, Geschäftsjahr 2017: TEUR 4.627) bedingt wurde. Kompensiert wurde dieser Rückgang durch die gestiegenen Abschreibungen auf Forderungen (Geschäftsjahr 2018: TEUR 1.986, Geschäftsjahr 2017: TEUR 634). Des Weiteren sind die Kosten der Abschlusserstellung und -prüfung bedingt durch die erstmalige Aufstellung eines Konzernabschlusses angestiegen (2018: TEUR 329, 2017: TEUR 83). Ebenso sind die Abschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens um TEUR 161 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus der Abschreibung des Nutzungsrechtes im Zusammenhang mit dem Leasingverhältnis für die Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main.

(5) Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 8.940 (2017: TEUR 0) resultiert aus der Neubewertung der Objekte „Großmarkt Leipzig“ und „Mülheim“.

(6) Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Zinserträge aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität	6.832.909	7.377.612
Zinserträge Ausleihungen	915.775	2.047.466
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	376.048	0
Erträge aus dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen	223.732	0
Sonstige Finanzerträge	105.751	39.114
Gesamt	8.454.217	9.464.193

Die Finanzerträge haben sich im Geschäftsjahr 2018 um TEUR 1.010 verringert und belaufen sich auf TEUR 8.454 (2017: TEUR 9.464). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch rückläufige Zinserträge aus Ausleihungen an die PREOS I bedingt. Darüber hinaus sanken die Zinserträge aus Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität aufgrund von im Jahr 2017 beendeten oder ausgelaufenen Fonds. Gegenläufig wurden im Zusammenhang mit dem Abgang von Finanzanlagevermögen Erträge in Höhe von

TEUR 376 sowie im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Wandelschuldverschreibungen im Nominalwert von TEUR 3.050 Erträge in Höhe von TEUR 224 realisiert.

(7) Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Zinsaufwand Wandelschuldverschreibung	-2.283.175	-1.954.564
Zinsaufwand Leasing	-252.664	-186.774
Sonstige Zinsaufwendungen	-314.690	-356.801
Gesamt	-2.850.528	-2.498.139

Die Finanzaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 um TEUR 352 leicht gestiegen, was im Wesentlichen auf die um TEUR 329 gestiegenen Zinsaufwendungen für die Wandelschuldverschreibung zurückzuführen ist. Der Anstieg der Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnisse (Geschäftsjahr 2018: TEUR 253, Geschäftsjahr 2017: TEUR 187) ist bedingt durch den Abschluss des Leasingverhältnisses für die Büroflächen im Opernturm in Frankfurt am Main. Die sonstigen Zinsaufwendungen beinhalten Zinsen für Darlehen, welche der Konzern von dem Vorstandsvorsitzenden des Mutterunternehmens, Herrn Thomas Olek, und der TO-Holding GmbH (vormals: Consus GmbH) erhalten hat.

(8) Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte

Die Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.962 (Geschäftsjahr 2017: TEUR 2.498) beinhalten die erfassten Wertberichtigungen auf die Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität. Wertberichtigungen auf die Unterportfolios werden grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 9.5.3 in Höhe der über die gesamte (Rest-)Laufzeit erwarteten Kreditverluste erfasst.

(9) Ertragsteuern

in EUR	2018	2017
Laufende Steuern	-6.842.232	-4.475.848
Latente Steuern	-1.983.610	-659.737
Summe Ertragsteuern	-8.825.842	-5.135.584

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe TEUR 6.842 (Geschäftsjahr 2017: TEUR 4.476) beinhalten die Körperschaftsteuer- und Gewerbesteueraufwendungen und entstanden ausschließlich in Deutschland.

Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 1.984 (Geschäftsjahr 2017: TEUR 660) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 969 und latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 2.952. Die latenten Steueraufwendungen resultieren vorwiegend aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen keine nicht genutzte steuerliche Verlustviträge (31. Dezember 2017: TEUR 4.781).

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem erwarteten und dem tatsächlichen Steueraufwand des Geschäftsjahres wird auf Basis eines Konzernsteuersatzes in Höhe von 31,93 % (Geschäftsjahr 2017: 31,93 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz in Höhe von 31,93 % beinhaltet den aktuell gültigen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 %, den Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und einen Gewerbesteuersatz von 16,1 %.

in EUR	2018	2017
Ergebnis vor Steuern	33.441.055	15.824.594
Konzernsteuersatz	31,93%	31,93%
Erwartetes Steuerergebnis	10.676.057	5.052.002
<u>Überleitungspositionen:</u>		
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	12.683	30.023
Steuereffekte aus steuerfreien Beteiligungserträgen und Veräußerungsgewinnen	-376.048	0
Steuereffekte aus sonstigen steuerfreien Erträgen	-84.479	
Laufende Steuern Vorjahre	-275.144	-25.233
Steuereffekte aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustviträge	-776.880	0
Sonstige Effekte	-350.346	78.793
Gesamt	8.825.842	5.135.584

(10) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie berechnet sich wie folgt:

in EUR	2018	2017
Konzernergebnis (in EUR)	24.615.213	10.689.010
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	24.530.458	10.592.376
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	1.154.914	992.760
Konzernergebnis bereinigt um Verwässerungseffekte	25.685.372	11.585.136
Anzahl Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	9.831.250	6.050.000
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	7.516.009	6.050.000
Auswirkungen der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen	1.202.502	1.033.667
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien (verwässert)	8.718.511	7.083.667
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3,26	1,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,95	1,64

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. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausgegebenen Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente vollumfänglich umgewandelt werden.

E. Konzern-Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsbereichen.

Zum Zwecke der Unternehmenssteuerung wird der Konzern folgenden zwei berichtspflichtigen Geschäftssegmente aufgeteilt:

- Das Geschäftssegment „Assetmanagement“ umfasst die laufende Verwaltung von Immobilien und notleidenden Krediten für Dritte sowie die Erbringung von Dienstleistungen im Zuge von Akquisitionen oder Veräußerungen von Immobilien und die Erzielung von Zahlungsmittelzuflüssen aus den notleidenden Krediten.
- Das Geschäftssegment „Bestandshaltung“ umfasst das Halten und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien sowie die Verwaltung und Verwertung von Kreditportfolios notleidender Kredite.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftssegmente werden jeweils durch den Vorstand überwacht. Geschäftsvorfälle zwischen den Geschäftssegmenten werden grundsätzlich auf Basis fremdvergleichsfähiger Konditionen abgewickelt. Im Geschäftsjahr 2018 sowie im Geschäftsjahr 2017 wurden im Geschäftssegment „Assetmanagement“ sowie im Geschäftssegment „Bestandshaltung“ ausschließlich Erträge mit externen Kunden realisiert.

Geschäftsjahr 2018 in EUR	Asset- management	Bestands- haltung	Konzern
Umsatzerlöse	30.387.409	6.829.653	37.217.061
Umsatzkosten	-5.716.488	-1.076.621	-6.793.109
Bruttoergebnis vom Umsatz	24.670.921	5.753.032	30.423.953
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	8.939.857	8.939.857
Wertminderungen auf Forderungen	-142.842	0	-142.842
Sonstige betriebliche Erträge	480.526	813.348	1.293.874
Personalkosten	-1.549.915	-473.907	-2.023.822
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.363.080	-2.311.992	-7.675.072
Betriebsergebnis (EBIT)	18.095.610	12.720.338	30.815.948
Finanzaufwendungen			-2.850.528
Finanzerträge			8.454.217
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte			-2.962.499
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen			-16.082
Ergebnis vor Steuern			33.441.055
Ertragsteuern			-8.825.842
Periodenergebnis			24.615.213

Geschäftsjahr 2017 in EUR	Asset- management	Bestands- haltung	Konzern
Umsatzerlöse	18.452.671	10.796.560	29.249.231
Umsatzkosten	-107.926	-3.517.602	-3.625.528
Bruttoergebnis vom Umsatz	18.344.745	7.278.958	25.623.703
Ergebnis aus der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	0
Wertminderungen auf Forderungen	174.877	0	174.877
Sonstige betriebliche Erträge	232.324	54.294	286.618
Personalkosten	-1.853.612	-468.583	-2.322.195
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.664.135	-2.202.790	-11.866.926
Betriebsergebnis (EBIT)	7.234.199	4.661.879	11.896.077
Finanzaufwendungen			-2.498.139
Finanzerträge			9.464.193
Abschreibungen auf langfristige finanzielle Vermögenswerte			-4.085.202
Sonstige Erträge			1.047.665
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen			0
Ergebnis vor Steuern			15.824.594
Ertragsteuern			-5.135.584
Periodenergebnis			10.689.010

Von den Erlösen aus Assetmanagement entfallen 60,1 % (Vorjahr: 42 %) auf einen wesentlichen Kunden bzw. diesem nahestehende Personen. Im Jahr 2018 macht ein weiterer Kunde im Bereich Asset Management Erlöse von ca. 13 % der Erlöse aus Assetmanagement aus. Im Bereich Bestandshaltung entfallen 53% (Vorjahr: 40%) auf einen wesentlichen Kunden.

F. Sonstige Angaben

(1) Finanzinstrumente

1.1. Zielsetzungen und Methoden des Risikomanagements von Finanzinstrumenten

Die wesentlichen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen die Wandelschuldverschreibung sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Die wichtigsten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns sind Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Der Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe finanzieller Risiken ausgesetzt, dem Markt-, dem Ausfall- und dem Liquiditätsrisiko. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Im Zuge des Risikomanagements wird auch die Konzentration einzelner Risiken regelmäßig überwacht.

Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Das Marktrisiko beinhaltet drei Risikoarten: Zinsänderungsrisiko, Währungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Zu den dem Marktrisiko ausgesetzten Finanzinstrumenten zählen u. a. Kreditforderungen sowie die Wandelschuldverschreibung.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Der Konzern unterhält Tagesgeldguthaben, deren Verzinsung vom jeweiligen Marktzinsniveau abhängt. Variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten, bestanden weder im Ge-

schäftsjahr 2018 noch im Geschäftsjahr 2017. Festverzinsliche Finanzverbindlichkeiten beinhalten das Risiko einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts. Dieses Risiko wirkt sich weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, da die Finanzverbindlichkeiten nicht zum beizulegenden Zeitwert, sondern zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Schwankungen ausgesetzt sind. Da der Konzern sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abwickelt, ist der Konzern im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit keinen Wechselkursrisiken ausgesetzt.

Sonstige Marktrisiken

Unter den sonstigen Marktrisiken subsumiert der Konzern alle weiteren Risiken aus Marktpreisschwankungen, wie diese beispielsweise aus Börsenkursen resultieren können. Der Konzern sieht sich keinen sonstigen Marktrisiken ausgesetzt.

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ist das Risiko, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen im Rahmen eines Finanzinstruments nicht nachkommt und dies zu einem finanziellen Verlust führt. Der Konzern ist im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit Ausfallrisiken (insbesondere bei Kreditforderungen mit beeinträchtigter Bonität und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit, einschließlich solcher aus Einlagen bei Banken und Finanzinstituten, und sonstigen Finanzinstrumenten, ausgesetzt.

Das maximale Ausfallrisiko zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert jeder ausgewiesenen Klasse finanzieller Vermögenswerte.

Ausfallrisiko aus Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität

Im Rahmen des Erwerbs der Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), hat die Gesellschaft eine Strategie konzipiert, die regelmäßig überprüft wird. Grundsätzliche Zielsetzung für derartige Portfolios ist eine ertragsorientierte Abwicklung über die (Rest-)Laufzeit mit verschiedenen Maßnahmen, wie bspw. Ratenzahlungen bzw. Vergleich, Insolvenz oder Sicherheitenverwertung. Im Einzelfall wird der (Wei-

ter-) Verkauf von ausgewählten Unterportfolios nicht ausgeschlossen. Zwecks aktiver Steuerung insbesondere des Adressausfallrisikos werden die Portfolios zunächst in die nachfolgenden Unterportfolios mit ähnlichen Charakteristiken gegliedert:

- insolvenzbehaftete Privatpersonen
- insolvenzbehaftete Selbständige/Gewerbetreibende und Unternehmen („Firmen“)
- nicht-insolvenzbehaftete Schuldner.

Hinsichtlich der jeweiligen Unterportfolios werden die nachfolgenden Annahmen getroffen, die zu jedem Abschlussstichtag überprüft und mit tatsächlichen Ereignissen auf Unternehmensebene (z.B. Ausfallquoten) sowie mit historischen und aktuellen makroökonomischen Entwicklungen abgeglichen werden:

a) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Privatpersonen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Privatinsolvenzverfahrens von einer Laufzeit von insgesamt sechs Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 1 % des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Vereinfachend wird eine Gleichverteilung der Zahlungsströme über die Laufzeit angenommen.

b) Für Unterportfolios mit Kreditforderungen insolvenzbehafteter Firmen wird mit Blick auf die durchschnittliche Laufzeit eines Firmeninsolvenzverfahrens von einer Restlaufzeit von insgesamt neun Jahren ausgegangen. Auch vor dem Hintergrund von Servicing-Erfahrungen mit vergleichbaren Unterportfolios geht das Management zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 4,1 % des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass nach vier Jahren 50 % sowie in den folgenden Jahren jeweils weitere 10 % der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

c) Für Unterportfolios mit nicht-insolvenzbehafteten Kreditforderungen wird mit Blick auf vergleichbare Servicing-Erfahrungen von einer Laufzeit von insgesamt sieben Jahren ausgegangen. Das Management geht zumindest von einer durchschnittlichen Realisierungsquote von 2,6 % des ursprünglichen Kreditnennbetrags aus. Für die entsprechenden Zahlungsströme wird angenommen, dass nach drei Jahren 20 %, nach weiteren zwei Jahren zusätzliche 50 % und weiteren zwei Jahren die restlichen 50 % der ausstehenden Beträge realisiert sein werden.

Bei der modellbasierten Ermittlung des bonitätsangepassten Effektivzinssatzes berücksichtigt das Unternehmen zur Schätzung der erwarteten Zahlungsströme aus den Portfolios mit Kreditforderungen, die bei Erwerb in ihrer Bonität beeinträchtigt sind (POCI), die vertraglichen Bedingungen der Schuldner sowie erwartete Kreditverluste auf der Grundlage der vorgenannten Parameter bzw. Inputfaktoren für die jeweiligen Unterportfolios. Die erwarteten Kreditverluste ergeben sich als wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Kreditverluste (Barwert aller Zahlungsausfälle) über die erwartete Restlaufzeit der jeweiligen Unterportfolios.

Die Risikovorsorge nach IFRS 9 ermitteln wir für die Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität wie folgt: Erworbene oder originäre kreditbehaftete finanzielle Vermögenswerte („Purchased or Originated Credit Impaired“ /“POCI“), bei denen zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, werden automatisch der Stufe 3 des Wertminderungsmodells zugeordnet. Die Steuerung der Kreditausfallrisiken bei den POCI erfolgt auf der jeweiligen Unterportfolioebene. Bei POCI, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, erfolgt die Ermittlung der Wertminderung auf Basis der diskontierten erwarteten künftigen Zahlungsströme unter Verwendung eines bonitätsangepassten Effektivzinssatzes der Unterportfolios. Der Konzern reduziert bzw. erhöht den Buchwert der POCI mittels einer Wertberichtigung und erfasst den Verlust bzw. den Gewinn in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Bestandteil des Wertminderungsaufwands bzw. -ertrags.

Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Das Ausfallrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird basierend auf den Richtlinien des Konzerns für das Ausfallrisikomanagement gesteuert. Zur Vermeidung von Ausfällen wird insbesondere bei Neukunden eine Überprüfung der Bonität durchgeführt. Ausstehende Forderungen werden regelmäßig überwacht.

Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Abschlussstichtag anhand einer Wertberichtigungsmatrix zur Ermittlung der erwarteten Kreditverluste analysiert. Die erwarteten Ausfallquoten werden auf der Grundlage von Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag sowie unter Berücksichtigung angemessener und belastbarer Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und künftig zu erwartende wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die zum Abschlussstichtag verfügbar sind, ermittelt. Basierend auf diesen Informationen erwartet das Management zum Bilanzstichtag Forderungsausfälle

in Höhe von circa 2,5 Prozent, welche durch die Bildung einer Wertberichtigung berücksichtigt wurden. Das maximale Ausfallrisiko für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Abschlussstichtag entspricht dem Buchwert zum 31. Dezember 2018.

Der Konzern beurteilt die Risikokonzentration bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering. Zwar hat der Konzern insgesamt eine überschaubare Anzahl an Debitoren. Aufgrund langjähriger Geschäftsbeziehungen zu diesen Debitoren wird das Ausfallrisiko jedoch als sehr gering eingestuft. Für neu abgeschlossene Asset Management Verträge, die insbesondere nur die Vermittlung einer Immobilie zum Gegenstand haben, wird das Ausfallrisiko als höher eingestuft. Eine etablierte Geschäftsbeziehung fehlt in diesen Fällen. Dem Ausfallrisiko wird in diesen Fällen mit standardisierten Prozessen, eingehenden Due Diligence-Prüfungen und Absichtserklärungen („Letter of Intent“) entgegengewirkt.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

31. Dezember 2018					
in EUR	nicht überfällig	seit 3 Monaten überfällig	seit 6 Monaten überfällig	seit 9 Monaten überfällig	seit 12 Monaten überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.905.665	71.400	329.878	0	4.416.027
Einzelwertberichtigung	-2.400	0	0	0	0
Erwarteter Kreditverlust	-747.642	-1.785	-8.247	0	-110.401
31. Dezember 2017					
in EUR	nicht überfällig	seit 3 Monaten überfällig	seit 6 Monaten überfällig	seit 9 Monaten überfällig	seit 12 Monaten überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.199.741	0	1.785.000	0	2.974.565
Einzelwertberichtigung	0	0	-360.649	0	-1.589.351
Erwarteter Kreditverlust	-654.994	0	-35.609	0	-34.630

Die nachstehenden Tabellen geben einen Überblick über den Bruttobuchwert und die Wertminderungen für Kreditausfälle, aufgeschlüsselt nach finanziellen Vermögenswerten und aufgegliedert nach den Anforderungen des IFRS 9:

Entwicklung der Bruttobuchwerte im Geschäftsjahr 2018	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
in EUR		
Bestand am Jahresanfang	30.959.306	76.811.553
Zugänge	30.306.942	0
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	0	5.607.096
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	-26.543.279	-884.490
Eingänge aus abgeschriebenem oder wertgeminderten Forderungen	0	-1.062.602
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	-7.440
Bestand am Jahresende	34.722.969	80.464.117

Entwicklung der Wertminderungen im Geschäftsjahr 2018	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kreditforderungen mit eingeschränkter Bonität (POCI)
in EUR		
Bestand am Jahresanfang	-2.675.233	-4.085.202
Veränderungen der finanziellen Vermögenswerte (inkl. Zinsertrag)	-145.242	-2.962.499
Übertragungen aufgrund verschlechterter Kreditqualität	0	0
Veränderungen aufgrund von Modifikationen (ohne Ausbuchung)	0	0
Modelländerungen	0	0
Abgänge (inkl. Wertberichtigungen)	0	0
Eingänge aus abgeschriebenem oder wertgeminderten Forderungen	1.950.000	0
Fremdwährungsbewegungen und sonstige Änderungen	0	0
Bestand am Jahresende	-870.474	-7.047.702

Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines Liquiditätsplanungstools. Die Liquiditätssituation wird vom Vorstand überwacht und regelmäßig mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Schuldverschreibungen und Finanzierungsleasing zu wahren.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen.

in EUR	2019	2020	2021	2022	2023	Nach dem 31.12.2023
Wandelschuldverschreibung	10.571.000	36.379.000	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	765.685	782.041	811.237	841.671	873.394	5.921.863
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.303.668	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.032.393	0	0	0	0	0
Gesamt	14.672.745	37.161.041	811.237	841.671	873.394	5.921.863

Per 31. Dezember 2017 wiesen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf:

in EUR	2018	2019	2020	2021	2022	Nach dem 31.12.2022
Wandelschuldverschreibung	0	0	50.000.000	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	530.236	513.159	512.781	524.458	536.553	4.783.250
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.929.633	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	18.461.636	0	0	0	0	0
Gesamt	20.921.505	513.159	50.512.781	524.458	536.553	4.783.250

Im Berichtsjahr kam es zu Sonderkündigungen der Wandelanleihe 2015/2020. Diese wurden durch die Gläubiger damit begründet, dass Anleihebedingungen verletzt wurden. Die entsprechenden Anleihen wurden im Berichtsjahr zurückgekauft oder in die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Zum Bilanzstichtag bestehen für die als langfristig ausgewiesenen Anleihestücke keine Kündigungsrechte.

1.2. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden im Zugangszeitpunkt den Kategorien des IFRS 9 entsprechend klassifiziert und bilanziert. Gemäß IFRS 9 werden Finanzinstrumente in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn eines der Konzernunternehmen Vertragspartei eines entsprechenden Vertrags wird. Bei der erstmaligen Erfassung eines Finanzinstruments wird dieses mit dem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten angesetzt.

Die gemäß IFRS 7.8 geforderte Aufgliederung der bilanziellen Buchwerte nach den Bewertungskategorien sowie die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente stellen sich wie folgt dar:

31. Dezember 2018			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	81.725.876	81.725.876
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	33.854.895	33.854.895
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.128.454	1.128.454
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	27.952.918	27.952.918
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.014.787	27.550.758
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.303.668	2.303.668
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.369.077	7.261.088
31. Dezember 2017			
in EUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Finanzielle Vermögenswerte			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	82.055.233	82.055.233
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	28.284.074	28.284.074
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.982.538	4.982.538
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.534.376	9.534.376
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.598.780	48.785.683
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.929.633	1.929.633
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.870.583	17.870.583
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.121.288	1.121.288

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden bis auf die börsennotierte Anleihe (2015/2020) mit dem jeweiligen Buchwert bemessen, da dieser die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwertes nicht marktgängiger Finanzinstrumente darstellt.

Der beizulegende Zeitwert der Wandelschuldverschreibung wird der Stufe 1 der Bemessungshierarchie zugeordnet. Inputfaktoren für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes dieses Finanzinstrumentes sind am Bewertungsstichtag an einem aktiven Markt beobachtbare Preisnotierungen.

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte der liquiden Mittel, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristigen Finanzschulden sowie der sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Finanzinstrumente ihren Buchwerten nahezu entsprechen. Im Geschäftsjahr 2018 sowie im Vorjahr haben sich die folgenden Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten ergeben: Zur Ermittlung dieser wurden alle jeweiligen GuV (bis auf Steuern) Einträge summiert.

Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2018				
in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Abgang
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.197.766	5.237.598	-3.105.341	3.115.510
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-2.827.669	-2.416.481	0	235.881
Nettogewinne / -verluste aus Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2017				
in EUR	gesamt	davon aus Zinsen	davon aus Wertberichtigungen	davon aus Abgang
<u>Finanzielle Vermögenswerte</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.715.068	7.575.394	-5.860.326	4.000.000
<u>Finanzielle Verbindlichkeiten</u>				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-1.956.823	-1.738.967	0	0

Die Erträge aus dem Abgang stellen Verkäufe von POCI Vermögenswerten bzw. den Rückkauf von der Wandelanleihe dar.

(2) Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die publity 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.

(a) Geschäftsvorfälle mit beherrschendem Gesellschafter und dessen nahestehende Personen

Zum Bilanzstichtag hält der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG indirekt Anteile in Höhe von 62,03 % an der pubilty AG. Diese Anteile werden direkt von der TO 2 Holding GmbH gehalten, welche damit auch das direkte und oberste Mutterunternehmen der pubilty AG ist. Alleiniger Gesellschafter der TO 2 Holding GmbH ist der Vorstandsvorsitzende der pubilty AG, Herr Thomas Olek.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen zählen neben den vollkonsolidierten Tochtergesellschaften der pubilty AG auch die nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen sowie Unternehmen, bei denen Konzerngesellschaften die Stellung als Komplementärin einnehmen. Weiterhin sind die PREOS Real Estate AG und ihre Tochterunternehmen als nahestehende Unternehmen der pubilty zu klassifizieren, da die TO-Holding GmbH einen signifikanten Einfluss auf diese Gesellschaften hat.

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

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

In den folgenden Tabellen wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt:

		<u>An nahestehende Unternehmen und Personen erbrachte Dienstleistungen</u>	<u>Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen</u>	<u>Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen</u>	<u>Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen*</u>
		EUR	EUR	EUR	EUR
<u>Assoziiertes Unternehmen:</u>					
	2018	227.367	0		248.179
	2017	138.189	0		78.465
<u>Unternehmen, bei denen ein Konzernunternehmen Komplementärin und nicht am Kapital beteiligt ist:</u>					
Publity Performance Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG					
Publity Performance Fonds Nr. 5 GmbH & Co. KG					
Publity Performance Fonds Nr. 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
	2018	2.151.980	0	0	0
	2017	2.499.320	0	13.350.000	0
Publity Performance Fonds Nr. 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
Publity Performance Fonds Nr. 8 GmbH & Co. geschlossene Investment KG					
<u>Nahestehende Unternehmen des obersten Mutterunternehmens der publity AG:</u>					
	2018	1.245.241	60.000		1.254.535
	2017	0	0		0

* Die Beträge werden als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eingestuft.

		<u>Gezahlte Zinsen</u>	<u>Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen</u>	
		EUR	EUR	EUR
Darlehen von Personen in	2018	0	0	
Schlüsselpositionen des Konzerns	2017	0	17.870.583	

Im Geschäftsjahr 2017 hat das Mutterunternehmen von der publity Performance Fonds Nr. 4 GmbH & Co. KG und der publity Performance Fonds Nr. 5 GmbH & Co. KG Portfolios von Kreditforderungen mit beeinträchtiger Bonität („POCI“) für einen Kaufpreis in Höhe von TEUR 13.350 erworben. Das Nominalvolumen dieser Portfolios betrug TEUR 67.184. Von diesen Portfolios wurden noch im Geschäftsjahr 2017 Unterportfolios an fremde Dritte weiterveräußert.

Der Vorstandsvorsitzende der publity AG, Thomas Olek, hat der Real Estate Loans 2016 Sàrl am 22. November 2016 ein Darlehen mit einem Nominalwert in Höhe von EUR 9.500.000 gewährt. Das Darlehen wird mit 2 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen kapitalisiert werden, und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Weiterhin hat die TO-Holding GmbH (vormals: Consus GmbH), deren alleiniger Anteilseigner Thomas Olek ist, der Real Estate Loans 2016 Sàrl ebenfalls am 22. November 2016 ein Darlehen mit einem

Nominalwert in Höhe von EUR 8.000.000 gewährt. Das Darlehen wird mit 2 % p.a. verzinst, wobei die Zinsen kapitalisiert werden, und hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2018. Beide Darlehen wurden in der Bilanz zum 31. Dezember 2017 unter den Finanzschulden ausgewiesen. Im Zuge der Entkonsolidierung der Real Estate Loans 2016 Sàrl im Geschäftsjahr 2018 sind diese Finanzschulden abgegangen.

(b) Geschäfte mit dem Vorstand

Als Mitglieder des Vorstands der pubilty AG waren bestellt:

- Herr Thomas Olek, Vorstandsvorsitzender Strategie
- Herr Frederik Mehlitz, Vorstand Finance bis zum 31. August 2018
- Herr Frank Schneider, Vorstand Finance und Recht ab dem 1. Dezember 2018

Die Vergütungen des Vorstands setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2018	2017
Laufende Bezüge	658.000	747.000
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristige fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Aktienkursorientierte Vergütungen	0	0
Gesamt	658.000	747.000

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

(c) Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der pubilty AG sowie die erhaltenen Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Name	Funktion		2018	2017
Günther Paul Löw	Vorsitzender	Rechtsanwalt in eigener Kanzlei	30.000	30.000
Norbert Kistermann	stellvertretener Vorsitzender	Vorstand Bankhaus Bauer AG	15.000	15.000
Hans-Jürgen Klumpp	Mitglied	Unternehmensberater HJK Financial Consulting	15.000	15.000
Gesamt			60.000	60.000

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

(3) Kapitalmanagement

Ziel des Kapitalmanagements der publity Gruppe ist eine starke Eigenkapitalbasis, um das Vertrauen von Investoren und Geschäftspartnern in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Gruppe zu sichern.

Die Weiterentwicklung des Geschäfts und damit auch die Steigerung des Unternehmenswertes stehen dabei besonders im Fokus. Um dies zu gewährleisten, werden in regelmäßigen Abständen die Eigenkapitalquote und die auf sie wirkenden Faktoren, wie zum Beispiel die Steuerungsgröße EBIT, beobachtet und beurteilt. Das Management strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fremdkapitalanteil und Renditesteigerung an. Die Eigenkapitalquote hat sich von 41 % zum 31. Dezember 2017 auf 63 % zum 31. Dezember 2018 erhöht. Zur Sicherstellung der finanziellen Flexibilität und zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit ist die publity Gruppe bemüht jederzeit über einen gewissen Liquiditätspuffer zu verfügen und die Liquidität im Konzern entsprechend zu steuern. Die Steuerung der Liquidität erfolgt dabei durch ein zentrales Finanzmanagement durch den Vorstand. Die liquiden Mittel werden gruppenweit zusammengefasst, überwacht und nach einheitlichen Grundsätzen investiert.

Die publity performance GmbH unterliegt als interne Kapitalverwaltungsgesellschaft dem KAGB und hat daher ein Mindestkapital von TEUR 242 vorzuhalten. Weitere Mindestkapitalanforderungen liegen im Konzern nicht vor.

(4) Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten

Die Veränderung der Finanzverbindlichkeiten des publity Konzerns resultiert im Wesentlichen aus Zahlungen. Im Berichtsjahr wurde durch den Verkauf von einem Tochterunternehmen Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.871 entkonsolidiert. Durch den Zugang eines anderen Tochterunternehmens wurden Finanzverbindlichkeiten von TEUR 353 zahlungsmittelunwirksam erstmalig im Konzernabschluss erfasst. Zusätzlich wurden durch die Zuschreibung nach der Effektivzinsmethode im Berichtsjahr 2018 in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 529) als Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten (Wandelanleihe) erfasst. Weiterhin wurden im Berichtsjahr Verbindlichkeiten aus dem Sale-and-Lease-Back in Höhe

von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 187) zahlungsmittelunwirksam aufgelöst. Gegenläufig wirkte sich die Erstmalige Erfassung neuer Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.267 (Vorjahr: TEUR 0) aus.

(5) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Vor dem Hintergrund der Bestellung der One Square Advisory Services GmbH, München, zum gemeinsamen Vertreter aller Anleihegläubiger im Mai/Juni 2018 zur nachhaltigen Befriedung der Gesamtsituation in Bezug auf die Wandelanleihe wurden in einer Abstimmung der Anleihegläubiger ohne Versammlung (Abstimmung vom 12. März 2019 bis zum 14. März 2019) folgende Beschlüsse gefasst:

Im Einzelnen haben die Anleihegläubiger mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, die in § 12 Abs. 3 (ii) der Anleihebedingungen eingegangene Negativverpflichtung zu streichen, wonach die Emittentin (von bestimmten Ausnahmen abgesehen) keine Finanzverbindlichkeiten (im Sinne von § 13 Abs. 2 der Anleihebedingungen) in einem Betrag von mehr als EUR 5.000.000,00 eingehen darf. Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Anleihegläubiger für den Fall, dass die pubilty AG derartige Finanzverbindlichkeiten eingeht, das Recht erhalten, im Rahmen eines konkret geregelten Verfahrens eine vorzeitige Rückzahlung ihrer Schuldverschreibungen nebst aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Darüber hinaus haben die Anleihegläubiger beschlossen, das bestehende Mandat des gemeinsamen Vertreters zu bestätigen und zu erweitern, und dem gemeinsamen Vertreter insbesondere die Aufgabe und die Befugnis einzuräumen, die ordnungsgemäße Umsetzung der Beschlüsse im Interesse der Anleihegläubiger zu überwachen und diese über die Umsetzungsschritte im Einzelnen informiert zu halten.

Nach dem Bilanzstichtag wurde mit einem Anleihegläubiger ein Rückkauf seiner Anleihe bis zum 1. Juli 2019 vereinbart. Daraus wird der pubilty AG ein Zahlungsmittelabfluss in Höhe von TEUR 9.972 entstehen.

Weiterhin wurde mit gerichtlichem Beschluss vom 14. Januar 2019 Herr Rechtsanwalt Frank Vennemann zum neuen Aufsichtsrat der pubilty AG bestellt. Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Rechtsanwalt Günther Paul Löw, hat sein Amt zum 31. Dezember 2018 niedergelegt und scheidet aus dem Gremium aus. Er war seit Mai 2014 Vorsitzender des pubilty-Aufsichtsrats. Herr Dipl.-Kfm. Hans-Jürgen Klumpp wurde als neuer Aufsichtsratsvorsitzender einstimmig vom Gremium gewählt.

Nach dem Bilanzstichtag hat die publity Gruppe drei wesentliche Immobilien erworben. Der Gesamtwert der Immobilien liegt deutlich über EUR 100 Mio. und wurde teilweise durch die Aufnahme von Finanzdarlehen sowie die Übernahme von Schulden finanziert. Außerdem wurde für eine Immobilie eine Absichtserklärung zum Verkauf unterzeichnet. Der Abgang dieser Immobilie würde zu einem signifikanten Ertrag für die Gruppe führen.

Frankfurt am Main, 15. Mai 2019

publity AG

Thomas Olek
Vorstandsvorsitzender

Frank Schneider
Vorstand

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

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 Folgen 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 Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter 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.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf

(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 Auslagenerstattung 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 Auslagenerstattung 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.