

Consus Real Estate AG, Berlin

Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 sowie
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschluss-
prüfers

Consus Real Estate AG, Berlin
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018
 Bilanz

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017		PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					I. Gezeichnetes Kapital	134.040.051,00		79.850.383,00	
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.374,79		0,00		II. Kapitalrücklage	883.087.832,94		520.618.820,40	
		19.374,79		0,00	III. Gewinnrücklagen				
II. Sachanlagen					Gesetzliche Rücklage	130,00		130,00	
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.414,80		0,00		IV. Bilanzverlust	-40.648.916,89		-19.255.932,96	
		15.414,80		0,00			976.479.097,05		581.213.400,44
I. Finanzanlagen					B. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.172.028.771,74		729.073.110,10		1. Sonstige Rückstellungen	2.303.050,94		3.884.000,00	
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	98.611.728,55		0,00				2.303.050,94		3.884.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	153.336.111,11		101.666.666,67		C. VERBINDLICHKEITEN				
4. Sonstige Ausleihungen	8.398.041,10		0,00		1. Anleihen	216.541.935,78		351.967.477,93	
5. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	20.000.000,00		0,00		davon konvertibel EUR 194.711.333,33 (i.V. EUR 200.932.888,89)				
		1.452.374.652,50		830.739.776,77	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	251.151.041,67		0,00	
B. UMLAUFVERMOGEN					3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.276.655,57		77.541,52	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.563.237,84		2.107.122,95	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.051.478,69		0,00		5. Sonstige Verbindlichkeiten	9.722.289,44		1.352.034,89	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.046.517,21		78.479.139,97		davon aus Steuern EUR 66.571,54 (i.V. EUR 229.300,18)				
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.948.606,37		479.584,17				503.255.160,30		355.504.177,29
		21.046.602,27		78.958.724,14					
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten									
		2.529.388,98		30.877.228,08					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN									
		6.051.874,95		25.848,74					
		1.482.037.308,29		940.601.577,73					
							1.482.037.308,29		940.601.577,73

Consus Real Estate AG, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018		2017
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		4.802.791,70	0,00
2. sonstige betriebliche Erträge		9.200.386,53	6.763,28
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.156.824,24		993.472,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	136.173,74		4.941,47
		2.292.997,98	998.413,68
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		28.769.441,14	15.418.010,18
5. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		4.338.494,47	682.694,79
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.786.519,15	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.253.678,05 (i.V. EUR 0,00)			
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		429.154,89	1.263.609,46
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 429.154,89 (i.V. EUR 1.263.609,46)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.887.891,55	2.751.248,71
davon an verbundene Unternehmen EUR 111.152,75 (i.V. EUR 2.236.477,93)			
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	2.107.122,95
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-4.728,00
11. Ergebnis nach Steuern		-21.392.983,93	-19.316.999,99
12. sonstige Steuern		0,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag		-21.392.983,93	-19.316.999,99
14. Verlustvortrag/Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-19.255.932,96	61.067,03
15. Bilanzverlust		-40.648.916,89	-19.255.932,96

Consus Real Estate AG, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Die Consus Real Estate AG („Gesellschaft“) hat ihren Sitz in Berlin. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin unter HRB 191887 B eingetragen.

Der Jahresabschluss der Consus Real Estate AG, Berlin, ist nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) über die Rechnungslegung und den ergänzenden Bestimmungen des Aktiengesetzes aufgestellt.

Die Consus Real Estate AG, Berlin, erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs.1 HGB. Die größenabhängigen Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Consus Real Estate AG, Berlin, ist seit November 2016 als Immobiliengesellschaft tätig und baute seit Anfang 2017 ihren Immobilienbestand auf. Im Rahmen einer Neuausrichtung Mitte 2018 wurden die den Immobilienbestand haltenden Tochterunternehmen veräußert, seitdem erbringt die Consus Real Estate AG Dienstleistungen für die in der Immobilienentwicklung tätigen Tochterunternehmen.

Zum 31. Dezember 2018 wird wie bereits im Vorjahr die Gesellschaft gemäß § 290 HGB in den Konzernabschluss der Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg, der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt wird, einbezogen. Die Consus Real Estate AG, Berlin, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis der Konzernunternehmen, die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg, für den größten Kreis der Konzernunternehmen auf. Der Konzernabschluss der Consus Real Estate AG wird im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht. Der Konzernabschluss der Aggregate Deutschland wird nicht veröffentlicht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Hierbei geht die Gesellschaft unabhängig von der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden kurzfristigen Fälligkeit wesentlicher Kreditverpflichtungen von der Unternehmensfortführung aus. Grundsätzlich geht die Gesellschaft hierbei von einer Refinanzierung der Kreditlinie aus. Sollte wider Erwartung keine Refinanzierung möglich sein, geht die Gesellschaft von einer Befriedung des Kreditgebers durch die Verwertung von nicht betriebsnotwendigen Vermögensgegenstände aus, sodass die Unternehmenstätigkeit insgesamt fortgeführt werden kann. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten werden dabei mit den Kaufpreisen oder dem Marktwert der hingegebenen Vermögensgegenstände bemessen. Soweit die Gesellschaft eigene Aktien für den Erwerb von Vermögensgegenständen ausgibt, werden diese mit dem Durchschnittskurs der letzten drei Monate vor Transaktionsdatum bewertet.

Die in 2017 sowie in 2018 erworbenen Pflichtwandelschuldverschreibungen der CG Gruppe AG, Berlin, sind in ihre Einzelbestandteile aufzuspalten; die reine Anleihe, das Wandlungsrecht und die Wandlungspflicht sind getrennt bilanziert und werden unter dem Posten „Wertpapiere des Anlagevermögens“ bzw. „Sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. In der Folgebewertung werden die über der marktüblichen Verzinsung einer reinen Anleihe hinausgehenden Mehrzinsen bis zur endgültigen Leistungserbringung (Wandlung) als sonstige Verbindlichkeit passiviert. Die marktübliche Verzinsung wird hierbei mit dem Zinssatz angenommen, zu welchem sich die Gesellschaft refinanziert hat (4,75 %). Das so abgespaltene Wandlungsrecht bzw. die Wandlungspflicht beträgt zum Stichtag TEUR 9.626.

Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Zuführungen zu Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sind nicht vorzunehmen.

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten angesetzt.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Das satzungsmäßige gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 134.040.051,00 und hat sich im Berichtsjahr bzw. im Vorjahr wie folgt entwickelt:

Durchgeführte Kapitalerhöhungen

Durch Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 12. Februar 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 22.000.000,00 um EUR 2.200.000,00 auf EUR 24.200.000,00, gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 2.200.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie, zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden zum Ausgabebetrag von EUR 15,00 je auszugebender Stückaktie ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2016 mit voller Gewinnanteilberechtigung ausgestattet.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. September 2017 beschlossen, das gezeichnete Kapital um EUR 55.650.383,00 auf insgesamt EUR 79.850.383,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 2. November 2017 im Handelsregister eingetragen. Die Sachkapitalerhöhung betrifft den Erwerb sämtlicher ausstehender Geschäftsanteile der Pebble Investment GmbH (Pebble) mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 168312 B, per Einlage durch die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg/Luxemburg. Pebble hielt zu diesem Zeitpunkt eine 50%-ige Beteiligung an der CG Gruppe AG mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 175510 B, („CG Gruppe AG“).

Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte gegen Ausgabe von 55.650.383 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien an der Gesellschaft („Neue Aktien“) und entgeltlose Zeichnung von Teilschuldverschreibungen einer von der Gesellschaft auszugebenden Unternehmensanleihe im Nennbetrag von insgesamt EUR 150.000.000,00. Die neu ausgegebenen Aktien wurden dabei mit dem Dreimonatsdurchschnitt vor Bekanntgabe der Transaktion bewertet. Auf Basis der vorliegenden Unternehmenswertermittlung ergibt sich für die Pebble-Geschäftsanteile ein Wert (nach Abzug der eigenen stichtagsbezogenen Nettoverschuldung der Pebble in Höhe von ca. TEUR 49.925) in

Höhe von EUR 743.355.518,00. Bezogen auf das Stammkapital der Pebble ergibt sich damit ein Wert in Höhe von EUR 29.734,22 für je einen Anteil im Nennwert von EUR 1,00 am Stammkapital der Pebble Investment GmbH. Die von der Gesellschaft zu leistende Gegenleistung besteht aus der Ausgabe von gerundet 55.650.383 neuen Aktien sowie der entgeltlos an die Aggregate Deutschland S.A., Luxembourg/Luxemburg, zu gewährenden Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe im Nennbetrag von insgesamt EUR 150.000.000,00. Der Differenzbetrag wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch die Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 24. Juli 2018 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 18.244.401 Inhaberaktien gegen Bareinlagen im Rahmen eines öffentlichen Angebots um EUR 18.244.401,00 auf EUR 98.094.784,00 zu erhöhen. Der Nennbetrag je Aktie beträgt EUR 1,00. Der erzielte Mehrerlös wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch die Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 1. August 2018 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 62.459,00 auf EUR 98.157.243,00 durch Ausgabe von 62.459 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Die Inhaber der Wandelanleihe in Höhe von EUR 200 Mio. hatten ihre Optionsrechte teilweise ausgeübt, um ihre Anleihen in neue Aktien umzuwandeln, der Differenzbetrag wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch die Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 17. August 2018 beschlossen das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 8.333.334,00 auf EUR 106.490.577,00 im Rahmen eines Geschäfts mit einem CG-Minderheitsaktionär durch Ausgabe von 8.333.334 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Die ausgegebenen Aktien wurden mit dem Dreimonatsdurchschnittskurs vor dem Transaktionszeitpunkt bewertet, und das hieraus erzielte Aufgeld wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch die Ausübung des genehmigten Kapitals hat die Gesellschaft am 19. September 2018 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 674.474,00 auf EUR 107.165.051,00 durch Ausgabe von 674.474 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Die Inhaber der Wandelanleihe in Höhe von EUR 200 Mio. hatten ihre Optionsrechte teilweise ausgeübt, um ihre Anleihen in neue Aktien umzuwandeln, der Differenzbetrag wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Durch die Ausübung des genehmigten Kapitals erhöht die Gesellschaft das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 26.875.000,00 auf EUR 134.040.051,00 im Rahmen einer Einlage von zwei Unternehmen durch den Mehrheitsgesellschafter durch Ausgabe von 26.875.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 pro Anteil. Die

ausgegebenen Aktien wurden mit dem Dreimonatsdurchschnittskurs vor dem Transaktionszeitpunkt bewertet, und der Differenzbetrag wurde als Agio in die Kapitalrücklage eingestellt.

Bestehendes genehmigtes Kapital

Die Satzung der Gesellschaft vom 28. September 2017 hat den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 39.925.191,00, durch Ausgabe von neuen nennwertlosen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2017/I) bis zum 27. September 2022 zu erhöhen. Dabei sollen den Alt-Aktionären grundsätzlich Bezugsrechte angeboten werden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 wurde das am 28. September 2017 beschlossene genehmigte Kapital 2017 aufgehoben.

Ferner wurde beschlossen, dass der Vorstand ermächtigt ist das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. August 2023 einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 49.078.621,00 durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautend Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage (genehmigtes Kapital 2018/I) zu erhöhen. Das genehmigte Kapital 2018/I wurde im Berichtsjahr teilweise genutzt und beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2018 noch EUR 22.203,621,00.

Bestehendes bedingtes Kapital

Am 28. September 2017 hat die Hauptversammlung der Gesellschaft eine bedingte Kapitalerhöhung nach dem Aktiengesetz beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist bei der Eintragung gemäß den Bestimmungen der Satzung um bis zu EUR 12.100.000,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2017/I). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber oder Gläubiger dieser Schuldverschreibungen von ihren Wandlungsrechten Gebrauch machen. Sofern Inhaber ihr Optionsrecht ausüben, um ihre Schuldverschreibungen in neue Aktien umzuwandeln, sind neue Aktien mit einem Genussrecht ausgestattet. Je nachdem, ob die Option vor oder nach der Hauptversammlung ausgeübt wird, beginnt das Recht zur Gewinnbeteiligung entweder zu Beginn des vorangegangenen Geschäftsjahres oder zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie ausgegeben werden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 wurde das am 28. September 2017 beschlossene bedingte Kapital 2017 aufgehoben. Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2018 um bis zu EUR 59.887.787,00 bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018). Das bedingte Kapital besteht zum Bilanzstichtag unverändert.

Ergebnisabführungsverträge

Die Consus Real Estate AG, Berlin, hat am 8. August 2017 mit der publicity CCP 1 GmbH, der publicity CCP 2 GmbH sowie mit der CCP Objektholding GmbH jeweils einen Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft hat mit Beschluss vom 8. Dezember 2017 und die Hauptversammlung des herrschenden Unternehmens mit Beschluss vom 28. September 2017 zugestimmt.

Mit Verkauf der CCP 1 GmbH und der CCP 2 GmbH am 15. Juni 2018 wurden die bestehenden Gewinnabführungsverträge aus 2017 außerordentlich gekündigt.

Aufgrund der geschlossenen Ergebnisabführungsverträge wurden bis zum 15. Juni 2018 sowie zum Jahresende an die Consus Real Estate AG, Berlin, Gewinne in Höhe von TEUR 4.338 (Vorjahr: TEUR 683) in voller Höhe abgeführt. Verluste gab es keine (Vorjahr: TEUR 2.107).

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind unter Berücksichtigung aller vorhersehbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie diese von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben werden.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Am 29. November 2017 hat die Gesellschaft eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nominalwert in Höhe von TEUR 200.000 und einem Zinssatz von 4 % p.a. platziert. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert der bis zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Stückzinsen. Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr und bis zu fünf Jahren. Zur Ermittlung des risikofreien Zinssatzes der Wandelanleihe wurde die ebenfalls im November 2017 begebene Anleihe (ohne Wandlungsrecht) herangezogen. Hierbei wurde die Verzinsung gemäß der aktuellen Zinsstrukturkurve an die unterschiedlichen Laufzeiten angepasst und hieraus eine Zinsdifferenz von 21 Basispunkten ermittelt. Die Wandlungsoption ist amerikanischen Typs. Der Wert des Wandlungsrechtes wird, soweit er der Gesellschaft unentziehbar geworden ist, in der Kapitalrücklage erfasst. Im Berichtsjahr wurde hieraus eine Erhöhung der Kapitalrücklage von TEUR 1.069 (Vorjahr: TEUR 95) erfasst.

III. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist gemäß § 284 Abs. 3 HGB unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt.

Zum Bilanzstichtag wird unter den Finanzanlagen eine direkte Tochtergesellschaft („CCP Objekt-holding“), an der die Gesellschaft zu 100 % beteiligt ist, ausgewiesen. Die CCP Objekt-holding fun-giert als Zwischenholding und ist wiederum zu 100 % an anderen verschiedenen Immobilienhol-dinggesellschaften beteiligt. Zudem hält die Gesellschaft direkte 93,4 % der ausstehenden Anteile an der SSN Group AG („SSN Group“), Zug (Schweiz), 38,9 % an der SG Development GmbH (SG Development), Düsseldorf, 85,9 % an der Wilhelmstrasse I GmbH (Wilhelmstraße I), Berlin, 9,7 % der CG Gruppe AG, Berlin, sowie 100 % der ausstehenden Anteile an der Pebble Investment GmbH, Berlin.

Daher enthalten die Finanzanlagen im Wesentlichen Anteile an der Pebble in Höhe von TEUR 695.374, Anteile an der SSN Group in Höhe von TEUR 198.400 und Anteile an der SG Development und Wilhelmstraße I von insgesamt TEUR 215.647 sowie Anteile an der CG Gruppe AG in Höhe von TEUR 62.583. Darüber hinaus enthalten die Finanzanlagen durch das Tochterun-ternehmen CG Gruppe AG begebene Pflichtwandschuldverschreibungen in Höhe von TEUR 153.336 mit einem Nominalvolumen von TEUR 150.000, Ausleihungen an Dritte in Höhe von TEUR 8.398 sowie an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 98.612. Die Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 20.000 beinhalten bereits geleistete Anzahlungen auf dinglich nicht übertragene Anteile der CG Gruppe AG.

Umlaufvermögen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sie bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 4.803 sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.244. Im Vorjahr bestand die Position aus gewährten Darlehen im Rahmen einer Cash-Pool-Vereinbarung in Höhe von TEUR 77.796 sowie aus sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 683.

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden im Wesentlichen kurzfristige Darlehen gegen Dritte in Höhe von TEUR 5.535, Körperschaftsteuerrückforderungen in Höhe von TEUR 2.639 so-wie Umsatzsteuerforderungen in Höhe von TEUR 1.761 (Vorjahr: TEUR 478) ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr - eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB gebildet. Bearbeitungsgebühren von Kreditinstituten in Höhe von TEUR 5.320 zum Stichtag wurden als Nebenkosten der Kreditgewährung abgegrenzt und über die voraussichtliche Kreditlaufzeit aufgelöst.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf EUR 134.040.051,00 und ist in 134.040.051 Stückaktien, die auf den Namen lauten, aufgeteilt. Zur Entwicklung des Grundkapitals wird auf die Ausführungen unter Punkt II verwiesen.

Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 883.087.832,94 (Vorjahr: EUR 520.618.820,40) enthält im Wesentlichen das bei der Ausgabe von Aktien gezahlte Agio.

In die Gewinnrücklage wurde im Geschäftsjahr 2016 gemäß § 150 AktG ein Betrag von EUR 130,00 als gesetzliche Rücklage eingestellt. Durch die im Berichtsjahr erfolgten Kapitalerhöhungen und Zuzahlungen ist eine gesetzliche Rücklage in ausreichender Höhe gebildet, sodass für das Geschäftsjahr 2018 wie bereits in 2017 keine Zuführungen mehr notwendig sind.

Neben der gesetzlichen Rücklage und der ausschüttungsgesperrten Kapitalrücklage in Höhe von EUR 13.404.005,10 bestehen keine weiteren ausschüttungsgesperrten Beträge.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.734 (Vorjahr: TEUR 100) und Abschlusskosten TEUR 569 (Vorjahr: TEUR 560). Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 500) sowie zur Risikovorsorge für Immobilientransaktionen (Vorjahr: TEUR 2.650) bestehen zum Stichtag keine.

Die sonstigen Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 503.255 (Vorjahr: TEUR 355.504) umfassen Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie sonstige Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 21.563 beinhalten Gesellschafterdarlehen (Vorjahr: TEUR 2.107 aus Verlusten aus Ergebnisabführungsverträgen).

Die unter den konvertiblen Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren und betragen TEUR 194.711 (Vorjahr: TEUR 200.933). Die unter den nicht konvertiblen Anleihen ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren und bestehen in Höhe von TEUR 21.679 (Vorjahr: TEUR 151.910).

Die verbleibenden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 286.713 (Vorjahr: TEUR 2.662) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und sind bis auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unbesichert. Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 251.151 wurden unter anderem Anteile sowie Forderungen an Tochterunternehmen als Sicherheiten verpfändet.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.803 durch Dienstleistungen an Tochtergesellschaften erzielt. Im Vorjahr wurden keine Umsatzerlöse erzielt.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 9.200 (Vorjahr: TEUR 7) enthalten im Wesentlichen neben Erträgen aus Verkäufen von Finanzanlagen wie bereits im Vorjahr Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungs- sowie Prüfungskosten in Höhe von TEUR 10.820, Fremdleistungen in Höhe von TEUR 6.983 sowie Kosten der Finanzierung und Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 6.473. Des Weiteren sind Aufwendungen für Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.492 enthalten. Sonstige Aufwendungen im Vorjahr enthielten im Wesentlichen Kosten der Finanzierung in Höhe von TEUR 6.139, Verluste aus Einstellungen in die Wertberichtung zu Forderungen TEUR 3.615, Rechts- und Beratungs- sowie Prüfungskosten in Höhe von TEUR 1.510. Des Weiteren sind im Vorjahr Aufwendungen für Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.250 enthalten.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen im Geschäftsjahr 2018 resultieren im Wesentlichen aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der CCP Objektholding GmbH.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Zinserträge, welche auf den separat bilanzierten Anleiheansprüchen aus den Pflichtwandelanleihen beruhen sowie aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von TEUR 429 (Vorjahr: TEUR 1.264) bestehen im Wesentlichen aus Zinserlösen aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 15.888 (Vorjahr: TEUR 2.751) enthalten Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 111 (Vorjahr: TEUR 2.237).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für das aktuelle Geschäftsjahr wurden keine Steuern vom Einkommen und vom Ertrag erfasst. Im Vorjahr ergaben sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag aus einem positiven Steuereffekt in Höhe von TEUR 5, der aus einer Steuerrückstellungsauflösung resultierte. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr einen wesentlichen steuerlichen Verlust erzielt. Eine Aktivierung von latenten Steuern wurde auf Grund der als zu unsicher erachteten Ergebnissituation der Zukunft nicht vorgenommen.

V. Sonstige Angaben

Vorstand der Gesellschaft

Als Vorstand der Gesellschaft war im Berichtsjahr

Herr Stanley William Bronisz, Tutzing, (COO vom 8. August 2017 bis 17. Januar 2018),

Herr Norbert Kickum, Berg, (CEO vom 17. Oktober 2017 bis 17. Juli 2018),

Herr Dr. Jürgen Büser, Berlin, (CFO vom 1. November 2017 bis 19. Februar 2018),

Herr Prof. Andreas Steyer, Ginsheim-Gustavsburg, (COO seit 17. Januar 2018), (CEO seit 1. Juni 2018) und

Herr Benjamin Lee, Gloucester, Großbritannien, (CFO) (seit 26. Juni 2018)

bestellt.

Bezüge des Vorstands

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden für den Vorstand der Consus Real Estate AG Bezüge in Höhe von TEUR 1.287 (Vorjahr: TEUR 998) erfasst.

Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat für das Berichtsjahr setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Karl Kauermann, Berlin, Privatier (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied vom 28. September 2017 bis 29. Juni 2018),

Herr Axel Harloff, Hamburg, Vorstand der ERWE AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied seit 28. September 2017),

Herr Dr. Friedrich Oelrich, Erding, Geschäftsführer der Brainfarma Consult GmbH, München (Aufsichtsratsmitglied seit 28. September 2017),

Herr Prof. Dr. Hermann Wagner, Frankfurt am Main; Honorarprofessor an der Frankfurt School of Finance and Management, Frankfurt am Main (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied seit 30. Juni 2018)

Herr Prof. Dr. Hermann Wagner wurde nach der Amtsniederlegung von Herrn Dr. Karl Kauermann durch das Amtsgericht Berlin Charlottenburg zum Aufsichtsrat bestellt. Anschließend wurde Herr Prof. Dr. Hermann Wagner durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in den Aufsichtsrat berufen.

Bezüge des Aufsichtsrats

Bezüge an den Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 182 zurückgestellt (Vorjahr: TEUR 21).

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 3 Angestellte (Vorjahr: keine) beschäftigt.

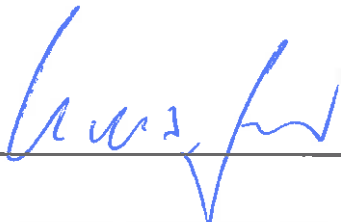
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung 2018

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung vorschlagen, den Bilanzverlust des Geschäftsjahres 2018 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 16. April 2019



Consus Real Estate AG
Prof. Andreas Steyer
CEO



Consus Real Estate AG
Benjamin Lee
CFO

Consus Real Estate AG, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwerte			
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Abschreibungen 2018	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	19.374,79	0,00	19.374,79	0,00	0,00	0,00	0,00	19.374,79	0,00
II. Sachanlagen										
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	20.001,88	0,00	20.001,88	0,00	4.587,08	0,00	4.587,08	15.414,80	0,00
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	729.073.110,10	476.630.018,34	33.674.356,70	1.172.028.771,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.172.028.771,74	729.073.110,10
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	98.611.728,55	0,00	98.611.728,55	0,00	0,00	0,00	0,00	98.611.728,55	0,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	101.666.666,67	51.669.444,44	0,00	153.336.111,11	0,00	0,00	0,00	0,00	153.336.111,11	101.666.666,67
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	8.398.041,10	0,00	8.398.041,10	0,00	0,00	0,00	0,00	8.398.041,10	0,00
5. Anzahlungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000.000,00	0,00
	830.739.776,77	655.309.232,43	33.674.356,70	1.452.374.652,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.452.374.652,50	830.739.776,77
	830.739.776,77	655.348.609,10	33.674.356,70	1.452.414.029,17	0,00	4.587,08	0,00	4.587,08	1.452.409.442,09	830.739.776,77

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Consus Real Estate AG, Berlin

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der Consus Real Estate AG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer 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 Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der

Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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 16. April 2019

Warth & Klein Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kathleen Hennig
Wirtschaftsprüferin



Sebastian Koch
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger 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 berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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