

**1st RED AG, Hamburg**  
**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

<b>Aktiva</b>	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	<b>Passiva</b>	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	20.000.000,00	20.000.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	<b>II. Kapitalrücklage</b>	2.375.969,83	2.375.969,83
	0,00	0,00	<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
	0,00	0,00	1. Gesetzliche Rücklage	1.211.415,27	1.211.415,27
	0,00	0,00	2. Andere Gewinnrücklagen	<u>899.282,13</u>	<u>899.282,13</u>
<b>II. Sachanlagen</b>				2.110.697,40	2.110.697,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570,00	760,00	<b>IV. Bilanzverlust</b>		
	570,00	760,00	1. Verlustvortrag	-13.174.500,45	-13.998.990,84
<b>III. Finanzanlagen</b>			2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>-718.962,97</u>	<u>824.490,39</u>
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>755.731,00</u>	<u>755.731,00</u>		<u>-13.893.463,42</u>	<u>-13.174.500,45</u>
	756.301,00	756.491,00		10.593.203,81	11.312.166,78
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>B. Rückstellungen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			Sonstige Rückstellungen	<u>307.800,00</u>	<u>273.279,87</u>
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.043,34	3.043,34		307.800,00	273.279,87
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.685.175,70	21.303.121,40	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.576,88	23.576,88	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.280,61	70.270,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>437.392,62</u>	<u>458.712,49</u>	2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	690,08	11.219.774,04
	10.149.188,54	21.788.454,11	3. Sonstige Verbindlichkeiten	31.070,05	11.678,20
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>51.252,64</u>	<u>341.922,15</u>	davon aus Steuern EUR 31.070,05 (Vj. EUR 10.598,20)	<u>56.040,74</u>	<u>11.301.722,98</u>
	10.200.441,18	22.130.376,26	<b>D. Passive latente Steuern</b>	12.000,00	12.000,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>302,37</u>	<u>302,37</u>		<u>10.969.044,55</u>	<u>22.899.169,63</u>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<u>12.000,00</u>	<u>12.000,00</u>		<u>10.969.044,55</u>	<u>22.899.169,63</u>
	<u>10.969.044,55</u>	<u>22.899.169,63</u>		<u>10.969.044,55</u>	<u>22.899.169,63</u>

**1st RED AG, Hamburg**  
**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017**

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	3.250,00	84.903,50
2. Sonstige betriebliche Erträge	<u>39.757,24</u>	<u>560.007,74</u>
	43.007,24	644.911,24
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	81.653,50
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	327.524,64	306.542,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>6.197,70</u>	10.880,82
	333.722,34	317.423,42
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	190,00	190,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	<u>260.094,48</u>	<u>1.392.450,33</u>
	260.284,48	1.392.640,33
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>571.297,11</u>	<u>447.497,59</u>
	1.165.303,93	2.239.214,84
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	143.326,93	1.641.731,61
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 259.551,88 (Vj. EUR 1.384.868,47)	260.097,88	1.389.957,24
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 598.802,50)	0,00	598.862,98
	<u>403.424,81</u>	<u>2.432.825,87</u>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	91,19	11.986,70
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>-718.963,07</u>	<u>826.535,57</u>
14. Sonstige Steuern	<u>-0,10</u>	<u>2.045,18</u>
	<u>-718.962,97</u>	<u>824.490,39</u>
<b>15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	-718.962,97	824.490,39
16. Verlustvortrag	<u>-13.174.500,45</u>	<u>-13.998.990,84</u>
<b>16. Bilanzverlust</b>	<u><u>-13.893.463,42</u></u>	<u><u>-13.174.500,45</u></u>

## **1st RED AG, Hamburg**

### **Anhang für das Geschäftsjahr 2017**

#### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

Die 1st RED AG hat ihren Sitz in Hamburg. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 73420 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den maßgeblichen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend wurden die Bestimmungen des AktG beachtet. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Die Aktien der Gesellschaft sind an einem organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 Wertpapierhandelsgesetz zugelassen. Somit gelten für den Jahresabschluss die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den Bestimmungen des HGB gem. §§ 266, 275 HGB gegliedert. Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt. Der vorliegende Jahresabschluss ist grundsätzlich unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt (§§ 265 I 2, 266 ff. HGB).

Soweit für Pflichtangaben Wahlrechte bestehen, diese in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang darzustellen, sind diese aus Gründen der Übersichtlichkeit überwiegend im Anhang dargestellt worden.

#### **II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr übernommen.

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die geringwertigen

Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 150,00 werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Die im Sammelposten erfassten beweglichen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 150,00 und bis EUR 1.000,00 werden linear über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren, unabhängig von der tatsächlichen Betriebszugehörigkeit, abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden mit dem Nennwert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennwert angesetzt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die **Steuerrückstellungen** und die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Berücksichtigung zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Für die Ermittlung **latenter Steuern** aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden unsaldiert ausgewiesen.

### III. Angaben zur Bilanz

#### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel als Anlage zu diesem Anhang (Anlage 3A) zu entnehmen. Die Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (§ 268 Abs. 2 Satz 3 HGB).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben – wie auch im Vorjahr - sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten in Höhe von TEUR 54 (Vj. TEUR 100) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten TEUR 2.789 (Vj TEUR 2.969) Forderungen gegen die Gesellschafterin. Es handelt sich dabei – wie auch im Vorjahr – um sonstige Vermögensgegenstände.

Als gezeichnetes Kapital wird das Grundkapital ausgewiesen. Das **Grundkapital** beträgt EUR 20.000.000,00 und entfällt auf 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stückstammaktien.

Die **Rücklagen** sind zum Vorjahr unverändert.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Bußgelder der BaFin in Höhe von 156 TEUR sowie für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 90.

#### **Verbindlichkeitspiegel**

Art der Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2017	Gesamtbetrag TEUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	größer 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	24 (70)	24 (70)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	1 (11.220)	1 (11.220)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	31 (12)	31 (12)	0 (0)	0 (0)
<b>Summe (Vorjahr)</b>	<b>56 (11.302)</b>	<b>56 (11.302)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>

**Passive latente Steuern** von TEUR 12 resultieren aus unterschiedlichen Wertansätzen von Anteilen an Personengesellschaften zwischen der Handels- und Steuerbilanz. Darüber hinaus wurden **aktive latente Steuern** von TEUR 12 gebildet. Die aktiven latenten Steuern resultieren zum einen aus den aufrechnungsfähigen Verlustvorträgen in Höhe der passiven latenten Steuern zum anderen aus Beteiligungsansatzdifferenzen von Anteilen an Personengesellschaften zwischen der Handels- und Steuerbilanz. Insgesamt ergibt sich ein Aktivüberhang an latenten Steuern. Für den Überhang aktiver latenter Steuern wird das Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB in Anspruch genommen. Latente Steuern in Zusammenhang mit Anteilen an Personengesellschaften wurden mit einem Steuersatz von 15,83% bewertet.

Insgesamt beträgt der ausschüttungsgesperrte Betrag TEUR 12, der sich ausschließlich aus den aktivierten latenten Steuern ergibt.

Es bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge zum 31.12.2015 in Höhe von ca. 18 Mio. EUR, für die eine Steuerentlastung innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht erwartet wird. Latente Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge, die sich zum 31.12.2015 auf rund 29 Mio. EUR belaufen, wurden mangels unsicherer Nutzung lediglich in Höhe des aufrechnungsfähigen Betrags aktiviert, da eine Steuerentlastung innerhalb von 5 Jahren nicht erwartet wird.

#### **IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 37 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten periodenfremde Aufwendungen von TEUR 60.

#### **V. Angaben zu § 160 AktG**

##### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Zum 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der 1st RED AG 20.000.000,00 Euro, eingeteilt in 20.000.000 Stückstammaktien ohne Nennwert. Die Aktien sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

##### **Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten**

Zum 31. Dezember 2017 hielt die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, nach Kenntnis des Vorstands 97,18 Prozent der Aktien der 1st RED AG. Daneben hielt

Bernhard Garbe am 31. Dezember 2017 0,0834 Prozent der Aktien direkt. Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz stammt aus 2006.

## **VI. Sonstige Angaben**

Im Jahresdurchschnitt wurde kein **Mitarbeiter** (ohne Vorstand) beschäftigt.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgte die **Geschäftsführung** der 1st RED AG durch den Vorstand:

- Herrn Alexander Garbe, Geschäftsführer diverser Gesellschaften der Garbe Gruppe, Hamburg.

Die Gesamtbezüge des Mitgliedes des Vorstandes betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr TEUR 303. Das Vorstandsmitglied ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der **Aufsichtsrat** hat sich im Berichtsjahr wie folgt zusammengesetzt und hält bei nachstehenden Gesellschaften die angegebenen Mandate:

Name	Name und Sitz der Gesellschaft	Mandat
Bernhard Garbe (Vorsitzender)	Garbe International Holding AG, Zug	Mitglied des Verwaltungsrates
Christopher Garbe (Stellvertretender Vorsitzender)	n/a	n/a
Günter vom Ende	Logis Fonds 2 Fondsverwaltung AG	Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die in § 285 Satz 1 Nr. 9 Buchstabe a Satz 5 bis 8 HGB verlangten Angaben unterbleiben aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 6. April 2016.

Die **Vergütung des Aufsichtsrates** betrug für das abgelaufene Geschäftsjahr TEUR 16.

Für das Geschäftsjahr 2017 erhielt der Aufsichtsratsvorsitzende Bernhard Garbe eine feste Grundvergütung in Höhe von 7.500,00 EUR. Das Aufsichtsratsmitglied Christopher Garbe erhielt eine feste Grundvergütung in Höhe von 4.000,00 EUR, das Aufsichtsratsmitglied Günter vom Ende eine Vergütung in Höhe von 4.000,00 EUR.

Ehemalige oder ausgeschiedene Organmitglieder haben keine Bezüge von der Gesellschaft erhalten.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** stellen sich gemäß § 285 Nr. 11 HGB (Aufstellung des Anteilsbesitzes) wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR	Geschäftsjahr
1st RED Industrial Properties GmbH, Hamburg	100	51	0	2017
1st RED Retail Properties GmbH, Hamburg	100	75	17	2017
1st RED Office Properties GmbH, Hamburg	100	-726	-20	2017
1st RED Management GmbH, Hamburg	100	32	-3	2017

Die Angabe des im Geschäftsjahr 2017 als **Aufwand erfasste Honorar für den Abschlussprüfer** erfolgt im Konzernabschluss.

#### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag:**

Die Hauptversammlung der 1st RED AG hat am 28. März 2018 den Beschluss über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung in Höhe von 0,56 EUR pro Aktie (so genanntes Squeeze-Out) gefasst.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen den Verlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Die nach **§ 161 AktG** vorgeschriebene Erklärung ist abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite [www.1st-red.com](http://www.1st-red.com) öffentlich zugänglich gemacht worden.

Die 1st RED AG, Hamburg, stellt als Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2017 einen **Konzernabschluss** nach IFRS auf, der im elektronischen Bundesanzeiger offen gelegt wird.

Hamburg, 31. März 2018

Gez. Alexander Garbe

1st RED AG

**Vorstand**

**1st RED AG, Hamburg**  
**Entwicklung des Anlagevermögens in 2017**

	Historische Anschaffungs- / Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am	Zugänge	Abgänge	Stand am	Bis zum	Abschreibung	Auf die	Bis zum	Stand am	Stand am
	01.01.2017 EUR	2017 EUR	2017 EUR	31.12.2017 EUR	01.01.2017 EUR	2017 EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.835,28	0,00	8.835,28	0,00	8.832,28	0,00	8.832,28	0,00	0,00	0,00
	8.835,28	0,00	8.835,28	0,00	8.832,28	0,00	8.832,28	0,00	0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	950,00	0,00	0,00	950,00	190,00	190,00	0,00	380,00	570,00	760,00
	950,00	0,00	0,00	950,00	190,00	190,00	0,00	380,00	570,00	760,00
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.870.355,88	0,00	0,00	3.870.355,88	3.114.624,88	0,00	0,00	3.114.624,88	755.731,00	755.731,00
	3.880.141,16	0,00	8.835,28	3.871.305,88	3.123.647,16	190,00	8.832,28	3.115.004,88	756.301,00	756.491,00

**1st RED AG**  
**Lagebericht 2017**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>A. Grundlagen des Unternehmens .....</b>	<b>2</b>
I. Geschäftsmodell, Ziele und Strategie.....	2
II. Unternehmensorgane .....	3
1. Vorstand.....	3
2. Aufsichtsrat .....	3
III. Wesentliche Einflussfaktoren .....	3
IV. Steuerungssystem und Leistungsindikatoren .....	4
1. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	4
2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren .....	4
3. Steuerungssystem.....	5
<b>B. Wirtschaftsbericht.....</b>	<b>6</b>
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	6
1. Gesamtwirtschaftliche Lage.....	6
2. Lage der deutschen Immobilienwirtschaft.....	6
3. Einzelhandel.....	7
4. Logistik- und Industrieimmobilien.....	7
II. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	9
III. Geschäftsverlauf der 1st RED AG.....	13
IV. Mitarbeiter .....	14
<b>C. Nachtragsbericht.....</b>	<b>14</b>
<b>D. Entwicklung der Risiken und Chancen.....</b>	<b>15</b>
<b>E. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB .....</b>	<b>18</b>
<b>F. Versicherung des Vorstands.....</b>	<b>18</b>
<b>G. Vergütungen der Organe .....</b>	<b>18</b>
<b>H. Abhängigkeitsbericht.....</b>	<b>19</b>
<b>I. Angabe nach § 289 Abs. 4 HGB .....</b>	<b>20</b>
<b>J. Prognosebericht.....</b>	<b>22</b>

## **A. Grundlagen des Unternehmens**

### **I. Geschäftsmodell, Ziele und Strategie**

Die Anteile an der 1st RED AG werden mehrheitlich von der Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg gehalten (Hauptaktionärin), welche sich wie in den Vorjahren weiterhin in einem Sanierungsstadium befindet. Das Sanierungskonzept der Mehrheitsaktionärin sieht als eine Handlungsoption vor, die von den Gesellschaften des 1st RED AG-Konzerns gehaltenen Immobilien als Teil der Sanierung der Garbe-Gruppe im Portfolio zu veräußern. Diese Handlungsoption wurde im Geschäftsjahr 2015 realisiert. Es wurden jeweils 92 % der Anteile an sechs im Konzern gehaltenen Personengesellschaften mit einer Immobilie und 100% einer Personengesellschaft ohne Immobilien, an einen Investor, die HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG, veräußert. Mit dem Verkauf der Anteile bzw. des Immobilienportfolios hat sich das Geschäftsmodell der 1st RED AG geändert. Nunmehr steht die Verwaltung des eigenen Vermögens im Mittelpunkt. Insbesondere die Sicherstellung der vertragskonformen Abwicklung des Anteilsübertragungsvertrages einschließlich der Vendor-Loan-Agreements sowie die Entwicklung der Minderheitsbeteiligungen an den Immobiliengesellschaften werden für die Gesellschaft von vorrangiger Bedeutung sein.

Am 20. Juli 2017 hat der Vorstand von dem Beschluss der Hauptaktionärin erfahren, dass diese beabsichtigt ein schriftliches Verfahren zu stellen, die Hauptversammlung der 1st RED AG über die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding GmbH & Co. KG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (so genanntes Squeeze-Out) beschließen zu lassen. Mit Schreiben vom 21. Juli 2017 hat die Hauptaktionärin das förmliche Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 AktG an den Vorstand der 1st RED AG gerichtet, in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung einen Beschluss der Hauptversammlung über die Übertragung der Aktionen der Minderheitsaktionäre auf die Garbe Holding & Co. KG gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung herbeizuführen. Dieser Beschluss wurde in der Hauptversammlung am 28. März 2018 gefasst. Die Garbe Holding GmbH & Co. KG hat die Barabfindung für die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der 1st RED AG auf Euro 0,56 festgelegt.

## **II. Unternehmensorgane**

### **1. Vorstand**

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft und folgt dabei den Gesetzen und der Satzung der Gesellschaft. Als alleiniger Vorstand ist Herr Alexander Garbe bestellt worden. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 beschlossen, den Vertrag mit Herrn Alexander Garbe zu unveränderten Konditionen bis zum 31.12.2018 zu verlängern.

### **2. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft und überwacht die Geschäftsführung. Laut Satzung besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern.

## **III. Wesentliche Einflussfaktoren**

Die Geschäftstätigkeit der 1st RED AG unterliegt einer Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Einflüssen, die die Gesellschaft bzw. ihre Konzerngesellschaften nicht oder nur sehr eingeschränkt steuern können. Dazu zählen die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie ökonomische Einflussfaktoren. In diesem Zusammenhang ist zunächst die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu nennen. Die Konjunkturerwicklung wirkt sich sowohl auf die Nachfrage nach Vermietungsobjekten im Bereich Gewerbe-, Büro und Einzelhandelsimmobilien aus. Diese Auswirkungen können insbesondere die Entwicklung des Mietniveaus betreffen und gegebenenfalls Neu- oder Anschlussvermietungen beeinflussen. Des Weiteren hat die Konjunkturerwicklung direkte und indirekte Auswirkungen auf das Preisniveau an den Immobilieninvestmentmärkten, welche wiederum die Wertentwicklungen der im Konzern gehaltenen Minderheitsbeteiligungen an den Immobiliengesellschaften beeinflussen.

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für die Geschäftstätigkeit 1st RED AG ist die Entwicklung an den Kreditmärkten. Die Immobilienpersonengesellschaften finanzieren die Immobilien zum großen Teil mit Fremdkapital. Das Zinsniveau befindet sich gegenwärtig auf einen historischen Tiefstand. Sollte es zu einer Anhebung der Leitzinsen oder zu einer weiteren Anspannung des Kreditmarktes insgesamt kommen, so würden die in den Immobiliengesellschaften zu erzielenden Jahresergebnisse bei Vereinbarung von variablen Zinskonditionen entsprechend niedriger ausfallen.

Des Weiteren können Änderungen im Baurecht oder in anderen Rechtsgebieten Einfluss auf die Ergebnisse der Immobiliengesellschaften haben. Zu nennen sind insbesondere Vorschriften hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen, Umwelt-, Boden- und Wasserschutzbestimmungen.

Neben den Ergebnissen aus den gehaltenen Minderheitsbeteiligungen werden in Zukunft die Personal- und Verwaltungskosten einen maßgeblichen Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg der 1st RED AG haben. Auf Grund der verminderten aktiven Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor geht der Vorstand davon aus, diese Kosten adäquat zum Umfang der Geschäftstätigkeit zu reduzieren.

#### **IV. Steuerungssystem und Leistungsindikatoren**

##### **1. Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die 1st RED AG wird sich in den Folgejahren insbesondere durch Zinserträge aus der gewährten Kaufpreisstundung und aus der Mehrheitsgesellschafterin gewährten Darlehen sowie aus Beteiligungsergebnissen von Tochterunternehmen finanzieren. Dementsprechend hat der Vorstand die zukünftigen Finanz- und Beteiligungsergebnisse, die anfallenden Personal- und Verwaltungskosten sowie die Liquiditätsentwicklung als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren der Gesellschaft identifiziert.

##### **2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Neben den finanziellen Steuerungsgrößen können bestimmte nicht-finanzielle Leistungsindikatoren für den Geschäftserfolg große Bedeutung erlangen. Für Unternehmen im Immobiliensektor sind dies vor allem Kenntnisse in Zusammenhang mit aktuellen Entwicklungen im Immobilienmarkt, der Immobilienprojektentwicklung und im Risikomanagement. Des Weiteren können Erfahrungen in der Immobilienfinanzierung, der Umsetzung von Immobilien-Marketingkonzepten für den Erfolg der Gesellschaft von Bedeutung sein. Der Vorstand hält umfangreiche Kontakte zu Kooperationspartnern wie Werbeagenturen, Maklern und anderen Dienstleistungsgesellschaften. Sollte die Gesellschaft in Zukunft weiterhin im Immobiliensektor tätig sein, ist der Vorstand bestrebt, wichtige Schlüsselkompetenzen sowie Geschäftskontakte im Unternehmen aufrecht zu erhalten. Auf der Ebene des Vorstands wurde dies durch die Verlängerung des Vorstandsvertrages umgesetzt.

### **3. Steuerungssystem**

Das Steuerungssystem der 1st RED AG umfasst die regelmäßige Überwachung der quartalsweisen betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Gesellschaften, an denen die Gesellschaft über die Zwischenholdings Minderheitsbeteiligungen hält. Des Weiteren wird die Kostenstruktur regelmäßig überprüft. Die Liquiditätsentwicklung wird anhand monatlicher Liquiditätsplanungen überwacht.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **1. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Nach der Darstellung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat die Weltwirtschaft in 2017 an Fahrt gewonnen. Die weltweite Industrieproduktion lag im Oktober 2017 um 3,6 % über dem Niveau des Vorjahres. Der Sachverständigenrat prognostiziert für 2018 ein Wachstum des Weltbruttoinlandsprodukts von 3,2 %. Von der US-amerikanischen Steuerreform dürften zusätzliche konjunkturelle Impulse in den USA ausgehen. Das Wachstum im Euroraum, in den USA und den Schwellenländern dürfte die deutschen Ausfuhren stabilisieren. Außenwirtschaftlichen Turbulenzen wie die Krise in Nahost, die Unwägbarkeiten der US-Politik sowie die wirtschaftliche Lage in einigen europäischen Staaten (Arbeitslosigkeit, Verschuldung) können sich negativ auf die Konjunktur im Euro-Raum auswirken. Die Konjunktur in Deutschland war im Jahr 2017 weiter geprägt durch solides und stetiges Wachstum. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) notierte nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 2,2% höher als im Vorjahr und lag damit wieder über dem 10-Jahresdurchschnitt von 1,3%. Konjunkturmotor war im Wesentlichen der private Konsum, der preisbereinigt um 2,0 % gegenüber dem Vorjahr zulegen konnte. Sämtliche Wirtschaftszweige haben zum Anstieg des Wirtschaftswachstums beigetragen. Hervorzuheben sind die Entwicklung in den Dienstleistungsbereichen Information und Kommunikation (+3,9 %), Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+2,9 %), Produzierendes Gewerbe (+2,5 %) und die Baubranche (+2,2 %). Die deutschen Ausfuhren konnten um 4,7 % im Vergleich zum Vorjahr zulegen, während die Importe um 5,2 % stiegen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag Ende des Jahres bei 5,7% (2016: 6,1 %), die Zahl der Erwerbstätigen bei rund 44,3 Mio. Die Inflationsrate betrug 1,8% für 2018 erwartet der Sachverständigenrat ein Anstieg auf 1,9 %.

#### **2. Lage der deutschen Immobilienwirtschaft**

Deutschland ist als Immobilienstandort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien unverändert attraktiv. Der deutsche Immobilienmarkt gilt bei nationalen und auch internationalen Investoren als risikoarmes Anlagevehikel im Vergleich zu anderen Anlageklassen, infolgedessen ist die Nachfrage nach renditestarken Immobilien ungebremst. Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten erreichte 2017 nahezu das Rekordniveau aus dem Vorjahr. Die Investmentaktivitäten wurden durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und niedrige Finanzierungskosten getrieben. Angesichts der soliden wirtschaftlichen Entwicklung in Europa herrscht auf dem

Mietmarkt für Büros weiterhin eine positive Dynamik. Auch die europäischen Einzelhandelsmärkte konnten ihre starke Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Die Flächennachfrage an den Top-Standorten und in den an die A-Lagen angrenzenden Standorten sowie B- und sogar C-Lagen ist unverändert hoch. Im Einklang mit allgemeinen wirtschaftlichen Trends befinden sich die europäischen Wohnimmobilienmärkte weiter im Aufschwung. Es gibt Anzeichen dafür, dass sich die Erholung nun auch länderübergreifend ausbreitet. In den meisten europäischen Ländern steigen die Preise in Großstädten stärker als im landesweiten Durchschnitt. Dies ist eine Entwicklung, die sich auch zunehmend auf die Preise in den Einzugsgebieten auswirkt. Nichtsdestoweniger dürften die damit verbundenen Risiken derzeit begrenzt sein, da die Erholung des Immobilienmarktes oder der Aufschwung an den regionalen Wohnimmobilienmärkten sich bislang noch nicht in einem schnellen Kreditwachstum niederschlägt.

### **3. Einzelhandel**

Einzelhandel und Handelsimmobilienmarkt zeigen sich seit Jahren stabil. Deutschland gilt weiterhin als sicherer Hafen in international turbulenten Zeiten. Die Umsätze mit Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2017 lagen mit rund 12 Mrd. Euro um rund 30 % über dem Niveau des Vorjahres. Für 2018 werden Transaktionen in ähnlichem Umfang erwartet.

### **4. Logistik- und Industrieimmobilien**

Im Jahr 2017 wurde ein Investitionsvolumen von 8,7 Mrd. Euro (Vorjahr: 4,7 Mrd. Euro) in dieser Asset-Klasse registriert. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung von 84,3 %. Das Segment der Lager-, Logistik- und Industrieimmobilien erfreute sich damit abermals wachsender Beliebtheit. Der Anteil am Gesamtimmobilieninvestmentvolumen lag in 2017 bei 15 % (2016: 8,5 %). Die Nachfrage nach Logistik-Immobilien steht im engen Zusammenhang mit dem Boom beim Online-Handel. 71 % des Gesamtumsatzes in dieser Asset-Klasse ist auf Portfolio-Käufe zurückzuführen, welche wiederum zu 80 % von ausländischen Investoren initiiert worden sind. Bezogen auf das gesamte Transaktionsvolumen investierten ausländische Investoren rund 5,6 Mrd. € in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien in 2017. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 71 % im Vergleich zum

Vorjahr dar. Die Spitzenrenditen bei Lager- und Logistik-Immobilien sanken von 5,4 % in 2016 auf 4,65 % in 2017.

## II. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Finanz- und Vermögenslage der 1st RED AG hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	Veränderung
	TEuro	TEuro	
Bilanzsumme	10.969	22.899	-52,1%
Anlagevermögen	756	756	0,0%
Umlaufvermögen	10.201	22.130	-53,9%
davon: Liquide Mittel	51	342	-85,1%
Eigenkapital	10.593	11.312	-6,4%
Eigenkapitalquote	96,6	49,4	95,5%
Verbindlichkeiten einschließlich Rückstellungen	364	11.575	-97,9%

Das langfristige Vermögen beträgt unverändert zum Vorjahr von 756 Tsd. Euro und umfasst im Wesentlichen die Anteile an den verbundenen Unternehmen. Das kurzfristige Vermögen verminderte sich von 22.130 Tsd. Euro in 2016 um etwa 53,9 % auf 10.201 Tsd. Euro per 31.12.2017. Der Rückgang resultiert vor allem aus der Aufrechnung von Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (11.197 Tsd. Euro).

Das Eigenkapital reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr durch das negative Ergebnis um 6,4 %. Die Eigenkapitalquote liegt nunmehr bei 96,6 Prozent.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten beruht nahezu ausschließlich auf der Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber den Tochtergesellschaften der 1st RED AG, insbesondere der 1st RED Industrial Properties GmbH, die durch Aufrechnung mit Forderungen vermindert wurden.

Die Finanzlage im Jahr 2017 war durch die bis zum 31. März 2017 planmäßig vereinnahmten Kaufpreistraten bei konstanten Ausgaben geprägt.

Die Zahlungsfähigkeit der 1st RED AG war somit im Geschäftsjahr 2017 sichergestellt. Insgesamt ist die Finanzierung der Gesellschaft auch für die Jahre 2018 und 2019 gemäß Liquiditätsvorschau gegeben.

Zum Jahresende hat sich der Finanzmittelbestand gemäß nachfolgender Kapitalflussrechnung (nach DRS 21) wie folgt entwickelt:

<b>Kapitalflussrechnung 1st RED AG 2017</b>		
<b>Kapitalflussrechnung nach DRS 21</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tsd. €	Tsd. €
1. Periodenergebnis	-719	824
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen bei Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
3. +/- zahlungswirksame Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-174	-168
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	66	-462
5. +/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
6. +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	586	-88
7. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-49	-220
8. +/- Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0
9. = <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1 bis 8)</b>	<b>-291</b>	<b>-113</b>
10. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
12. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-1
14. + Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
15. - Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
16. + Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	0
17. - Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	0
18. + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
19. - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	0
20. = <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 10 bis 19)</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
21. + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
22. - Auszahlungen an Unternehmenseigner	0	0
23. + Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	0	0
24. - Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	0	0
25. = <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 21 bis 24)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
26. <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus Zf. 9, 20, 25)</b>	<b>-291</b>	<b>-114</b>
27. +/- Wechselkurs-, konsolidierungskreis- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	0
28. + Finanzmittelbestand am 01. Januar	342	456
29. = <b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Summe aus 26 bis 28)</b>	<b>51</b>	<b>342</b>

Die Ertragslage der 1st RED AG ist in der folgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	Veränderung
	TEuro	TEuro	
<b>Gesamtleistung</b>	<b>43</b>	<b>645</b>	-93,3%
Betriebsaufwand	-905	-847	6,9%
Beteiligungsergebnis	143	1.642	-91,3%
Abschreibungen	-260	-1.393	-81,3%
Finanzergebnis	260	791	-67,1%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-719</b>	<b>839</b>	n.a.
Steuern	0	-14	-100%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-719</b>	<b>824</b>	n.a.
Gewinn/Verlust pro Aktie	-0,04	0,04	n.a.

Die Gesamtleistung der 1st RED AG verminderte sich von 645 Tsd. Euro im Vorjahr auf 43 Tsd. Euro in 2017. Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen gegen die 1st RED Industrial Properties GmbH von 541 Tsd. Euro zu verzeichnen. Der in der Gesamtleistung 2017 enthaltene Umsatz besteht ausschließlich aus Tätigkeiten der Gesellschaft für Zwischenholdings.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich von 847 Tsd. Euro um 6,9% auf 905 Tsd. Euro. Dies ist auf die gesunkenen Aufwendungen für Rechts- und Beratungs- sowie Abschluss- und Prüfungskosten zurück zu führen. Darüber hinaus erhöhten sich die Betriebsaufwendungen für die Bußgelder der Bafin.

Das Beteiligungsergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 1.642 Tsd. Euro in 2016 auf 143 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2017. Es handelt sich in beiden Jahren um das laufende Jahresergebnis aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der 1st RED Industrial Properties GmbH.

Bei den Abschreibungen in Höhe von 260 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2017 handelt es sich im Wesentlichen um die Einstellung in Einzelwertberichtigungen zu Forderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG (Zinsforderungen aus gegebenen Darlehen), die im Vorjahr noch 1.393 Tsd. Euro betragen.

Das Finanzergebnis, welches insbesondere Zinserträge von 244 Tsd. Euro aus Darlehen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG beinhaltet, vermindert sich von 791 Tsd. Euro in 2016 auf 260 Tsd. Euro in 2017.

Die operative Ertragslage der 1st RED AG war im Geschäftsjahr 2017 insgesamt stabil. Aus dem Verkauf der Anteile und den ersten vereinnahmten Kaufpreislraten konnten ausreichend Erträge zur Deckung der laufenden Kosten erwirtschaftet werden.

Die im Lagebericht des Vorjahres gemachten Prognosen über den Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2017 sind somit weitestgehend eingetroffen.

Insgesamt beträgt der Verlust je Aktie 0,04 Euro gegenüber einem Gewinn je Aktie von 0,04 Euro im Vorjahr. Der Vorstand wird der Hauptversammlung vorschlagen den Verlust des Geschäftsjahres auf neue Rechnung vorzutragen.

### III. Geschäftsverlauf der 1st RED AG

Der Geschäftsverlauf für das Geschäftsjahr 2017 war geprägt von der Überwachung der im Vorjahr geschlossenen Vendor-Loan-Agreements.

In den Vorjahren wurden 92 % der Anteile an sechs Immobiliengesellschaften sowie 100% der Anteile an einer Personengesellschaft an die HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG verkauft. Aus den Anteilsverkäufen ergibt sich ein Kaufpreis in Höhe von 9,6 Mio. Euro. Für die Kaufpreiszahlungen wurden zwei Vendor-Loan-Agreements mit dem Käufer abgeschlossen, welche eine ratierte Zahlung der Kaufpreise einschließlich etwaiger Sondertilgungen vorsah. Der gestundete Kaufpreis wird mit 3 % verzinst. Bei Zahlungsverzögerungen werden die fälligen Beträge mit 8 % über dem Basiszinssatz verzinst. Mit zwei neuen im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Vereinbarungen wurde zwischen Käufer und Verkäufer festgelegt, dass die ursprünglichen Vendor-Loan-Vereinbarungen aufgehoben und durch die neuen Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung von Kaufpreisforderungen ersetzt werden sollen. Die danach geltende Regelung sieht keine planmäßig quartalsweise Tilgung vor. Vielmehr ist der Käufer berechtigt, Tilgungsleistungen in beliebiger Höhe zu leisten. Die Verzinsung der ausstehenden Beträge erfolgt in Höhe von 3 %. Die Kaufpreiseinhalte sollen danach in zwei Raten zum 31. August 2017 bzw. 30. Juni 2018 vom Käufer zu entrichten sein. Käufer und Verkäufer haben das Recht, die Vereinbarung unter Einbehaltung einer Frist von sechs Wochen zum Monatsende zu kündigen und damit den noch offenen Betrag fällig zu stellen.

Der Käufer der Anteile hat bis zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt Kaufpreiszahlungen in Höhe von rund € 3,9 Mio. Euro an den Verkäufer geleistet. Zusätzlich haben die 1st RED AG-Konzerngesellschaften Zinserträge bis zum 31. Dezember 2017 in Höhe von 500 TEUR aus dem Vendor-Loan Agreement bzw. der Vereinbarung über die verzinsliche Stundung von Kaufpreisforderungen erzielt, von denen TEUR 143 im Geschäftsjahr 2017 zugeflossen sind. Die mit dem Käufer in den beiden ursprünglichen Vendor-Loan-Agreements vereinbarten Tilgungsleistungen wurden bis zum 31. März 2017 planmäßig geleistet. Mit Abschluss der neuen Vendor-Loan Agreements in 2017 wurden vom Käufer keine weiteren Tilgungsleistungen in 2017 erbracht. Die fälligen Zinszahlungen wurden planmäßig entrichtet. In einem der neu abgeschlossenen Vendor-Loan Agreements ist eine Sonderzahlung auf den Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 246 TEUR zum 31. August 2017 vorgesehen. Der Käufer

hat diese Sonderzahlung nicht geleistet, so dass der ausstehende Betrag mit 8 Prozent p.a. über dem Basiszinssatz verzinst wurde.

Der Vorstand geht von einer vollen Werthaltigkeit der Kaufpreisforderungen aus.

Mit Nachtrag vom 20. August 2014 wurde ein Kaufpreiseinbehalt auf 1,2 Mio. Euro vereinbart, den der Käufer proportional im Verhältnis der vereinbarten Immobilienwerte von den jeweiligen Anteilskaufpreisen abziehen darf. Der Einbehalt war fällig und zahlbar nach Ablauf von 24 Monaten nach dem Closing-Stichtag (30. Juni 2015), soweit der Käufer keine etwaigen Garantie- oder Schadenersatzansprüche geltend gemacht hat. Bis zu seiner Zahlung ist der Einbehalt mit 3% p. a. zu verzinsen. Bis zum heutigen Tage wurden weder Garantie – noch Schadenersatzansprüche geltend gemacht. Die Immobilienfinanzierungen im 1st RED AG-Konzern gehaltenen Immobilien wurden bis zur Anteilsübertragung in 2015 von den jeweiligen Kreditinstituten kurzfristig prolongiert. Der Käufer ist in die bestehenden Finanzierungsverträge der Immobiliengesellschaften eingetreten.

Im Vorjahr haben wir ein Ergebnis von -0,3 Mio. Euro prognostiziert. Das Ergebnis im Geschäftsjahr 2017 liegt bei -0,7 Mio. Euro. Insbesondere waren die Beteiligungserträge aus der 1st RED Industrial Properties GmbH niedriger als erwartet, da diese keine Beteiligungserträge ihrer Tochterunternehmen vereinnahmen konnte.

#### **IV. Mitarbeiter**

Die 1st RED AG analysiert ihren Personalbestand fortlaufend und passt den Mitarbeiterstamm bedarfsgerecht an. Derzeit besteht die Mitarbeiterstruktur aus einem Vorstand.

#### **C. Nachtragsbericht**

Wir verweisen auf die Angaben im Anhang.

## **D. Entwicklung der Risiken und Chancen**

Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird von dem Vorstand der 1st RED AG ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Geschäftsleitung hat alle relevanten Risikofaktoren identifiziert, die zu unerwarteten Schwankungen der Ergebnisse oder zu einem Verlust von Eigenmitteln führen könnten. Aus den Ergebnissen werden die Empfehlungen für Maßnahmen zur Risikokontrolle abgeleitet. Gewisse Risiken sind auch mit Chancen verknüpft. Dabei gilt es, ein angemessenes Verhältnis zwischen den möglichen resultierenden Verlusten und den potenziellen Gewinnen zu finden. Risiken, die überwiegend ein Verlustpotenzial darstellen, werden minimiert. Eine konzernweite Risikoanalyse wird durch den Vorstand der 1st RED AG regelmäßig vorgenommen. Dabei stehen für den aufgegebenen Geschäftsbereich insbesondere die vertragsgemäßen Zahlungseingänge aus der Abwicklung der Kaufverträge über die Mehrheitsanteile im Vordergrund. Für den fortzuführenden Bereich werden die aus den Minderheitsbeteiligungen zu erzielenden Beteiligungserträge sowie das Forderungsmanagement als besondere zu überwachende Bereiche identifiziert. Der Vorstand der 1st RED AG steht mit den Geschäftsleitungen der Garbe Holding GmbH & Co. KG sowie der Grundstücksgesellschaften in engem Kontakt, so dass er über neue Entwicklungen hinsichtlich der Werthaltigkeit der Forderungen bzw. Wertentwicklungen der Minderheitsanteile frühzeitig informiert ist.

Der Vorstand der 1st RED AG hat konzernweit ein aktives Risikomanagement implementiert und kontrolliert die Risiken im Rahmen ihres internen Überwachungs- und Kontrollsystems, das im Wesentlichen aus einer Planung, einem Berichtswesen sowie den nachfolgend beschriebenen Frühwarnsystemen besteht. Konzerngefährdende Risiken werden somit vorzeitig angezeigt, so dass Gegenmaßnahmen unmittelbar eingeleitet werden können. Kontinuierlich wird die Wirksamkeit des Systems überprüft und wenn nötig aktualisiert. Neu auftretende beziehungsweise sich verändernde Risiken werden auf diese Weise schnell erkannt und in der laufenden Arbeit berücksichtigt. Die frühzeitige Erfassung sowie die konsequente und professionelle Handhabung etwaiger Risiken sichern die Wirtschaftlichkeit, die Leistungsfähigkeit und den Fortbestand der 1st RED AG. Folgende Risiken wurden vom Vorstand der 1st RED AG identifiziert:

- Finanzielle Risiken
  - Forderungsausfallrisiko
  - Liquiditätsrisiko

- Zinsänderungsrisiko
- Eigenkapitalrisiko

#### Forderungsausfallrisiko

Ausfallrisiken entstehen dadurch, dass Kunden ihren Verpflichtungen gegenüber dem 1st RED AG-Konzern nicht nachkommen. Für Forderungen gegen den Mehrheitsgesellschafter, die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde im Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von 244 Tsd. Euro vorgenommen.

Die Höhe eventuell anzusetzender Wertberichtigungen ergibt sich dabei im Wesentlichen aus der Zahlungsbereitschaft der Vertragspartner sowie deren Bonität.

#### Liquiditätsrisiko

Der Kapital- und Finanzmarkt beeinflusst die Mittelbeschaffungsmöglichkeiten der 1st RED AG. Ein sorgfältiges Liquiditätsrisiko-Management beinhaltet die Bereithaltung von genügend liquiden Mitteln und die leichte Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten durch zugesagte Kreditlinien von angemessenem Umfang. Der Vorstand führt eine kontinuierliche Liquiditätsplanung durch, welche den Zahlungseingang der Forderungen und ganzjährig der bevorstehenden Zins- und u.U. Dividendenzahlungen die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jedem Zeitpunkt sicherstellen soll.

Weiterhin kann die Marktfluktuation die Verfügbarkeit von Fremdkapital erheblich reduzieren und die Kosten dafür erhöhen. Der Konzern begegnet diesem Risiko durch kompetente Verhandlungen mit Kreditinstituten ausgezeichneter Bonität, mit denen ein langjähriges Vertrauensverhältnis besteht.

Die Liquiditätssituation der 1st RED AG ist nach dem erfolgtem Verkauf der 92 prozentigen Anteile an den Immobilienpersonengesellschaften insbesondere davon abhängig, dass der vereinbarte Kaufpreis gemäß den ursprünglich bzw. der neu in 2017 abgeschlossenen Vendor-Loan Agreements fristgerecht vereinnahmt wird. Bis zum 31. März 2017 wurden die Kaufpreistraten quartalsweise vom Käufer termingerecht gezahlt. Eine zum 31. August 2017 fällige Sonderleistung auf den Kaufpreiseinbehalt wurde vom Käufer nicht erbracht. Ab April 2017 ist keine planmäßige Tilgung des ausstehenden Kaufpreises vorgesehen. Dies kann für die 1st RED AG zu Liquiditätsschwierigkeiten führen. Der Vorstand der 1st RED AG geht davon aus, dass durch den zum Jahresende 2017 vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln, die

Vereinnahmung von Beteiligungserträgen und einer Anpassung laufender Ausgaben die Liquidität für 2018 gesichert ist und dass der Käufer seine Zahlungsverpflichtungen in Zukunft vertragskonform erfüllen wird. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass liquide Mittel aus den Gewinnen der Immobiliengesellschaften und den Forderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG vereinnahmt werden können.

Der Vorstand überwacht die Zahlungseingänge aus den Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung von Kaufpreisforderungen sowie die Entwicklungen bei der Mehrheitsaktionärin. Des Weiteren werden Entnahmemöglichkeiten bei den Immobilienpersonengesellschaften geprüft.

Aufgrund der zufließenden Kaufpreistraten aus den Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung von Kaufpreisforderungen, den Beteiligungserträgen aus den 8 % Minderheitsbeteiligungen und der niedrigen Kostenstruktur erwartet der Vorstand, dass die Liquidität der 1st RED AG bis zum Jahr 2020 gesichert ist.

Nach Verkauf des gesamten Immobilienbestands in 2015 hat der Konzern zum 31. Dezember 2017 keine Finanzschulden. Die 1st RED AG wird in Zukunft eine vermögensverwaltende Tätigkeit ausüben.

#### Zinsänderungsrisiko

Auf Grund der Übertragung der Mehrheitsanteile an den Immobiliengesellschaften bezieht sich das Zinsrisiko langfristig nur noch auf die verbliebenen 8 %-Minderheitsbeteiligungen. Das Zinsrisiko ist somit als niedrig einzustufen.

#### Eigenkapitalrisiko

Die 1st RED AG verfolgt eine konservative Eigenkapitalpolitik. Das Eigenkapitalrisiko-Management wird über die Equity-Ratio bzw. das Verhältnis von zinspflichtigem Fremdkapital zur Bilanzsumme gesteuert. Zur Optimierung der Eigenkapitalbasis bzw. Kapitalstruktur gehören die Ausschüttungspolitik, mögliche Rückkäufe oder Ausgaben von eigenen Aktien.

Die 1st RED AG unterliegt den Regelungen des deutschen Aktiengesetzes (AktG). Gemäß § 92 Abs. 1 AktG ist der Vorstand einer Aktiengesellschaft verpflichtet, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen und ihr den Verlust des hälftigen

Grundkapitals anzuzeigen. Zum Bilanzstichtag besteht bei der 1st RED AG ein Verlust, der die Hälfte des Grundkapitals nicht übersteigt.

#### **E. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nach § 289a Abs.1 Satz 2 HGB auf der Internetseite der 1st RED AG ([www.1st-red.com](http://www.1st-red.com)) öffentlich zugänglich gemacht worden.

#### **F. Versicherung des Vorstands**

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

#### **G. Vergütungen der Organe**

Die Vergütung des Vorstandes besteht aus einem festen monatlichen Gehalt und einer Tantieme.

Auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Hauptversammlung am 6. April 2016 gemäß § 286 Abs. 5 und § 314 Abs. 2 Satz 2 HGB beschlossen, auf Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 9 a), Sätze 5 bis 8 sowie § 314 Abs. 1 Nr. 6 a) Sätze 5 bis 8 HGB zu verzichten und die Offenlegung auf die Bekanntgabe der Gesamtvergütung des Gesamtvorstands zu begrenzen. Diese ist der Anhangangabe 16 des Konzernabschlusses zu entnehmen.

Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich wie folgt zusammen:

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält vorbehaltlich abweichender Hauptversammlungsbeschlüsse neben dem Ersatz nachgewiesener Auslagen eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare Vergütung, für jedes Geschäftsjahr pro rata temporis. Eine feste

Grundvergütung als Aufwandsentschädigung ist für bis zu 4 Aufsichtsratssitzungen nebst Hauptversammlung zahlbar und beträgt 4.000 Euro für das einfache Mitglied und 7.500 Euro für den Vorsitzenden. Für jede weitere Sitzung des Aufsichtsrats, an der das Aufsichtsratsmitglied teilgenommen hat, erhält dieses ein Sitzungsentgelt in Höhe von 1.000 Euro.

Der Gesamtaufsichtsrat erhält zudem eine variable Vergütung in Höhe von 0,1% des Bilanzgewinns, maximal jedoch 45.000 Euro per annum. Berechnungsgrundlage ist der Bilanzgewinn, vermindert um einen Betrag von 4 % der auf den geringsten Ausgabebetrag der Aktien geleisteten Einlagen. Hiervon entfällt auf jeden Aufsichtsratssitz ein Drittel; bei unterjährigem Wechsel im Aufsichtsrat erfolgt die Aufteilung pro rata temporis.

Die auf die Vergütung zu zahlende Umsatzsteuer wird von der Gesellschaft erstattet, soweit die Mitglieder des Aufsichtsrats berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen, und sie dieses Recht ausüben.

#### **H. Abhängigkeitsbericht**

Gemäß § 312 AktG hat der Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und dabei folgende Schlusserklärung abgegeben:

„Die 1st RED AG erhielt bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die dem Vorstand zum Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, eine angemessene Gegenleistung. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden weder getroffen noch unterlassen.“

## **I. Angabe nach § 289 Abs. 4 HGB**

### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Zum 31. Dezember 2017 betrug das Grundkapital der 1st RED AG 20.000.000,00 Euro, eingeteilt in 20.000.000 Stückstammaktien ohne Nennwert. Die Aktien sind voll eingezahlt. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

### **Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen**

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, sind uns nicht bekannt.

### **Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten**

Zum 31. Dezember 2017 hielt die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, nach Kenntnis des Vorstands 97,18 Prozent der Aktien der 1st RED AG. Daneben hielt Herr Bernhard Garbe am 31. Dezember 2017 0,0834 Prozent der Aktien direkt. Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach dem Wertpapierhandelsgesetz stammt aus 2006.

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, wurden nicht ausgegeben.

### **Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben**

Stimmrechtskontrollen, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben, existieren nicht.

### **Bestimmungen über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und Bestimmungen über die Änderung der Satzung**

Nach § 84 AktG und § 7 der Satzung der 1st RED AG werden die Mitglieder des Vorstands vom Aufsichtsrat bestellt. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Nach der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen. Für die Änderung der Satzung gilt § 21 Abs. 3 der Satzung, nach dem eine Satzungsänderung, mit Ausnahme einer Änderung des Gegenstandes des Unternehmens, mit einfacher Mehrheit des vertretenen Grundkapitals möglich ist. Jede Änderung der Satzung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung (§ 179 AktG). Die Befugnis zu Änderungen, die nur die Fassung betreffen, wie zum Beispiel

Änderungen der Angaben über das Grundkapital entsprechend dem jeweiligen Umfang der Kapitalerhöhungen aus bedingtem und genehmigtem Kapital, ist gemäß § 24 der Satzung der 1st RED AG dem Aufsichtsrat übertragen worden.

**Befugnis des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

Regelungen zur Ermächtigung des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, bestehen über die Regelungen der Satzung hinaus nicht.

**Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

**Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots**

Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots sind mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern nicht getroffen worden.

## **J. Prognosebericht**

Die künftigen Ertrags- und Finanzlagen werden wesentlich von den Erträgen aus den verbliebenen 8 Prozent Beteiligungen an den Objektgesellschaften sowie den Zahlungen aus den Vendor-Loan-Agreements bei den Zwischenholdings abhängig sein.

### **2018:**

Im Geschäftsjahr 2018 erwartet die 1st RED AG Ergebnisabführungserträge der 1st RED Industrial Properties GmbH von 0,5 Mio. Euro (Beteiligungserträge aus 8 Prozent Beteiligungen 0,3 Mio. Euro und Zinserträge aus Vendor-Loan-Agreement 0,2 Mio. Euro). Dem gegenüber erwartet die 1st RED AG Personalkosten von 0,3 Mio. Euro und Rechts- und Beratungskosten von 0,2 Mio. Euro, was im Ergebnis zu einem ausgeglichenem Jahresergebnis von 0,0 Mio. Euro führt.

### **2019:**

Im Geschäftsjahr 2019 erwartet die 1st RED AG Ergebnisabführungserträge der 1st RED Industrial Properties GmbH von 0,3 Mio. Euro (Beteiligungserträge aus 8 Prozent Beteiligungen 0,1 Mio. Euro und Zinserträge aus Vendor-Loan-Agreement 0,2 Mio. Euro). Dem gegenüber erwartet die 1st RED AG Personalkosten von 0,1 Mio. Euro und Rechts- und Beratungskosten von 0,1 Mio. Euro, was zu einem prognostiziertem Jahresergebnis von 0,1 Mio. Euro führt.

Die Liquidität ist auch zukünftig durch die Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung von Kaufpreisforderungen gesichert.

Hamburg, 31. März 2018

Der Vorstand

gez. Alexander Garbe

Alexander Garbe



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**An die 1st RED AG, Hamburg,**

### **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses**

#### ***Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Jahresabschluss***

Wir haben den Jahresabschluss der 1st RED AG, Hamburg– bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der dort dargestellten Bilanzierungs- und Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz HGB erklären wir, dass nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse der beigefügte Jahresabschluss mit Ausnahme des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht. Nach unserer Beurteilung vermittelt der Jahresabschluss mit Ausnahme dieser Auswirkungen unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 vermittelt.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz HGB erklären wir, dass unsere Prüfung mit Ausnahme der genannten Einschränkung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

#### ***Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss***

Die Bewertung der Forderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.789 ist nicht hinreichend nachgewiesen, da wir keine aussagekräftigen Unterlagen des Schuldners erhielten und durch alternative Prüfungshandlungen keine hinreichende Sicherheit über die zu Grunde gelegte erwartete Ausfallquote für die Bewertung der Forderungen gewinnen konnten. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Konzernabschluss insoweit fehlerhaft ist.

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser eingeschränktes Prüfungsurteil zu dienen.

#### ***Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt***

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt ist solcher Sachverhalt, der nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 war. Dieser Sachverhalt wurde im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalt ab.

Wir haben –mit Ausnahme des Sachverhalts, der im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Jahresabschluss“ beschrieben ist, bestimmt, dass es den folgenden besonders wichtigen Prüfungssachverhalt gibt, der in unserem eingeschränkten Prüfungsurteil mitzuteilen ist.

### ***Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen***

Zu den Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf Anhangangaben.

### ***Das Risiko für den Abschluss***

1st RED hat die Anschaffungskosten gegenüber dem niedrigeren beizulegenden Wert beurteilt und dementsprechend den gleich hohen Wertberichtigungsbedarf aus dem Vorjahr beibehalten.

### ***Unsere Vorgehensweise in der Prüfung***

1st RED hat Kontrollen implementiert, die so ausgestaltet sind, die Angemessenheit der Beurteilung der Werthaltigkeit sicherzustellen.

### ***Unsere Schlussfolgerung***

Unsere Prüfung ergab keine signifikanten Einwände bezüglich der Durchführung der Kontrollen. Wir haben keine wesentlichen Fehler in der angewandten Bewertungsmethode festgestellt.

### ***Zusätzliche Informationen außerhalb des Jahresabschlusses und des Bestätigungsvermerks***

Der Vorstand der 1st RED AG ist für die zusätzlichen Informationen außerhalb des Jahresabschlusses und des Bestätigungsvermerks (die zusätzlichen Informationen) verantwortlich. Die zusätzlichen Informationen umfassen alle Informationen, die auf der Webseite der 1st RED AG veröffentlicht sind.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt nicht die zusätzlichen Informationen ab und wir haben keine dahingehende prüferische Würdigung vorgenommen.

Unsere Verantwortung im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses besteht darin, die zusätzlichen Informationen kritisch zu lesen und etwaige Unstimmigkeiten zwischen den zusätzlichen Informationen und dem Jahresabschluss oder unseren bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen oder wesentliche falsche Angaben zu berücksichtigen. Wenn wir aufgrund unserer Tätigkeit feststellen, dass die zusätzlichen Informationen wesentliche falsche Angaben enthalten, sind wir verpflichtet, über diese Tatsachen zu berichten. Im Hinblick darauf haben wir nichts zu berichten.

### ***Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss***

Der Vorstand der 1st RED AG ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, sofern einschlägig, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben sowie dafür, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem 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 Angaben ist, und einen Vermerk 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 IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Angaben 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.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter 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 oder im Lagebericht 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 seine 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung des Lageberichtes**

#### ***Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Lagebericht***

Wir haben den Lagebericht der 1st RED AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse vermittelt der beigefügte Lagebericht mit Ausnahme des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Lagebericht“ beschriebenen Sachverhalts insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der genannten Einschränkung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Lageberichts geführt hat.

#### ***Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Lagebericht***

Die Bewertung der Forderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.789 ist nicht hinreichend nachgewiesen, da wir keine aussagekräftigen Unterlagen des Schuldners erhielten und durch alternative Prüfungshandlungen keine hinreichende Sicherheit über die zu Grunde gelegte erwartete Ausfallquote für die Bewertung der Forderungen gewinnen konnten. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Lagebericht insoweit fehlerhaft ist.

Wir haben unsere Prüfung des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Lageberichtsprüfung durchgeführt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### ***Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Lagebericht***

Der Vorstand der 1st RED AG ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und ausreichende Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

#### ***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Lageberichts***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den

gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Lagebericht beinhaltet.

Im Rahmen einer Abschlussprüfung prüfen wir den Lagebericht in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB unter Beachtung der vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Lageberichtsprüfung. In diesem Zusammenhang heben wir hervor:

- Die Prüfung des Lageberichts ist in die Prüfung des Jahresabschlusses integriert.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen (Systemen), um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme) abzugeben.
- Wir führen Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis angemessener und ausreichender Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die Vertretbarkeit dieser Annahmen sowie die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen werden.
- Wir geben zu den einzelnen Angaben im Lagebericht ebenfalls kein eigenständiges Prüfungsurteil ab, sondern ein Prüfungsurteil zum Lagebericht als Ganzes.

#### **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Thorsten Holst.

Hamburg, den 27. April 2018

**GHP** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Holst  
Wirtschaftsprüfer

gez. Promersberger  
Wirtschaftsprüferin