

---

**1st RED AG**  
**Hamburg**  
**Konzern-Abschluss nach IFRS**

**zum**  
**31. Dezember 2017**

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach IFRS	4
B. Konzern-Bilanz nach IFRS	5
C. Konzern-Kapitalflussrechnung	6
D. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	7
E. Konzern-Anhang	9
1. Grundlagen der Rechnungslegung .....	9
2. Auswirkungen von neuen und geänderten Rechnungslegungsstandards .....	11
3. Konsolidierungskreis.....	20
4. Wesentliche Geschäftsvorfälle.....	21
5. Änderungen des Konzern-Abschluss 2016 / Änderungen der Darstellung .....	22
6. Währungsumrechnung .....	22
7. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	23
8. Risikomanagement.....	34
9. Konsolidierungsmethoden .....	41
10. Finanzinstrumente .....	42
11. Segmentberichterstattung.....	43
12. Umsatzerlöse.....	47
13. Sonstige betriebliche Erträge.....	47
14. Aufwendungen für bezogene Leistungen.....	47
15. Personalaufwand.....	47
16. Abschreibungen.....	48
17. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	48
18. Finanzergebnis .....	49
19. Ertragsteuern.....	49
20. Konzern-Jahresergebnis / Ergebnis je Aktie / Dividende.....	50
21. Finanzanlagen und übriges Anlagevermögen .....	51
22. Aktive latente Steuern.....	55
23. Steuerforderungen.....	55
24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	55
25. Forderungen gegen verbundene Unternehmen .....	56
26. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht...	57
27. Flüssige Mittel und Zahlungsäquivalente .....	57
28. Vermögenswerte, die den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzuordnen sind ....	57

---

29.	Gezeichnetes Kapital.....	58
30.	Rücklagen .....	58
31.	Bilanzverlust .....	59
32.	Passive latente Steuern.....	59
33.	Steuerrückstellungen .....	59
34.	Andere Rückstellungen.....	60
35.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen .....	60
36.	Andere Verbindlichkeiten.....	60
37.	Schulden im direkten Zusammenhang mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen	60
38.	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung .....	61
39.	Eventualverbindlichkeiten .....	62
40.	Rechtsverfahren .....	62
41.	Sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	63
42.	Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiter .....	63
43.	Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen .....	63
44.	Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex .....	65
45.	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	65
46.	Angaben zum Vorstand .....	66
47.	Angaben zum Aufsichtsrat nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB .....	66
48.	Honorare des Abschlussprüfers.....	67

## A. Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach IFRS

### Konzern-Gesamtergebnisrechnung nach IFRS für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Anhang	2017	2016
		Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Umsatzerlöse	12	3	32
Sonstige betriebliche Erträge	13	41	20
		<b>44</b>	<b>52</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	14	0	-32
Personalaufwand	15	-334	-317
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17	-838	-1.889
		<b>-1.171</b>	<b>-2.239</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>		<b>-1.128</b>	<b>-2.187</b>
Zinserträge		427	1.594
Erträge aus Beteiligungen		0	50
Aufwendungen Finanzanlagen		0	-16
Zinsaufwendungen		-1	-8
<b>Finanzergebnis</b>	18	<b>426</b>	<b>1.619</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>-701</b>	<b>-567</b>
Ertragsteuern	19	-8	-9
<b>Konzernjahresgewinn (+) / -verlust (-)</b>		<b>-710</b>	<b>-577</b>
Andere Konzernergebnisbestandteile		0	0
<b>Konzernjahresgesamtergebnis</b>		<b>-710</b>	<b>-577</b>
davon zuzurechnen:			
<b>Aktionären der 1st RED AG</b>		-710	-577
<b>Minderheitsgesellschafter</b>		0	0
		<b>-710</b>	<b>-577</b>
<b>Gewinnverwendung</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		-710	-577
Minderheitsgesellschafter		0	0
Konzernjahresverlust bzw. -gewinn		-710	-577
Konzernjahresgesamtergebnis	20	-710	-577
Minderheitsgesellschafter		0	0
		-710	-577
Verlustvortrag		-13.281	-12.704
<b>Bilanzverlust</b>		<b>-13.991</b>	<b>-13.281</b>
Ergebnis je Aktie in Euro	20	-0,04	-0,03

## B. Konzern-Bilanz nach IFRS

<b>AKTIVA</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
		<b>Tsd. Euro</b>	<b>Tsd. Euro</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	21	1	1
Finanzanlagen	21	166	166
		<b>167</b>	<b>167</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Steuerforderungen	23	567	560
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24	5.890	6.107
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25	2.849	3.050
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26	144	146
Sonstige Vermögenswerte		122	120
Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	27	984	1.270
		<b>10.555</b>	<b>11.253</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>10.722</b>	<b>11.420</b>
<b>PASSIVA</b>			
	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
		<b>Tsd. Euro</b>	<b>Tsd. Euro</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	29	20.000	20.000
Gesetzliche Rücklagen	30	1.212	1.212
Gewinnrücklagen	30	540	540
Kapitalrücklage	30	2.476	2.476
Bilanzverlust	31	-13.991	-13.281
Aktionären der 1st RED AG zuzuordnendes Eigenkapital		10.237	10.947
		<b>10.237</b>	<b>10.947</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Steuerrückstellungen	33	110	110
Andere Rückstellungen	34	317	281
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		25	70
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenene Unternehmen	35	2	0
Andere Verbindlichkeiten	36	31	12
		<b>485</b>	<b>473</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>10.722</b>	<b>11.420</b>

### C. Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung nach IFRS für den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017			
	2017	2016	
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	
	An- hang		
1. Ergebnis vor Ertragsteuern	-710	-567	
2. Ertragsteuerzahlungen	-7	-470	
3. Zinsergebnis	-426	-1.586	
4. Veränderung der Rückstellungen (ohne Steuerrückstellung)	36	28	
5. Veränderung der Forderungen	148	160	
6. Veränderung der Verbindlichkeiten	-24	-238	
7. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	298	1.223	
8. Erhaltene Zinsen	144	122	
<b>9. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>38</b>	<b>-541</b>	<b>-1.327</b>
10. Investitionen in langfristige Vermögenswerte	0	-1	
11. Einzahlungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	664	
12. Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	254	1.345	
<b>13. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>38</b>	<b>254</b>	<b>2.009</b>
<b>14. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-285</b>	<b>681</b>	
16. Zahlungsmittelfonds Anfangsbestand	1.270	589	
<b>17. Zahlungsmittelfonds Endbestand</b>	<b>38</b>	<b>984</b>	<b>1.270</b>

D. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2016

	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Rücklagen	Bilanz- verlust	Aktionären der 1st RED AG zuzuordnen- des Eigenkapital	Anteil anderer Gesell- schafter	Gesamt
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Anhang Textziffer	29	30	30	31			
<b>Stand 1.1.2016</b>	<b>20.000</b>	<b>1.212</b>	<b>3.016</b>	<b>-12.704</b>	<b>11.523</b>	<b>0</b>	<b>11.523</b>
<b>Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern</b>	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnisbezogene Eigenkapitalveränderungen</b>							
Jahresergebnis	0	0	0	-577	-577	0	-577
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>20.000</b>	<b>1.212</b>	<b>3.016</b>	<b>-13.281</b>	<b>10.947</b>	<b>0</b>	<b>10.947</b>

D. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 2017

	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Andere Rücklagen	Bilanz- verlust	Aktionären der 1st RED AG zuzuordnen- des Eigenkapital	Anteil anderer Gesell- schafter	Gesamt
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Anhang Textziffer	29	30	30	31			
<b>Stand 1.1.2017</b>	<b>20.000</b>	<b>1.212</b>	<b>3.016</b>	<b>-13.281</b>	<b>10.947</b>	<b>0</b>	<b>10.947</b>
<b>Ergebnisbezogene Eigenkapitalveränderungen</b>							
Jahresergebnis	0	0	0	-710	-710	0	-710
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>20.000</b>	<b>1.212</b>	<b>3.016</b>	<b>-13.990</b>	<b>10.238</b>	<b>0</b>	<b>10.237</b>



## **E. Konzern-Anhang**

### **1. Grundlagen der Rechnungslegung**

Die börsennotierte 1st RED AG, Hamburg, stellt ihren Konzern-Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften auf. Gegenstand des 1st RED AG Konzerns ist die Vermietung von Gewerbeimmobilien in den Segmenten Industrie, Einzelhandel und Büro. Im Jahr 2011 hatte der Vorstand der 1st RED AG beschlossen, sämtliche gehaltene Immobilien zu veräußern und die Geschäftssegmente Vermietung von Industrie-, Einzelhandels- und Büroimmobilien aufzugeben. Diese Absicht wurde mit Abschluss des Anteilsübertragungsvertrags vom 27. September 2013 einschließlich diverser Nachträge umgesetzt, vgl. Tz. 4. Insofern wurden die einschlägigen Regelungen des IFRS 5 "Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche" in den Vorjahren angewendet. Als fortzuführender Unternehmensteil wurde der Bereich "Verwaltung" klassifiziert. Die Anforderungen der angewandten IFRS-Standards wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des 1st RED AG-Konzerns. Der Konzern-Abschluss umfasst folgende Bestandteile:

- » Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- » Konzern-Bilanz
- » Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- » Konzern-Kapitalflussrechnung sowie
- » Konzern-Anhang mit Segmentberichterstattung.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben zum Konzern-Abschluss nach IFRS für das Geschäftsjahr 2017 basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzern-Abschluss 2016 zugrunde lagen. Der Vorstand hatte im Geschäftsjahr 2011 die Entscheidung getroffen, den Immobilienbestand des 1st RED AG-Konzerns kurzfristig zu veräußern. In den Jahren 2014 und 2015 wurden jeweils 92 % der Immobilienpersonengesellschaften an die HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG übertragen. Da weder zum 31. Dezember 2016 noch zum 31. Dezember 2017 Vermögensgegenstände / Schulden bzw. Erträge / Aufwendungen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen zu bilanzieren sind, wurde auf einen separaten Ausweis des aufgegebenen Geschäftsbereichs verzichtet.

Die Tätigkeit des 1st RED-Konzerns erstreckt sich ausschließlich auf den Verwaltungsbereich. Das Geschäftsjahr der 1st RED AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Der aufgestellte Konzern-Abschluss nach IFRS steht im Einklang mit den IFRS-Vorschriften, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nr. HRB 73420 eingetragene 1st RED AG hat ihren Sitz in 20355 Hamburg, Caffamacherreihe 8 / Deutschland. Hauptaktionärin der 1st RED AG ist die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg. Alle Beträge werden, sofern nicht besonders darauf hingewiesen wurde, in Tausend Euro angegeben, wobei Rundungen nach kaufmännischer Art und Weise (Beträge über 500 Euro wurden aufgerundet) vorgenommen worden sind. Auf Grund der Rundungen kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

## **2. Auswirkungen von neuen und geänderten Rechnungslegungsstandards**

### **2.1. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen**

Folgende Standards / Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2017 durch das International Accounting Standards Board (im Folgenden „IASB“) überarbeitet, neu gefasst und veröffentlicht, beziehungsweise bereits in vorausgegangenen Jahren veröffentlichte Standards und Interpretationen wurden im Kalenderjahr 2017 gültig. Die Konzernabschlüsse des aktuellen Geschäftsjahres und / oder der Vorjahre wurden durch diese Standards und Interpretationen nicht wesentlich beeinflusst. Allerdings kann die Anwendung die Bilanzierung zukünftiger Transaktionen und Vereinbarungen beeinflussen.

#### IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“ – Initiative zur Verbesserung der Angabepflichten

Die Änderungen des IAS 7 betreffen die Verbesserung der Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens. Danach hat ein Unternehmen Angaben zur Veränderung von solchen Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Zahlungsvorgänge in der Kapitalflussrechnung im Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Dazugehörige finanzielle Vermögenswerte sind ebenfalls einzubeziehen. Zur Erfüllung der Angabepflichten schlägt der IASB eine Überleitungsrechnung mit Eröffnungs- und Schlussbilanzwerten oder verbale Erläuterungen vor. Im Jahr der Erstanwendung brauchen Vorjahresvergleichsangaben nicht gemacht zu werden. Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU –Endorsement erfolgte am 6. November 2017. Die entsprechenden Angaben treffen nicht auf den 1st RED AG-Konzern zu und wurden daher nicht berücksichtigt.

#### IAS 12 „Ertragsteuern“ – Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste

Die Änderungen des IAS 12 betreffen Abwertungen von Schuldinstrumenten auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert, welche sich aus einer Veränderung des Marktzinsniveaus ergeben. Der sich daraus ergebende potenzielle Verlust könnte bei Realisierung steuermindernd geltend gemacht werden. Außerdem erfolgt eine Klarstellung, dass die Beurteilung für abzugsfähige temporäre Differenzen jeweils je Einzelfall erfolgt, falls das Steuerrecht die Verrechnung steuerlicher Verluste begrenzt. Andernfalls erfolgt eine Gesamtbeurteilung der steuerlichen Implikationen. Darüber hinaus wird IAS 12 um Beispiele ergänzt, die verdeutlichen, wie das künftige zu versteuernde Einkommen für die Bilanzierung aktiver latenter Steuern zu ermitteln ist.

Die Änderungen sind erstmals verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wobei eine freiwillige vorzeitige Anwendung zulässig ist. Das EU –Endorsement erfolgt am 6. November 2017. Aus der Erstanwendung dieses Standards ergaben sich für den Konzern keine Bilanzierungsänderungen.

2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen, die verabschiedet, aber noch nicht anzuwenden waren

Die folgenden Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden. Der 1st RED AG Konzern hat diese überarbeiteten Standards und Interpretationen nicht vorzeitig angewendet.

<b>Geänderte Standards / Interpretationen</b>			
<b>Standard</b>	<b>Titel</b>		<b>Verpflichtende Anwendung ab</b>
AIP 2014-2016	"Verbesserungen und Eränzungen ausgewählter IFRS 2014-2016		
	IFRS 1		01.01.2018 *
	IFRS 12		01.01.2017 *
	IAS 28		01.01.2018 *
IFRS 2	"Anteilsbasierte Vergütung"		01.01.2018 *
IFRS 4	"Versicherungsverträge"		01.01.2018
IFRS 9	"Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung"		01.01.2018 *
IFRS 15	"Erlöse aus Verträgen mit Kunden"		01.01.2018
IAS 28	"Anteile an assoziierten Unternehmen"		01.01.2019 *
IAS 40	"Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien"		01.01.2018 *
IFRIC 22	"Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen"		01.01.2018 *
<b>Neue Standards / Interpretationen</b>			
<b>Standard</b>	<b>Titel</b>		<b>Anwendung ab</b>
IFRS 16	"Leasingverhältnisse"		01.01.2019
IFRS 17	"Versicherungsverträge"		01.01.2021 *
IFRIC 23	"Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung"		01.01.2019 *
* noch nicht von der EU übernommen			

### Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)

Am 8. Dezember 2016 hat der IASB den Änderungsstandard „Jährliche Verbesserungen an den IFRS (2014-2016)“ veröffentlicht. Die vorgesehenen Änderungen im Rahmen des Zyklus 2014-2016 umfassen drei Standards und betreffen im Einzelnen:

- IFRS 1: Streichung der kurzfristigen Befreiungen für erstmalige Anwender (Paragraphen E3-E7)
- IFRS 12: Klarstellung hinsichtlich des Anwendungsbereichs des Standards (mit Ausnahme der Paragraphen B10-B16) in Bezug auf Beteiligungen, die zu Veräußerungs- bzw. Ausschüttungszwecken gehalten werden oder als aufgegebene Geschäftsbereiche gemäß IFRS 5 eingestuft wurden.
- IAS 28: Klarstellung, dass das Wahlrecht zur erfolgswirksamen Fair Value-Bewertung von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bei Anwendern, denen diese Option zusteht (z.B. Venture Capital-Gesellschaften), für jede Beteiligung neu ausgeübt werden kann (investment on investment basis).

Die Änderungen an IFRS 12 treten für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2017 in Kraft, die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 1. Januar 2018.

### Änderungen an IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“

#### Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung

Die Änderungen an IFRS 2 beinhalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungstransaktionen mit Barausgleich. IFRS 2 schreibt vor, dass Unternehmen Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit anteilsbasierten Vergütungen in ihrem Abschluss auszuweisen haben. Diese enthalten Klarstellungen bezüglich der Bilanzierung bestimmter anteilsbasierter Vergütungstransaktionen und erstrecken sich auf folgende Themen: (1) Berücksichtigung marktbezogener und nicht-marktbezogener Ausübungsbedingungen bei der Bewertung von in bar erfüllten Zusagen, (2) Modifikation von bar zu erfüllenden Zusagen mit Änderungen der Klassifizierung hin zu in Eigenkapitalinstrumenten erfüllten Zusagen, (3) In Eigenkapitalinstrumenten erfüllte Zusagen mit Nettoerfüllungsvereinbarungen. Die Änderungen an IFRS 2 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

## Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“

### Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ gemeinsam mit IFRS 4 „Versicherungsverträge“

Die Änderungen an diesen Standards sind vor dem Hintergrund der Forderung nach Aufschiebung der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 für Versicherungsunternehmen entstanden, um diese in Einklang mit der erstmalig verpflichtenden Anwendung des überarbeiteten IFRS 4 ab dem 1. Januar 2021 zu bringen. Es bestehen zwei optionale Ansätze:

#### 1. Überlagerungsansatz (overlay approach):

Ein Unternehmen kann den Ergebniseffekt aus der Erstanwendung von IFRS 9 von erfolgswirksamen zum Fair Value bilanzierten Vermögenswerte in das sonstige Ergebnis umgliedern, falls nach IAS 39 keine ergebniswirksame Fair Value-Bewertung erfolgt ist. Diese Option ist nicht mehr anwendbar, falls der überarbeitete IFRS 4 angewendet oder die Nutzung freiwillig eingestellt wird.

#### 2. Aufschubansatz (temporary exemption from applying IFRS 9):

Ein Unternehmen, dessen hauptsächliche Geschäftstätigkeit die Ausgabe von Versicherungsverträgen nach IFRS 4 ist, kann von einer temporären Ausnahme bei der Anwendung von IFRS 9 Gebrauch machen. Diese Option endet bei Erstanwendung des überarbeiteten IFRS 4, jedoch spätestens zum 1. Januar 2021. Ein Unternehmen wendet den overlay approach rückwirkend auf qualifizierende Vermögenswerte an, sobald es das erste Mal IFRS 9 anwendet. Ein Unternehmen wendet den Aufschubansatz für Geschäftsjahre an, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

## Geänderter „IFRS 9 "Finanzinstrumente"“

Der im November 2009 veröffentlichte Standard IFRS 9 Finanzinstrumente beinhaltet die erste Phase des dreiphasigen IASB-Projekts, den bestehenden IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung zu ersetzen. IFRS 9 ändert die Ansatz- und Bewertungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten, einschließlich verschiedener hybrider Verträge. Er verwendet einen einheitlichen Ansatz, einen finanziellen Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, der die verschiedenen Regelungen des IAS 39 ersetzt. Der Ansatz in IFRS 9 basiert darauf, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (Geschäftsmodell), und auf der Art der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte. Der neue Standard verlangt weiterhin eine einheitlich zu verwendende Wertminderungsmethode, die die unterschiedlichen Methoden innerhalb des IAS 39 ersetzen wird.

Im Oktober 2010 wurde IFRS 9 (überarbeitet) veröffentlicht, in den die Vorschriften für die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten integriert wurden. Eine wesentliche Änderung stellt die Erfassung von Änderungen im beizulegenden Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten (die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden) dar, welche auf Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos des Unternehmens zurückgehen. Klassifiziert ein Unternehmen einen Schuldtitel als "erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet", sind die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts, die sich aus Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos des Unternehmens ergeben, im sonstigen Ergebnis auszuweisen, es sei denn, die Erfassung von Änderungen im eigenen Ausfallrisiko der Verbindlichkeit im sonstigen Ergebnis führt zur Entstehung oder Vergrößerung einer Rechnungslegungsanomalie im Gewinn oder Verlust. Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts aufgrund der Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos dürfen später nicht in das Periodenergebnis umgebucht werden. IAS 39 sieht derzeit eine vollständige Erfassung der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts für Schuldtitel, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden, im Gewinn oder Verlust vor. Des Weiteren enthält IFRS 9 Regelungen in zum verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt, Angaben zum Übergang und zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Im November 2013 veröffentlichte der IASB einen geänderten IFRS 9, wobei die Änderungen die Aufnahme eines neuen Modells für die allgemeine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen sowie die Gestattung der vorzeitigen Übernahme der Vorschrift, Änderungen des beizulegenden aus eigenem Kreditrisiko bei Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Änderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung bewertet werden, im sonstigen Ergebnis auszuweisen, betreffen.

#### Änderungen an IFRS 9:

##### „Finanzinstrumente“ – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Die Änderung betrifft die Klassifizierung von Finanzinstrumenten mit Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung. Die Zahlungsstrombedingung ist nach den bisherigen Vorschriften nicht erfüllt, wenn der Kreditgeber im Fall einer Kündigung durch den Kreditnehmer eine Vorfälligkeitsentschädigung leisten muss. Die Neuregelung sieht vor, auch bei negativen Ausgleichszahlungen eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten (bzw. erfolgsneutral zum Fair Value) zu ermöglichen. Ebenfalls klargestellt wurde, dass der Buchwert einer finanziellen Verbindlichkeit nach einer Modifikation unmittelbar erfolgswirksam anzupassen ist. Die Änderungen sollen retrospektiv für Geschäftsjahre angewendet werden, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen.

### IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Der IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“. Daraus ergeben sich neue Regelungen zu Zeitpunkt und Höhe der Erfassung von Umsatzerlösen. IFRS 15 ersetzt vollständig die bisherigen Vorschriften zur Umsatzrealisierung, bestehend aus den Standards IAS 18 und IAS 11 sowie diversen Standardinterpretationen, und regelt mehrere Aspekte neu. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist.

### Klarstellung zu IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

Die Klarstellung zu IFRS 15 wurde im April 2016 veröffentlicht und beinhaltet drei konkrete Änderungen und erleichternde Übergangsregelungen zu IFRS 15. Die Übergangsregelungen betreffen zwei Erleichterungen für die Praxis. Zum einen muss ein Unternehmen Verträge nicht neu darstellen, die zu Beginn der frühesten dargestellten Periode abgeschlossen sind. Zum anderen werden die Auswirkungen aller Änderungen, die vor der frühesten dargestellten Periode vorgenommen wurden, aggregiert ausgewiesen. Die publizierten Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Auf Grund der verwaltenden Tätigkeit des 1st RED-Konzerns geht der Vorstand von einer geringen Auswirkung des Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse aus.

### Änderungen an IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“

#### Langfristig gehaltene Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Klarstellung des Ausschlusses von Beteiligungen i.S.d. IAS 28 aus dem Anwendungsbereich von IFRS 9. IFRS 9 wird nicht auf Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder einem Joint Venture angewendet, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Anwendung von IFRS 9 erfolgt jedoch auf langfristige Beteiligungen, die einen Teil der Nettoinvestition an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture ausmachen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen.



### Änderungen an IAS 40 „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“

#### Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Änderung enthält Leitlinien zur Übertragung in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die Änderung besagt, dass eine Übertragung möglich ist, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung gibt. Nutzungsänderung bedeutet, dass die Immobilie die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie nun erfüllt bzw. nicht mehr erfüllt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen.

#### IFRIC 22 „Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen“

Die Interpretation stellt die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klar, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten. Maßgeblich für die Bestimmung des Zeitpunkts der Transaktion ist die erstmalige Erfassung des sich aus der Vorauszahlung ergebenden nicht monetären Vermögenswerts bzw. der nicht monetären Schuld aus aufgeschobenem Ertrag. Gibt es im Voraus mehrere Zahlungen oder Erhalte, wird ein Transaktionszeitpunkt für jede Zahlung und jeden Erhalt bestimmt. Die erstmalige Anwendung der Interpretation erfolgt entweder rückwirkend im Einklang mit IAS 8 oder prospektiv auf alle Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge in fremder Währung, die in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2018 beginnen in Kraft.

### IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 wird zukünftig die Standards und Interpretationen IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 und SIC 27 ersetzen. Mit den Neuregelungen entfällt in Zukunft die Unterscheidung zwischen Finance- und Operating-Lease-Vereinbarungen. Stattdessen hat der Leasingnehmer das wirtschaftliche Recht am Leasinggegenstand in Form eines Nutzungsrechts zu bilanzieren, das über die Laufzeit des Leasingvertrages abgeschrieben wird. Korrespondierend dazu ist eine Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zu passivieren und mittels der Effektivzinsmethode fortzuführen. Die Bilanzierung beim Leasinggeber wird sich dagegen im Vergleich zu IAS 17 im Wesentlichen nicht ändern. Der Standard tritt mit dem 1. Januar 2019 in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung des Standards ist nur bei gleichzeitiger Anwendung des IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ vorgesehen. Während der Laufzeit eines Leasingverhältnisses wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des bisherigen IAS 17 für Finanzierungsleasingverträge finanzmathematisch fortgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß IAS 40 sind, werden planmäßig abgeschrieben. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, welche die Kriterien als „Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gemäß IAS 40 erfüllen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechend den üblichen Erfassungs- und Bewertungsregeln gemäß IAS 40 bewertet. Auf Grund der verwaltenden Tätigkeit des 1st RED-Konzerns geht der Vorstand von einer geringen Auswirkung des Standards auf zukünftige Konzernabschlüsse aus. Die 1st RED AG hat auf eine vorzeitige Anwendung der neuen oder geänderten Standards verzichtet. Die Konzernabschlüsse des aktuellen Geschäftsjahres und / oder der Vorjahre wurden durch diese Standards und Interpretationen nicht wesentlich beeinflusst. Allerdings kann die Anwendung die Bilanzierung zukünftiger Transaktionen und Vereinbarungen beeinflussen.

### IFRS 17 „Versicherungsverträge“

Am 18. Mai 2017 wurde IFRS 17 ‚Versicherungsverträge‘ herausgegeben. Der neue Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. Dies führt zu einer einheitlicheren Bewertung und Darstellung aller Versicherungsverträge. Der Standard ist für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden.

IFRIC 23 „Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung“

Die neue Interpretation regelt die Unsicherheiten über die für das Geschäftsjahr zu zahlende Steuerlast, da die steuerliche Anerkennung vorgenommener Gestaltungen erst später geklärt wird. Wenn die steuerliche Anerkennung zwar unsicher, aber wahrscheinlich ist, erfolgt die Bilanzierung im Einklang mit der Steuererklärung, wobei die Unsicherheit unberücksichtigt bleibt. Wenn die steuerliche Anerkennung nicht wahrscheinlich ist, erfolgt die Bewertung der Steuerlast entweder nach dem wahrscheinlichsten Wert oder dem Erwartungswert. Die Interpretation tritt für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2019 beginnen in Kraft.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss der 1st RED AG werden derzeit geprüft bzw. sind noch nicht final abgeschlossen, so dass momentan keine verlässlichen Aussagen, sofern nicht anders beschrieben, zu den möglichen Änderungen möglich sind.

### 3. Konsolidierungskreis

In den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2017 wurden grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, bei denen die 1st RED AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft verfügt oder auf andere Weise auf deren Tätigkeit beherrschenden Einfluss nehmen kann. Die Unternehmen werden beginnend mit dem Zeitpunkt in den Konzern-Abschluss einbezogen, ab dem die 1st RED AG die Möglichkeit der Beherrschung erlangt. Neben der 1st RED AG als Mutterunternehmen umfasst der Konsolidierungskreis die in unten stehender Tabelle aufgeführten Unternehmen:

<b>Konsolidierungskreis</b>			
<b>Gesellschaft</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Erst-/Entkonsolidierungszeitpunkt</b>
	<b>Anteil in %</b>	<b>Anteil in %</b>	
<b>Fortzuführender Geschäftsbereich:</b>			
1st RED Industrial Properties GmbH	100	100	01.01.2005
1st RED Management GmbH	100	100	01.01.2005
1st RED Office Properties GmbH	100	100	31.07.2006
1st RED Retail Properties GmbH	100	100	15.06.2006

Die einbezogenen Konzernunternehmen haben ihren Sitz in Hamburg. Im Jahr 2017 ergaben sich keine Änderungen der Zusammensetzung des Konsolidierungskreises im Vergleich zum 31. Dezember 2016.

#### **4. Wesentliche Geschäftsvorfälle**

Wie in den Vorjahren auch befindet sich die Hauptaktionärin der 1st RED AG, die Garbe Holding GmbH & Co. KG, in einem Sanierungsstadium, so dass die wesentlichen Geschäftsvorfälle des 1st RED AG Konzerns im Geschäftsjahr 2017 durch das Sanierungskonzept der Hauptaktionärin geprägt waren. Das Sanierungskonzept sah als eine mögliche Handlungsoption vor, die von den Gesellschaften des 1st RED AG-Konzerns gehaltenen Immobilien als Teil der Sanierung der Garbe-Gruppe zu veräußern. Mittlerweile wurde diese Handlungsoption realisiert, indem im Geschäftsjahr 2014 92 % der Anteile an der HAI Schützenwall GmbH & Co. KG und im Jahr 2015 Anteilsverkäufe von jeweils 92 % an fünf weiteren Immobiliengesellschaften in 2015 an die HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG erfolgt sind.

Für die Kaufpreiszahlungen wurden ursprünglich zwei Vendor-Loan-Agreements mit dem Käufer abgeschlossen, welche eine Verzinsung der Kaufpreisstundung, eine ratierte Zahlung der Kaufpreise einschließlich etwaiger Sondertilgungen vorsahen. Zudem wurde ein Kaufpreiseinbehalt in Höhe von 1,2 Mio. Euro vereinbart, den der Käufer proportional im Verhältnis der vereinbarten Immobilienwerte von den jeweiligen Anteilskaufpreisen abziehen darf.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart, die beiden Vendor-Loan-Agreements durch zwei Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung der Kaufpreisforderungen zu ersetzen. Die Regelungen zum Kaufpreiseinbehalt wurden aufgehoben. Die nunmehr geltende Vereinbarung sieht eine planmäßig quartalsweise Verzinsung der ausstehenden Beträge in Höhe von 3 % vor. Planmäßige Tilgungen wurden nicht vereinbart, jedoch ist der Schuldner berechtigt, Tilgungsleistungen in beliebiger Höhe vorzunehmen. Eine Endfälligkeit der Darlehen wurde nicht festgelegt. Die Kaufpreiseinbehalte sollen zum 30. Juni 2018 bzw. sollten zum 31. August 2017 vom Käufer zu entrichten sein. Bei etwaigen Zahlungsverzögerungen fallen Verzugszinsen in Höhe von 8 % an.

Die Entrichtung der Zinsen durch den Darlehensnehmer erfolgte in 2017 vertragskonform. Eine zum 31. August 2017 fällige Zahlung einer Kaufpreisrate in Höhe von 246 Tsd. Euro wurde vom Käufer nicht entrichtet. Es fielen Verzugszinsen in Höhe von 6 Tsd. Euro an.

Bis zum 31. Dezember 2017 wurden vom Käufer insgesamt 3,9 Mio. Euro (Kaufpreistilgung) und 500 Tsd. Euro Zinsen an die Konzerngesellschaften überwiesen.

Ein weiterer wesentlicher Geschäftsvorfall im Geschäftsjahr 2017 war die Wertberichtigung der in 2017 entstandenen Zinsforderungen gegen die Hauptaktionärin Garbe Holding GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt 0,2 Mio. Euro.

## **5. Änderungen des Konzern-Abschluss 2016 / Änderungen der Darstellung**

Änderungen des Vorjahres-Konzern-Abschluss oder in der Darstellung erfolgten im vorliegenden Konzern-Abschluss nicht.

## **6. Währungsumrechnung**

Die Einzelabschlüsse sämtlicher in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen wurden in Euro aufgestellt. Eine Währungsumrechnung war daher nicht erforderlich.

## 7. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeines

Die Aufstellung des Konzern-Abschlusses erfolgte auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten bzw. dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordnetem Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden würde. Dies gilt unabhängig davon, ob der Preis direkt beobachtbar oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode geschätzt worden ist. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld berücksichtigt der Konzern bestimmte Merkmale des Vermögenswerts oder der Schuld (bspw. Zustand und Standort des Vermögenswerts oder Verkaufs- und Nutzungsbeschränkungen), wenn Marktteilnehmer diese Merkmale bei der Preisfestlegung für den Erwerb des jeweiligen Vermögenswerts oder die Übertrag der Schuld zum Bilanzstichtag ebenfalls berücksichtigen würden. Im vorliegenden Konzernabschluss wird der beizulegende Zeitwert für die Bewertung und / oder Angabepflichten grundsätzlich auf dieser Grundlage ermittelt. Davon ausgenommen sind:

- » Leasingverhältnisse, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 „Leasingverhältnisse“ fallen
- » Bewertungsmaßstäbe, die dem beizulegenden Zeitwert ähneln, ihm aber nicht entsprechen, z. B. der Netto-Veräußerungswert nach IAS 2 „Vorräte“ oder der Nutzungswert in IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als Marktpreis verfügbar. Häufig muss er auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen, wird der beizulegende Zeitwert den Stufen 1, 2 oder 3 zugeordnet.

Die Unterteilung erfolgt nach folgender Maßgabe:

- » Eingangsparameter der Stufe 1 sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann
- » Eingangsparameter der Stufe 2 sind andere Eingangsparameter als die auf Stufe 1 enthaltenen notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt aus anderen Preisen abgeleitet werden können.
- » Eingangsparameter der Stufe 3 sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

### **Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich dann, wenn die Leistung erbracht wurde, die Höhe der Erträge zuverlässig ermittelbar ist und der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern wahrscheinlich zufließen wird. Die Umsatzerlöse gelten in dem Zeitpunkt als realisiert, in dem die Vermietungsleistung erbracht ist (Ablauf der Mietzeit) bzw. in dem die Chancen und Risiken bei Immobilien- oder Anteilsveräußerungen auf den Käufer übergegangen sind (IAS 18). Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung beziehungsweise zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam.

### **Sachanlagen**

Die Bilanzierung von Sachanlagen erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen, nutzungsbedingten Abschreibungen. Die Herstellungskosten enthalten neben den Einzelkosten angemessene Anteile der zurechenbaren Fertigungsgemeinkosten. Fremdkapitalkosten wurden bei qualifizierten Vermögensgegenständen in die Herstellungskosten einbezogen. Die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Sachanlagegegenstände anfallenden Umsatzsteuern gehen insoweit in die Anschaffungs- und Herstellungskosten ein, wie sie nicht als Vorsteuer in Abzug gebracht werden können. Die planmäßige Abschreibung erfolgt grundsätzlich nach der linearen Methode.



Dabei werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

Nutzungsdauern				
	2017 Jahre		2016 Jahre	
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	bis 15	3	bis 15

Liegen Anhaltspunkte für eine Wertminderung vor und liegt der erzielbare Betrag (Recoverable Amount) unter den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, werden die Sachanlagen außerplanmäßig abgeschrieben. Sind die Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen, werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

### Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist eine vertragliche Vereinbarung, die bei dem einen Vertragspartner zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Vertragspartner zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Gemäß IAS 32 und 39 gehören hierzu originäre wie derivative Finanzinstrumente. Zu den originären Finanzinstrumenten zählen insbesondere Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten, Wertpapiere, Kredite, Darlehen und Zinsabgrenzungen. Die derivativen Finanzinstrumente umfassen beispielsweise Caps, Optionen, Swaps und Futures.

Am 30. Juni 2015 waren alle Closing Bedingungen aus dem Verkauf der 92 % der Anteile an den in den Konzern bislang einbezogenen Grundstücksgesellschaften erfüllt. Dem entsprechend wurde die Kontrolle über diese Gesellschaften aufgegeben. Daraus ergibt sich die Entkonsolidierung dieser Gesellschaften im Jahr 2015. Im Konzern sind 8 % der Anteile an den Immobiliengesellschaften verblieben. Gemäß IFRS 10, insbesondere 10.25, in Verbindung mit Paragraphen B97-B99 hat das Mutterunternehmen jede zurückbehaltene Beteiligung an dem ehemaligen Tochterunternehmen zu dessen beizulegenden Zeitwert (fair value) anzusetzen, wenn die Beherrschung wegfällt. Dieser beizulegende Zeitwert wird als Zugangswert eines finanziellen Vermögenswertes gemäß IFRS 9 angesehen. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand aus den unter den Vertragspartnern verhandelten Kaufpreisen die beizulegenden Zeitwerte (fair value) für die zurückbehaltenen Beteiligungen im Zugangszeitpunkt zum 30. Juni 2015 abgeleitet. Für die Folgebewertung zum 31. Dezember 2015, 31. Dezember 2016 und 2017 sind IAS 39 als auch der Nachfolgestandard IFRS 9 in Verbindung mit IFRS 7 einschlägig. Danach stellen veräußerbare Werte, die nicht einer bestimmten Kategorie angehören, eine Restkategorie dar. Die Beteiligungen an den Grundstücksgesellschaften sind nicht börsennotiert. Grundsätzlich wird der fair value einer nicht börsennotierten Beteiligung im Wege einer Unternehmensbewertung ermittelt. Dazu benötigen wir insbesondere integrierte Planungen der einzelnen Gesellschaften sowie eine zutreffende peergroup und anwendbare Kapitalisierungszinssätze (Basiszins, Marktrisikoprämie, Beta-Faktoren). Als Minderheitsgesellschafter haben wir nicht die Möglichkeit, diese Informationen zeitnah zu erhalten. Näherungsweise könnte man auf die Planungen aus Mitte 2015 zurückgreifen. Wesentliche wertmindernde oder –erhöhende Umstände sind uns von der Geschäftsführung der Beteiligungen nicht mitgeteilt worden. Demzufolge würde sich der fair value in der am 30. Juni 2015 ermittelten Größenordnung ergeben.

Für nicht notierte Eigenkapitalinstrumente wird die nicht verlässliche Bestimmbarkeit des fair value als Möglichkeit eingeräumt: Der Ansatz solcher Instrumente erfolgt dann hilfsweise zu Anschaffungskosten (IAS 39.46). Eine fair-value-Folgebewertung scheidet nur aus, wenn bei fehlender Möglichkeit zur Beobachtung eines objektivierbaren Werts der Rückgriff auf Bewertungstechniken zu einer Vielzahl unterschiedlicher Ergebnisse führt, denen keine Eintrittswahrscheinlichkeit zu gewiesen werden kann. Aus Sicht des Vorstandes sind diese Kriterien erfüllt. Zum 31.12.2017 werden die Beteiligungen daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen dieser Wert (fair value am 30.6.2015) einen angemessenen Näherungswert zu den beizulegenden Zeitwert darstellt. Insbesondere wird in IFRS 7.29 dargelegt, dass über den beizulegenden Zeitwert (fair value) Angaben nicht verlangt werden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt und keine Preisnotierung in einem aktiven Markt für ein identisches Instrument vorliegt.

Entsprechend hat der Vorstand die Finanzbeteiligungen wie folgt bewertet:

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Finanzbeteiligungen werden beim Erwerb bzw. Zugang zum beizulegenden Zeitwert sowie bei Folgebewertungen zu Anschaffungskosten bewertet, sofern ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist. Dies ist bei Eigenkapitalinstrumenten der Fall, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und wesentliche Parameter zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts mithilfe von Bewertungsmodellen nicht mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können. Wertänderungen des Marktwertes werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Erträge aus Finanzbeteiligungen werden in der Erfolgsrechnung erfasst, sobald ein Konzernunternehmen einen Anspruch auf die Erträge erlangt hat.

Finanzielle Vermögenswerte, die als „Kredite und Forderungen“ sowie finanzielle Verbindlichkeiten, die als „Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden“ eingestuft worden sind, werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Marktwertänderungen derivativer Finanzinstrumente können, soweit die Anforderungen einer Bilanzierung als Sicherungsbeziehung erfüllt sind, ergebniswirksam oder eigenkapitalwirksam in der Neubewertungsrücklage erfasst werden, je nachdem, ob es sich bei der Sicherungsbeziehung um einen Fair Value Hedge oder einen Cashflow Hedge handelt. Bei einem Fair Value Hedge wird der wirksame Teil der Marktwertänderungen des gesicherten Grundgeschäfts sowie des derivativen Finanzinstruments in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Marktwertänderungen derivativer Finanzinstrumente, welche der Absicherung zukünftiger Zahlungsströme dienen (Cashflow Hedges), werden so lange im Eigenkapital gezeigt, bis das Grundgeschäft ergebniswirksam wird.

Sicherungsbeziehungen im Sinne des IAS 39 lagen im vorliegenden Abschluss nicht vor.

Der 1st RED AG-Konzern hält zum 31. Dezember 2017 keine derivativen Finanzinstrumente.

## **Leasing**

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing eingestuft, soweit die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken durch die Bestimmungen des Leasingvertrags auf den Leasingnehmer übergehen. Sollte vorstehende Bedingung nicht erfüllt sein, werden die Verträge als Operating-Leasingverträge klassifiziert. Finanzierungs-Leasingverträge liegen im Konzern nicht vor.

### Der Konzern als Leasinggeber

Mit der im Vorjahr durchgeführten Veräußerung der Anteile an sämtlichen Immobilienpersonengesellschaften fungiert der Konzern nicht mehr als Leasinggeber.

### Der Konzern als Leasingnehmer

Mietzahlungen aus Operating-Leasingverträgen werden, sofern die anfallen, als Aufwand linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Nutzungsverlauf für den Leasingnehmer.

## **Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte sind, sofern sie nicht zu Handelszwecken gehalten werden, am Bilanzstichtag zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Bestehen an der Werthaltigkeit von Forderungen Zweifel, werden diese zum Nennwert abzüglich angemessener Einzelwertberichtigungen angesetzt. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Der 1st RED AG-Konzern definiert bestimmte Indikatoren zur Identifizierung eines Wertminderungsbedarfs bei Forderungen. Dazu zählen unter anderem der fristgerechte Eingang von Mieten, die Bonität der Schuldner sowie die Einleitung von Insolvenzverfahren. Die kontinuierliche Überwachung der Indikatoren gewährleistet eine Bewertung der Forderungen zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Der Buchwert der Forderung wird durch die Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertberichtigungskonto ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf ausgebuchte Forderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

## **Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen sowie andere kurzfristige liquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und sind zum Nennwert angesetzt.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht und es wahrscheinlich ist (more likely than not), dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Zahlungsmitteln führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann. Sie stellen ungewisse Verpflichtungen dar, die mit dem nach bestmöglicher Schätzung (Best-Estimate) ermittelten Betrag angesetzt werden. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit Marktzinssätzen, die dem Risiko und Zeitraum bis zur Erfüllung entsprechen, abgezinst.

### **Finanzschulden (Darlehen)**

Finanzschulden werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Unterschiedsbeträge zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag (Agio, Disagio) werden über die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten erfolgswirksam unter Anwendung der Effektivzinsmethode vereinnahmt beziehungsweise abgeschrieben. Anteilige abgegrenzte Zinsen werden mit den jeweiligen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Fair Value der Verbindlichkeiten entspricht näherungsweise dem Buchwert.

### **Latente Steuern**

Der Ansatz latenter Steuern erfolgt gemäß der Verbindlichkeitenmethode auf alle temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Werten und den Buchwerten der Vermögensgegenstände und Schulden sowie auf steuerliche Verlustvorträge. Latente Steueransprüche werden in der Höhe angesetzt, in der latente Steuerverbindlichkeiten vorhanden sind. Übersteigt die Höhe der latenten Steueransprüche auf abzugsfähige temporäre Differenzen diesen Wert, erfolgt der Ansatz nur in der Höhe, wie die Nutzung dieser latenten Steueransprüche auf abzugsfähige temporäre Differenzen, durch die Verrechnung von zukünftigen Gewinnen wahrscheinlich ist. Auch latente Steueransprüche auf existierende steuerliche Verlustvorträge werden nur in der Höhe angesetzt, wie deren Nutzung durch die Verrechnung von zukünftigen Gewinnen wahrscheinlich ist. Die latenten Steuern werden gemäß IAS 12 auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in Deutschland bzw. den Ländern, in denen die Tochtergesellschaften ihren Sitz haben, zum Bilanzstichtag gelten oder für den Zeitpunkt angekündigt sind, in dem die latenten Steueransprüche realisiert werden.

Der im Konzern verwendete Steuersatz beträgt 32,3 % (15,83 % Körperschaftsteuer, 16,45 % Gewerbesteuer).

Latente Steuern werden gebildet, die aus Anteilen an Tochtergesellschaften entstehen, es sei denn, dass der Konzern die Umkehrung der temporären Differenzen steuern kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden. Latente Steuerrückstellungen wurden nicht bilanziert, da aufgrund steuerlicher Verlustvorträge mit keiner steuerlichen Belastung bei etwaigen Veräußerungen der Beteiligungen zu rechnen ist.

### **Laufende Steuern**

Für die Ermittlung der laufenden Steuern der Konzerngesellschaften in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft wird auf Gewinne ein einheitlicher Körperschaftsteuersatz von 15 Prozent und darauf ein Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent angewendet. Kapitalgesellschaften und gewerblich geprägte Personenhandelsgesellschaften unterliegen grundsätzlich der Gewerbebeertragsteuer, die 16,45 Prozent des Gewerbeertrags beträgt. Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, können auf Antrag den Gewerbeertrag um den auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfallenden Teils des Gewerbeertrags kürzen (Erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen). Insofern fällt bei grundstücksverwaltenden Gesellschaften regelmäßig keine Gewerbebeertragsteuer an. Aufgrund des im Geschäftsjahr 2015 vollzogenen Verkaufs der Anteile an Immobilien-Personengesellschaften ist die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen ab 2015 nicht mehr anwendbar.

## **Eventualverbindlichkeiten**

Eventualverbindlichkeiten stellen zum einen mögliche Verpflichtungen dar, deren tatsächliche Existenz aber erst noch durch das Eintreten eines oder mehrerer ungewisser zukünftiger Ereignisse, die nicht vollständig beeinflusst werden können, bestätigt werden muss. Zum anderen sind darunter bestehende Verpflichtungen zu verstehen, die aber wahrscheinlich zu keinem Vermögensabfluss führen oder deren Vermögensabfluss sich nicht zuverlässig quantifizieren lässt. Die Eventualverbindlichkeiten sind gemäß IAS 37 nicht in der Bilanz zu erfassen. Bei Eventualverbindlichkeiten ist der Eintritt des Ressourcenabflusses nicht wahrscheinlich (Eintrittswahrscheinlichkeit von 50% oder weniger).

## **Schätzungen bei der Bilanzierung und Bewertung**

Die Aufstellung des Konzern-Abschlusses nach IFRS erfordert, dass Annahmen getroffen und Schätzungen gemacht werden, die sich auf Ansatz und Bewertung der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Die tatsächlichen Werte und Ergebnisse können von den Schätzungen abweichen. Insbesondere stellen die erwarteten Zahlungsströme, der Diskontierungsfaktor sowie Eintrittswahrscheinlichkeiten wesentliche Bewertungsparameter dar. Sämtliche abgegebenen Schätzungen werden kontinuierlich auf ihre Realitätsnähe überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei werden historische Erfahrungen und Erwartungen hinsichtlich unsicherer zukünftiger Ereignisse herangezogen.

Das Erstellen des konsolidierten Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert die Anwendung bestimmter entscheidender buchhalterischer Schätzungen. Außerdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns ihr Ermessen auszuüben. Der Vorstand des 1st RED AG-Konzerns erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen. Diejenigen Bereiche, die ein besonders hohes Maß an Urteilsfähigkeit erfordern oder spezielle Komplexität aufweisen sowie Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen für die konsolidierte Jahresrechnung von großer Bedeutung sind, werden im Folgenden nach IAS 1.125 erläutert.



### Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Für die Bestimmung des Vorliegens einer Wertminderung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen ist es erforderlich, die künftigen erwarteten Zahlungsströme zu ermitteln. Die Zahlungsstrom-Prognosen basieren auf Bonitätseinschätzungen, die an jedem Abschlussstichtag überprüft werden.

### Ertragsteuern

Für Schätzungen bezüglich der Rückstellungen für Ertragssteuern (latente Steuerverpflichtungen) ist ein bedeutendes Maß an Urteilskraft nötig. Für viele Transaktionen und Kalkulationen ist die Ermittlung der definitiven Steuer unsicher. Insbesondere ist zu unterscheiden, ob Immobilientransaktionen im Wege von „share deals“- (Verkauf der Anteile an der Tochtergesellschaft) oder „asset deals“ (Verkauf der Immobile innerhalb der Gesellschaft, d.h. ohne dass die Anteile an der Immobiliengesellschaft verkauft werden) getätigt werden. Weitere Erläuterungen, insbesondere zum verwendeten Steuersatz, finden sich im Abschnitt "Latente Steuern" weiter oben in dieser Textziffer.

Die aktivierten latenten Steuern unterliegen insofern einer Unsicherheit, als deren Realisierung davon abhängig ist, dass im Konzern in Zukunft steuerliche Gewinne anfallen, die mit den steuerlichen Verlustvorträgen saldiert werden können. Am Bilanzstichtag wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge nur in dem Maße bilanziert, in dem ausreichend zu versteuernde temporäre Differenzen vorliegen.

## **8. Risikomanagement**

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 des 1st RED AG-Konzerns regelmäßig vorgenommen. Dabei stehen 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 des 1st RED AG-Konzerns 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:

- » Immobilienmarktrisiko
- » Finanzielle Risiken
  - Forderungsausfallrisiko
  - Liquiditätsrisiko
  - Zinsänderungsrisiko
  - Eigenkapitalrisiko

#### Immobilienmarktrisiko

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Strukturänderungen sind ausschlaggebend für die generelle und die spezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Büro- und Gewerbeflächen- und Einzelhandelsmarkt, was wiederum Mietpreisniveau und Leerstandsrisiken beeinflusst. Im Weiteren beeinflussen der Kapital- und Finanzmarkt die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren (Diskontierungssatz). Allen diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation von Objekten und Mietern und mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mieten begegnet. Bis zur Entkonsolidierung der Grundstücksgesellschaften wurden im Rahmen der regelmäßigen Immobilienbewertungen diese Bewertungen anhand eines Bewertungsmodells überprüft sowie aufgrund eigener Erfahrungswerte bezüglich Marktmieten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten, Leerstandszeiten, Renditeerwartungen von Investoren, erzielten Immobilienpreisen usw. Sensitivitäten in Bezug auf kritische Einflussfaktoren werden detailliert analysiert. Die Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen werden regelmäßig beurteilt. Im Besonderen unterliegen Immobilieninvestitionen Risiken, die sich durch eine Änderung der Erträge und des Verkehrswerts der Liegenschaften nachteilig auf den Unternehmenswert sowie den möglichen Gewinn des Konzerns auswirken können. Es ist möglich, dass sich nach der Vermietung die Auslastung einzelner Immobilien nur durch Reduzierung des Mietzinses oder durch Nachinvestitionen erhöhen lässt. Verschlechtert sich die finanzielle Situation einer Vielzahl der Mieter oder einzelner bedeutender Mieter, kann dies einen negativen Effekt auf den Wert der Immobilien und damit auf den Unternehmenswert haben. Daneben gibt es Risiken, die sich unter anderem aus der Änderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können wie Leerstände, Mietrückstände, Mietausfälle oder fehlende Anschlussvermietung, die einen negativen Effekt auf den Wert der Immobilie haben können. Neben diesen Risiken existieren zusätzlich noch operationale Risiken, die beispielsweise aus Betrug, Ausfall von technischen Anlagen oder Rechtsstreitigkeiten resultieren können. Sensitivitätsanalysen wurden für nicht repräsentativ gehalten, da aufgrund einer konkreten Transaktion die Marktpreisrisiken begrenzt wurden.

Zum Bilanzstichtag bestehen für den Konzern auf Grund des mit der HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH abgeschlossenen Kaufvertrags über die Anteile an den Grundstücksgesellschaften lediglich für den in Zukunft noch weiter zu haltenden Anteil von 8 % Preisrisiken im Wesentlichen bezüglich adverser Entwicklungen in Immobilien- und Mietpreisen. Der Konzern setzt auf immobilienpezifisches Know-How auf lokaler Ebene sowie ein zentrales Property Management um eventuelle Preisrisiken zu minimieren. Die von den Konzerngesellschaften abgeschlossenen Mietverträge wurden überwiegend mit einer festen Indexierung abgeschlossen. Die vereinbarten Veräußerungspreise für die in 2015 übertragenen Anteile an den Immobiliengesellschaften wurden unter Ansatz der zum 31. Dezember 2014 angesetzten Fair Values der Immobilien ermittelt. Insofern konnte das Immobilienmarktrisiko bis zur Anteilsabtretung begrenzt werden.

#### Forderungsausfallrisiko

Ausfallrisiken entstehen dadurch, dass Kunden ihren Verpflichtungen gegenüber dem 1st RED AG-Konzern nicht nachkommen. Der 1st RED AG-Konzern verfügte bis zur Entkonsolidierung der Grundstücksgesellschaften über eine breit diversifizierte Mieterbasis. Die Kreditwürdigkeit wird durch die Bewirtschaftungseinheit vor der Unterzeichnung von Verträgen auf Basis der marktüblichen Datenquellen kritisch geprüft und dokumentiert. Zum Bilanzstichtag weist der 1st RED AG-Konzern keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen aus der Vermietungstätigkeit auf. Aufgrund der historisch geringen Ausfallrate bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Ausfallrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterforderungen in jeweils unwesentlicher Höhe. Es bestehen keine Anzeichen für ein Ausfallrisiko. Wertberichtigungen bzw. Ausbuchungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte mussten in Höhe von 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 6 Tsd. Euro) vorgenommen werden. Das maximale Ausfallrisiko ergibt sich in allen Fällen aus den Buchwerten. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,9 Mio. Euro zum Bilanzstichtag beruhen im Wesentlichen auf den verzinslich gestundeten Kaufpreisraten. Ein Forderungsausfallrisiko ist nicht bekannt. Für Forderungen gegen den Hauptaktionärin, die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg, wurde im Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von 0,2 Mio. Euro vorgenommen.

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

Folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur der finanziellen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2017:

Finanzinstrument	nominal Tsd. Euro	Nicht überfällig	überfällig	überfällig	überfällig	überfällig	Wertberich- tigung Tsd. Euro	Ansatz in der Bilanz Tsd. Euro
			seit 0 - 30 Tagen	seit 31 - 120 Tagen	seit 121 - 365 Tagen	seit mehr als 365 Tagen		
Finanzanlagen	166	166	0	0	0	0	0	166
Steuerforderungen	567	567	0	0	0	0	0	567
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.890	5.890	0	0	0	0	0	5.890
Forderungen gegen Unter- nehmen, mit denen ein Betei- lungsverhältnis besteht	144	144	0	0	0	0	0	144
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.014	0	0	0	0	29.014	26.165	2.849
Sonstige Vermögenswerte	122	122	0	0	0	0	0	122
Flüssige Mittel und Zahlungsmittel- äquivalente	984	984	0	0	0	0	0	984
	<u>36.887</u>	<u>7.872</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.014</u>	<u>26.165</u>	<u>10.721</u>

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Mehrheitsaktionärin, die Garbe Holding GmbH & Co. KG in Höhe von 28 Mio. Euro enthalten, welche mit 25,2 Mio. Euro wertberichtigt worden ist, so dass diese zum Bilanzstichtag 2,8 Mio. Euro betragen. Die Bewertung der Forderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG erfolgte anhand der laufenden Verhandlungen der Schuldnerin mit ihren Gläubigern. Sämtliche anderen nicht überfälligen Forderungen / Finanzinstrumente sind nach Einschätzung des Vorstands des 1st RED AG-Konzerns voll werthaltig. Die auf finanzielle Vermögenswerte gebildeten Wertberichtigungen entwickelten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Wertberichtigungen	Stand 01.01.2017	endgültiger Verlust Ausbuchung	Wertaufholung Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2017
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.920	0	0	244	26.165
	<u>25.920</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>244</u>	<u>26.165</u>

Die Wertberichtigungen werden anhand von Informationen über die Liquidität von Schuldern sowie über fällige, aber nicht beglichene Forderungen von Schuldern gebildet.

### Liquiditätsrisiko

Der Kapital- und Finanzmarkt beeinflusst die Mittelbeschaffungsmöglichkeiten des 1st RED AG-Konzerns. 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 bis zur Entkonsolidierung der Grundstücksgesellschaften durch den Einbezug der wiederkehrenden Mieteinnahmen, der geplanten Investitionen bzw. nach der Entkonsolidierung den Zahlungseingang der Forderungen und ganzjährig der bevorstehenden Zins- und u.U. Dividendenzahlungen die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jedem Zeitpunkt sicherstellen soll.

Folgende Tabelle zeigt die Fälligkeiten der nicht-derivativen Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag:

Rückstellungen / Verbindlichkeiten	31.12.2017	fällig in einem Jahr	fällig in 1-2 Jahren	fällig in über 2 Jahren
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Steuerrückstellungen	110	110	0	0
Andere Rückstellungen	317	317	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25	25	0	0
Steuerverbindlichkeiten	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2	2	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht			0	0
Andere Verbindlichkeiten	31	31	0	0
	<u>485</u>	<u>485</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Derivative Verbindlichkeiten bestehen zum 31. Dezember 2017 nicht.

Weiterhin kann die Marktfuktuation 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 des 1st RED AG-Konzerns ist nach erfolgtem Verkauf der Anteile an den Immobilienpersonengesellschaften insbesondere davon abhängig, dass der vereinbarte Kaufpreis gemäß den abgeschlossenen Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung des Kaufpreises fristgerecht vereinnahmt wird. In 2017 wurden die Zinsen vom Käufer fristgerecht entrichtet. Allerdings wurde eine Kaufpreisrate in Höhe von 246 Tsd. Euro, welche zum 31. August 2017 fällig war, nicht beglichen.

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 dem Vendor-Loan Agreement sowie die Entwicklungen bei der Mehrheitsaktionärin. Des Weiteren werden Entnahmemöglichkeiten bei den Immobilienpersonengesellschaften geprüft.

Zum Übertragungstichtag der Mehrheitsbeteiligungen, dem 30. Juni 2015, waren die Immobilienfinanzierungen für sämtliche Objekte fällig gestellt. Eine Stundung der fälligen Forderungen seitens der Banken erfolgte bis zu diesem Zeitpunkt. Der Käufer der Anteile ist in die Finanzierungsverträge der Objektgesellschaften eingetreten, so dass eine Inanspruchnahme der 1st RED AG oder seiner Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag nicht droht.

Aufgrund der kontinuierlich zufließenden Zinsen aus den Stundungsvereinbarungen, den erzielbaren Beteiligungsergebnissen und der niedrigen Kostenstruktur erwartet der Vorstand, dass die Liquidität des 1st RED AG-Konzerns bis zum Jahr 2020 gesichert ist. Bis zum 31. Dezember 2017 wurden vom Käufer 3,9 Mio. Euro (Kaufpreistilgung) und 500 Tsd. Euro Zinsen an die Konzerngesellschaften überwiesen.

Mit der Fremdfinanzierung war eine höhere Rendite des eingesetzten Kapitals durch Ausnutzung eines positiven Leverage-Effekts erzielbar. Für den 1st RED AG-Konzern bestand aus der Aufnahme von Fremdkapital das Risiko, dass die Darlehen teilweise oder vollständig zurückgeführt werden müssen, wenn bestimmte Kennziffern nicht eingehalten werden.

Nach Verkauf des gesamten Immobilienbestands hat der Konzern zum 31. Dezember 2017 keine Finanzschulden und übt eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus.

### Zinsänderungsrisiko

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

### Eigenkapitalrisiko

Der 1st RED AG-Konzern verfolgt eine konservative Eigenkapitalpolitik. In diesem Zusammenhang ist das in Übereinstimmung mit IAS/IFRS in der konsolidierten Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zu sehen. 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 oder Verkäufe von nicht strategischen Immobilien. Mit einem Eigenkapital von 10.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.947 Tsd. Euro) entsprechend einer Eigenkapitalquote von 95,5 Prozent (Vorjahr: 95,9 Prozent) weist der 1st RED AG-Konzern eine gegenüber dem Vorjahr leicht verringerte Eigenkapitalbasis auf.

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.



## **9. Konsolidierungsmethoden**

Grundlage für den Konzern-Abschluss sind die nach einheitlichen Regeln zum 31. Dezember 2017 erstellten HGB-Abschlüsse der 1st RED AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen einschließlich der IFRS-Überleitungsrechnungen. Für erstmals in den Konzern-Abschluss einbezogene Tochterunternehmen wird die Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durchgeführt. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Die Umsätze, die sonstigen betrieblichen Erträge und die Aufwendungen sowie Forderungen und Verbindlichkeiten beziehungsweise Rückstellungen zwischen den konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen, die nicht durch Veräußerung an Dritte realisiert sind, werden herausgerechnet.

## 10. Finanzinstrumente

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Values) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich:

Aktiva		Zur Ver- äußerung verfü- bare fi- nanzielle Vermö- gens- werte	Beizu- legen- der Wert 2017 Tsd. Euro	Buch- wert 2017 Tsd. Euro	Beizu- legen- der Wert 2016 Tsd. Euro	Buch- wert 2016 Tsd. Euro
<b>A. Finanzielle Vermögenswerte, die zum beizulegenden Wert bewertet werden</b>						
Immobilienvermögen		X	0	0	0	0
<b>B. Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>						
Finanzanlagen	X		166	166	166	166
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	X		5.890	5.890	6.107	6.107
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	X		2.849	2.849	3.050	3.050
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	X		144	144	146	146
Sonstige Vermögenswerte	X		122	122	120	120
Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	X		984	984	1.270	1.270
			<u>10.155</u>	<u>10.155</u>	<u>10.859</u>	<u>10.859</u>
Passiva	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden		Beizu- legen- der Wert 2017 Tsd. Euro	Buch- wert 2017 Tsd. Euro	Beizu- legen- der Wert 2016 Tsd. Euro	Buch- wert 2016 Tsd. Euro
<b>C. Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden</b>						
Finanzschulden	X		0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	X		25	25	70	70
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	X		2	2	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	X		0	0		
Andere Verbindlichkeiten	X		31	31	12	12
			<u>58</u>	<u>58</u>	<u>82</u>	<u>82</u>

Die Buchwerte der Finanzinstrumente entsprechen in etwa einem angemessenen Näherungswert des jeweiligen beizulegenden Zeitwertes. Bei einer Finanzinvestition in Eigenkapitalinstrumente, die keine Preisnotierung in einem aktiven Markt für ein identisches Instrument haben, können Angaben über dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 7.29 a) und b) unterbleiben.

## **11. Segmentberichterstattung**

Die Segmentanalyse gemäß IFRS 8 zum 31. Dezember 2017 ist auf Seite 44 dargestellt.

Segmentanalyse 1.1. - 31.12.2017

	Verwaltungstätigkeit		Konsolidierung		Gesamt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse mit Dritten	3	85	0	-53	3	32
Sonstige betriebliche Erträge	41	561	0	-541	41	20
Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	-85	0	53	0	-32
<b>Rohertrag</b>	<b>44</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>-541</b>	<b>44</b>	<b>20</b>
Personalaufwand	-334	-317	0	0	-334	-317
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-853	-1.913	16	24	-838	-1.889
<b>Segmentergebnis (EBITDA)</b>	<b>-1.143</b>	<b>-1.669</b>	<b>16</b>	<b>-517</b>	<b>-1.128</b>	<b>-2.187</b>
Erträge aus Beteiligungen	143	1.692	-143	-1.642	0	50
Zinserträge	442	2.206	-15	-613	427	1.594
Zinsaufwendungen	-15	-620	15	613	-1	-8
Aufwand Finanzanlagen	0	-16	0	0	0	-16
Ergebnisanteil Dritter (Personengesellschaften)	0	0	0	0	0	0
Ertragsteueraufwand	-9	-18	0	0	-8	-18
Ertragsteuerertrag	0	9	0	0	0	9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-582</b>	<b>1.582</b>	<b>-128</b>	<b>-2.159</b>	<b>-710</b>	<b>-577</b>
Segmentvermögen	19.037	42.370	-8.315	-30.951	10.722	11.420
Segmentinvestitionen	0	1	0	0	0	1
Segmentverbindlichkeiten						
- Finanzschulden	0	0	0	0	0	0
- Übrige Schulden ohne Ertragsteuern	375	363	0	0	375	363
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (-) und Erträge (+)	-298	-1.223	0	0	-298	-1.223

## **Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

Die Segmentberichterstattung wurde nach IFRS 8 aufgestellt. Dabei wurden die Segmente nach den Bereichen identifiziert, die vom Management des 1st RED AG-Konzerns definiert worden sind (management approach). Die direkten Beteiligungen der 1st RED AG, die 1st RED Industrial Properties GmbH und die 1st RED Retail Properties GmbH wurden abweichend zum Vorjahr dem fortzuführenden Geschäftsbereich zugeordnet, da diese Gesellschaften langfristig Minderheitsbeteiligungen an den in 2015 veräußerten Immobiliengesellschaften halten sollen. Der 1st RED AG-Konzern unterscheidet grundsätzlich drei Geschäftsbereiche, die sich nach der Funktion der Immobilien unterscheiden, wobei als Dienstleistung die Vermietung von Immobilien im Vordergrund steht:

- » Büro-Immobilien
- » Gewerbliche Immobilien
- » Einzelhandels-Immobilien

Im Geschäftsjahr 2011 klassifizierte der Vorstand der 1st RED AG gemäß IFRS 5 sämtliche Geschäftsbereiche auf Grund der Verkaufsabsicht der Immobilien als "aufgegebene Geschäftsbereiche". Dementsprechend wurden die einzelnen Konzerngesellschaften diesen drei aufgegebenen Segmenten zugeordnet. Als fortzuführender Geschäftsbereich wird ausschließlich die vermögensverwaltende Tätigkeit angesehen:

### Sonstige Verwaltungstätigkeiten (Holding-Funktion etc.)

- » 1st RED AG
- » 1st RED Industrial Properties GmbH
- » 1st RED Retail Properties GmbH
- » 1st RED Office Properties GmbH
- » 1st RED Management GmbH

Die nach Regionen durchzuführende sekundäre Berichterstattung unterblieb, da die wesentlichen Aktivitäten der Konzernunternehmen in Deutschland bestehen. Der Vorstand der 1st RED AG steuert den Konzern auf Basis der nach handelsrechtlichen Vorschriften ermittelten Kennzahlen unter Berücksichtigung der wesentlichen Unterschiede zu den Vorschriften der IFRS.

## **Konsolidierung**

Die Daten zu den Unternehmensbereichen werden nach Konsolidierung der Beziehungen innerhalb der Unternehmensbereiche dargestellt. Die Beziehungen zwischen den Unternehmensbereichen werden in der Spalte Konsolidierung eliminiert. Darüber hinaus fließen in die Spalte Konsolidierung die den Unternehmensbereichen nicht zuordenbaren Aktivitäten ein.

- » Der Außenumsatz repräsentiert den Umsatz der Unternehmensbereiche mit Konzernexternen.
- » Das Segmentvermögen setzt sich aus dem langfristigen und kurzfristigen Vermögen zusammen und entspricht betragsmäßig der Bilanzsumme.
- » Die Segmentverbindlichkeiten betreffen die unverzinslichen Rückstellungen und Verbindlichkeiten (ohne Ertragsteuern).
- » Die wesentlichen nicht zahlungswirksamen Erträge und Aufwendungen betreffen Wertminderungen auf Forderungen

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesenen Beträge basieren auf denselben Rechnungslegungsstandards, die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendet werden. Die maßgebliche Segmentsteuerungsgröße für den Hauptentscheidungsträger der 1st RED AG ist das Segmentergebnis (EBITDA) vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und ggf. Firmenwertamortisation. Transaktionen zwischen den Segmenten erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Aufwendungen und Erträge werden den Segmenten aufgrund ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit zugeordnet.

## 12. Umsatzerlöse

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Mieterlöse	0	0
Nebenkostenvorauszahlungen und -abrechnungen	0	0
Sonstige	3	32
	<u>3</u>	<u>32</u>

## 13. Sonstige betriebliche Erträge

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	38	2
Diverse Erträge	3	19
gesamt	<u>41</u>	<u>20</u>

## 14. Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen umfassten im Vorjahr nachlaufende Kosten, die mit der Vermietung in unmittelbarem Zusammenhang standen.

## 15. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen sind ausschließlich aus dem fortzuführenden Bereich entstanden und betreffen einen Mitarbeiter der 1st RED AG sowie den im Geschäftsjahr 2017 bestellten Vorstand. Die Vorstandsbezüge betragen im Geschäftsjahr 2017 303 Tsd. Euro (Vorjahr 253 Tsd. Euro). In diesen Aufwendungen sind variable Gehaltsbestandteile in Höhe von 30 Tsd. Euro (Vorjahr: 30 Tsd. Euro) enthalten. Aufwendungen für Leistungen früherer Vorstände der 1st RED AG bzw. ihrer Tochtergesellschaften wurden nicht geleistet. Es wurden weder anteilsbasierte Vergütungen, Pensionszusagen noch ähnliche Vergütungen mit Vorstandsmitgliedern / Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2017 vereinbart. Es sind im Berichtsjahr keine Mitarbeiter ausgeschieden. Die Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne betragen 6 Tsd. Euro (Vorjahr: 11 Tsd. Euro), davon betreffen Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

## 16. Abschreibungen

Es wurden weder im Vorjahr noch im Geschäftsjahr 2017 Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen.

## 17. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Forderungsverluste	244	1.369
Abschluss- und Prüfungskosten	168	235
BAFIN-Kosten	156	0
Rechts- und Beratungskosten	128	141
Kosten Weiterbelastungen	60	0
Beiträge, Gebühren	8	11
Übrige Aufwendungen	74	133
gesamt	<u>838</u>	<u>1.889</u>

Die Forderungsverluste umfassen die Wertberichtigungen der Zinsforderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG auf die bereits in den Vorjahren wertberichtigten Forderungen. Der Nettoverlust aus der Wertberichtigung von Krediten und Forderungen, die in die Klasse der finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, eingestuft sind, betrug 244 Tsd. Euro (Vorjahr 1.369 Tsd. Euro). In den anderen Klassen der finanziellen Vermögenswerte ergab sich kein Wertminderungsaufwand im Geschäftsjahr. Die Kosten aus Weiterbelastungen betreffen den Bezug von Dienstleistungen von anderen, außerhalb des Konzernkreises stehenden, Unternehmen der Garbe Gruppe.



## 18. Finanzergebnis

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Zinserträge	427	1.594
Finanzierungsaufwendungen	-1	-8
Erträge aus Beteiligungen	0	50
Aufwendungen Finanzanlagen	0	-16
	<u>426</u>	<u>1.619</u>

Die Verminderung der Finanzierungserträge ist auf die geringeren Zinsen aus den Darlehensforderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG zurückzuführen. Sämtliche Zinserträge sind solche aus finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, und resultieren aus Krediten und Forderungen (einschließlich flüssiger Mittel). Sämtliche Zinsaufwendungen resultieren aus finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die in der Bilanz in den „Finanzschulden“ und „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen sind. Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Minderheitsbeteiligungen an sechs Immobilienpersonengesellschaften.

## 19. Ertragsteuern

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufender Steuerertrag	0	9
Laufender Steueraufwand	-8	-18
	<u>-8</u>	<u>-9</u>
Latenter Steuerertrag	0	0
Latenter Steueraufwand	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-8</u>	<u>-9</u>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Körperschaftsteuer laufendes Geschäftsjahr	0	-5
Gewerbsteuer laufendes Geschäftsjahr	0	-1
Körperschaftsteueraufwand / -ertrag Vorjahre	0	-5
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	<u>0</u>	<u>-11</u>

Die laufenden Steueraufwendungen betreffen im Wesentlichen den Körperschaft- und Gewerbesteueraufwand 2017 der der 1st RED Retail Properties GmbH (8 Tsd. Euro). Die latenten Steueraufwendungen des Vorjahres betrafen Steueraufwendungen aufgrund der Veräußerung von Anteilen an zwei Grundstücksgesellschaften. Ausgehend vom Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	-701	-567
Rechnerische Ertragsteuer (32,3 %)	226	183
Im laufenden Geschäftsjahr nicht aktivierte latente Steuer auf steuerliche Verlustvorträge	-191	-189
Steuererstattungen (+) / Steuernachzahlungen (-) für Vorjahre	0	-5
Sonstiges	-44	2
Tatsächliche Ertragsteuer	<u>-8</u>	<u>-9</u>

## **20. Konzern-Jahresergebnis / Ergebnis je Aktie / Dividende**

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete der 1st RED AG-Konzern ein Konzernjahresergebnis in Höhe von -710 Tsd. Euro (Vorjahr: -577 Tsd. Euro). Es entfielen auf die Aktionäre der 1st RED AG -710 Tsd. Euro (Vorjahr: -577 Tsd. Euro). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie (Basic-Earnings-per-Share) wird nach IAS 33 (Earnings-per-Share) mittels Division des Konzern-Gewinns durch die durchschnittliche Anzahl der Aktien ermittelt. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie liegt für das Geschäftsjahr 2017 bei -0,04 Euro (Vorjahr: - 0,03 Euro). Es bestanden zum Abschlussstichtag keine ausgegebenen Optionsrechte auf den Bezug von Aktien, so dass das verwässerte Ergebnis mit dem unverwässerten Ergebnis identisch ist bzw. kein verwässertes Ergebnis gesondert ermittelt werden muss. Für das Geschäftsjahr 2017 sind auf Grund des erzielten Verlustes zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung keine Ausschüttungen bei der 1st RED AG vorgesehen.

## 21. Finanzanlagen und übriges Anlagevermögen

Die Finanzanlagen umfassen die Minderheitsbeteiligungen an folgenden Gesellschaften:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
GIANT Stuttgart g17 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Wernerstraße GmbH & Co. KG)	111	111
GIANT Witten g15 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Brauckstraße GmbH & Co. KG)	49	49
GIANT Berlin g18 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Auguste-Viktoria-Allee GmbH & Co. KG)	1	1
GIANT Norderstedt g14 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Schützenwall GmbH & Co. KG)	1	1
GIANT Bremen g16 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Hans-Bredow-Straße GmbH & Co. KG)	1	1
GIANT Bremen g19 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Walter-Geerdes-Straße GmbH & Co. KG)	1	1
Sonstige	2	2
	<u>166</u>	<u>166</u>

Wie bereits unter TZ 7 ausführlich erläutert, sind 8 % der Anteile an den Immobiliengesellschaften im Konzern verblieben. Gemäß IFRS 10, insbesondere 10.25, in Verbindung mit Paragraphen B97-B99 hat das Mutterunternehmen jede zurückbehaltene Beteiligung an dem ehemaligen Tochterunternehmen zu dessen beizulegenden Zeitwert (fair value) anzusetzen, wenn die Beherrschung wegfällt. Dieser beizulegende Zeitwert wird als Zugangswert eines finanziellen Vermögenswertes gemäß IFRS 9 angesehen. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand aus den unter den Vertragspartnern verhandelten Kaufpreisen die beizulegenden Zeitwerte (fair value) für die zurückgehaltenen Beteiligungen im Zugangszeitpunkt zum 30. Juni 2015 abgeleitet. Für die Folgebewertung zum 31. Dezember 2017 sind IAS 39 als auch der Nachfolgestandard IFRS 9 in Verbindung mit IFRS 7 einschlägig. Danach stellen veräußerbare Werte die nicht einer bestimmten Kategorie angehören, eine Restkategorie dar. Die Beteiligungen an den Grundstücksgesellschaften sind nicht börsennotiert. Grundsätzlich wird der fair value einer nicht börsennotierten Beteiligung im Wege einer Unternehmensbewertung ermittelt. Dazu benötigen wir insbesondere integrierte Planungen der einzelnen Gesellschaften sowie eine zutreffende peer group und anwendbare Kapitalisierungszinssätze (Basiszins, Marktrisikoprämie, beta-faktoren). Als Minderheitsgesellschafter haben wir nicht die Möglichkeit, diese Informationen zeitnah zu erhalten. Näherungsweise könnte man auf die Planungen aus Mitte 2015 zurückgreifen.

Die Ergebniszuzuweisungen des Jahres 2015 entsprachen den Erwartungswerten aufgrund der Planungen.

Für nicht notierte Eigenkapitalinstrumente wird die nicht verlässliche Bestimmbarkeit des fair value als Möglichkeit eingeräumt: Der Ansatz solcher Instrumente erfolgt dann hilfsweise zu Anschaffungskosten (IAS 39.46). Eine fair-value-Folgebewertung scheidet nur aus, wenn bei fehlender Möglichkeit zur Beobachtung eines objektivierbaren Werts der Rückgriff auf Bewertungstechniken zu einer Vielzahl unterschiedlicher Ergebnisse führt, denen keine Eintrittswahrscheinlichkeit zu gewiesen werden kann. Aus Sicht des Vorstandes sind diese Kriterien erfüllt. Zum 31. Dezember 2017 werden die Beteiligungen daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen dieser Wert (fair value am 30.6.2015) einen angemessenen Näherungswert zu den beizulegenden Zeitwert darstellt. Insbesondere wird in IFRS 7.29 dargelegt, dass über den beizulegenden Zeitwert (fair value) Angaben nicht verlangt werden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt und keine Preisnotierung in einem aktiven Markt für ein identisches Instrument vorliegt.

Entsprechend hat der Vorstand die Finanzbeteiligungen wie folgt bewertet:

Die Bilanzierung der Beteiligungen erfolgt bei Erwerb bzw. Zugang zum beizulegenden Wert und für die Folgebewertung zu Anschaffungskosten abzüglich Rückzahlungen investierter Mittel. Die Anteile sind nicht börsennotiert, so dass kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt. Der beizulegende Wert bei Zugang wurde aus den Veräußerungspreisen der verkauften Anteile von Tochterunternehmen abgeleitet. Die Zeitwerte der Beteiligungen entsprechen in etwa ihren Buchwerten. Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Konzern-Anlagenpiegel auf den Seiten 53 und 54.

## 1st RED AG-Konzern - Konzern-Anlagenspiegel nach IFRS zum 31.12.2017

	Anschaffungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		
	01.01.2017	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Änderung Kons.-Kr.	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Änderung Kons.-Kr.	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>													
<u>Geschäfts- und Firmenwert</u>	4	0	0	0	0	4	4	0	0	0	4	0	0
<b><u>Sachanlagen</u></b>													
<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	1	1
<b><u>Finanzanlagen</u></b>													
<u>Beteiligungen</u>	166	0	0	0	0	166	0	0	0	0	0	166	166
	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>167</b>	<b>167</b>

## 1st RED AG-Konzern - Konzernanlagenspiegel nach IFRS zum 31.12.2016

	Anschaffungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		
	01.01.2016	Zugänge	Umbu- chungen	Abgänge	Umglie- derung in aufge- bene Ge- schäfts- bereiche	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umglie- derung in aufge- bene Ge- schäfts- bereiche	31.12.2016	01.01.2016	31.12.2016
					Tsd. Euro					Tsd. Euro			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>													
<u>Geschäfts- und Firmenwert</u>	4	0	0	0	0	4	4	0	0	0	4	0	0
<u>Sachanlagen</u>													
<u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	23	1	0	23	0	1	23	0	23	0	0	0	1
<u>Finanzanlagen</u>													
<u>Beteiligungen</u>	830	0	0	644	0	166	0	0	0	0	0	830	166
	<b>857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>667</b>	<b>0</b>	<b>171</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>830</b>	<b>167</b>

## 22. Aktive latente Steuern

Es wurde auf die Aktivierung latenter Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von ca. 20 Mio. Euro (Vorjahr: 19 Mio. Euro) sowie auf sämtliche vorhandene gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von ca. 29 Mio. Euro (Vorjahr: ca. 29 Mio. Euro) auf Grund der unsicheren Realisierung des Steuervorteils verzichtet.

## 23. Steuerforderungen

Die tatsächlichen Steuerforderungen gliedern sich wie folgt:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Ertragsteuer	525	526
Umsatzsteuer	41	34
	<u>567</u>	<u>560</u>

## 24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Im Konzernabschluss wurden zum 31. Dezember 2017 keine Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet (Vorjahr: 0 Tsd. Euro). Die Bruttoforderungen vor Wertberichtigungen betragen 5.890 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.107 Tsd. Euro). Die Forderungen umfassen im Wesentlichen die Kaufpreisforderungen aus den geschlossenen Anteilskaufverträgen. Mit dem Käufer haben die 1st RED Industrial Properties GmbH bzw. die 1st RED Retail Properties GmbH jeweils eine Vereinbarung über die verzinsliche Stundung der Kaufpreisforderungen abgeschlossen. Es wurden umfangreiche Sicherheiten geregelt; u.a. die Verpfändung von bestimmten Gesellschaftsanteilen. Die regelmäßige Verzinsung beträgt 3 % p.a. In 2017 wurden 254 Tsd. Euro Kaufpreisraten vereinnahmt. Die in 2017 mit dem Käufer geschlossene Vereinbarung (vgl. Tz. 4) sieht keine planmäßige Tilgung der ausstehenden Kaufpreisraten vor. Vielmehr kann der Käufer bestimmen, wann er Kaufpreisraten entrichtet. Eine exakte Bestimmung der Fristigkeit der Forderungen ist somit nicht möglich.

## 25. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In dieser Position werden Forderungen gegen Konzernunternehmen und der Garbe Holding GmbH & Co. KG ausgewiesen. Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Garbe Holding GmbH & Co. KG	2.789	3.006
Andere	60	44
	<u>2.849</u>	<u>3.050</u>

Die Forderung gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG umfasst Darlehens- und Zinsforderungen in Höhe von nominal 28,2 Mio. Euro, von denen Forderungen in Höhe von 25,2 Mio. Euro, davon im Geschäftsjahr 0,2 Mio. Euro, wertberichtigt worden sind. Die Höhe des nichtwertberichtigten Teils der Forderungen wurde auf Grund eines mit der Schuldnerin abgeschlossenen Moratoriums, welches die Schuldnerin im Rahmen eines Sanierungskonzepts mit ihren Gläubigern vereinbart hat, festgelegt. Der Vorstand ist der Ansicht, dass diese Forderung werthaltig ist.



## 26. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Garbe International Holding AG *	120	120
GIANT Stuttgart g17 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Wernerstraße GmbH & Co. KG)	8	8
GIANT Bremen g16 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Hans-Bredow-Straße GmbH & Co. KG)	4	4
GIANT Bremen g19 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Walter-Geerdes-Straße GmbH & Co. KG)	4	4
GIANT Witten g15 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Brauckstraße GmbH & Co. KG)	4	4
GIANT Berlin g18 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Auguste-Viktoria-Allee GmbH & Co. KG)	3	3
Sonstige	1	2
	<u>144</u>	<u>146</u>

\* Die Forderungen stehen im Zusammenhang mit der verschmolzenen Gesellschaft Schloßstraße 84 GbR.

## 27. Flüssige Mittel und Zahlungsäquivalente

Die flüssigen Mittel in Höhe von 984 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.270 Tsd. Euro) entfallen im Wesentlichen auf Bankguthaben bei der HSH Nordbank.

## 28. Vermögenswerte, die den aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzuordnen sind

Auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkäufe hinsichtlich der Immobilienpersonengesellschaften sind weder zum 31. Dezember 2017 noch zum 31. Dezember 2016 Vermögenswerte, die den aufgegebenen Bereichen zuzuordnen sind, auszuweisen.

## 29. Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 20 Mio. Euro (20 Mio. Stückstammaktien) und wird wie folgt gehalten:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	Stück	Stück
Garbe Holding GmbH & Co. KG	19.435.416	19.435.416
Garbe International Holding AG	345.894	345.894
CASA Dienstleistungs GmbH	3.400	3.400
Bernhard Garbe	16.680	16.680
Streubesitz	198.610	198.610
	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert zum Vorjahr 20 Mio. Euro und besteht zum Bilanzstichtag aus 20 Mio. auf den Inhaber lautende Stückstammaktien ohne Nennwert. Am 31. Dezember 2017 hielt die 1st RED AG keine eigenen Aktien.

## 30. Rücklagen

### Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage sind Zuzahlungen im Rahmen einer in den Vorjahren durchgeführten Verschmelzung enthalten.

### Gesetzliche Rücklage

In die gesetzliche Rücklage werden 5 Prozent eines um den Verlustvortrag aus dem Vorjahr gekürzten Jahresüberschusses der 1st RED AG eingestellt bis diese Rücklage zusammen mit der Kapitalrücklage 10 % des Grundkapitals erreicht.

### Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage umfasst thesaurierte Gewinne der 1st RED AG.

### 31. Bilanzverlust

Der Bilanzverlust hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>31.12.2017</u>
	Tsd. Euro
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	-13.281
Konzernjahresergebnis laufendes Geschäftsjahr	-710
Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	<u><u>-13.991</u></u>

Das den Aktionären der 1st RED AG zuzuordnende Eigenkapital zum Bilanzstichtag beträgt 10.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 10.947 Tsd. Euro). Für Ausschüttungen an die Aktionäre ist der Bilanzgewinn der 1st RED AG zum 31. Dezember 2017 nach deutschem Handelsrecht maßgeblich. Eine Ausschüttung erfolgt nicht.

### 32. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern auf temporäre Wertdifferenzen zwischen Konzern-Bilanz nach IFRS und steuerbilanziellen Werten beruhen im Wesentlichen auf der Neubewertung der bilanzierten Immobilien. Auf Grund der Abtretung der Anteile an den Immobilienpersonengesellschaften wurden in Vorjahren bilanzierte latente Steuern in 2015 aufgelöst.

### 33. Steuerrückstellungen

Laufende Ertragsteuerrückstellungen werden – vorausgesetzt, sie bestehen in demselben Steuerhoheitsgebiet, betreffen denselben Steuerschuldner / -gläubiger und sind hinsichtlich Art und Fristigkeit gleichartig – mit entsprechenden Steuererstattungsansprüchen saldiert. Die Steuerrückstellungen resultieren aus der Übertragung der Anteile an den Immobilienpersonengesellschaften.

	Stand am 01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Umbuchung/ Zuführung	Stand am 31.12.2017
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag)	0	0	0	0	0
Gewerbsteuer	110	0	0	0	110
	<u>110</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110</u>

### 34. Andere Rückstellungen

	Stand am 01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zugang / Zuführung	Stand am 31.12.2017
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Abschluss / Prüfung	222	222	0	110	110
Sonstige	59	59	0	207	207
	<u>281</u>	<u>281</u>	<u>0</u>	<u>317</u>	<u>317</u>

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr. Die Höhe der Rückstellungen wurde anhand von Erfahrungswerten der Vergangenheit geschätzt und unterliegt nach Einschätzung des Vorstands der 1st RED AG keinen wesentlichen Unsicherheiten.

### 35. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen zum 31. Dezember 2017 nicht.

### 36. Andere Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten für laufende Personalkosten.

### 37. Schulden im direkten Zusammenhang mit den aufgegebenen Geschäftsbereichen

Auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkäufe hinsichtlich der Immobilienpersonengesellschaften sind weder zum 31. Dezember 2017 noch zum 31. Dezember 2016 Schulden, die im direkten Zusammenhang mit den aufgegebenen Bereichen stehen, auszuweisen.

### **38. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung des Konzerns wird gemäß IAS 7 (Cashflow-Statement) erstellt. Sie legt die Zahlungsströme offen, um Herkunft und Verwendung der flüssigen Mittel aufzuzeigen und unterscheidet dabei zwischen Mittelveränderungen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Zahlungsmittelbestand beinhaltet den Kassenbestand, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von nicht mehr als drei Monaten und entspricht den flüssigen Mitteln laut Konzern-Bilanz. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird demgegenüber ausgehend vom Konzernergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) indirekt abgeleitet.

#### **Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit**

Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit wird ermittelt, indem das Ergebnis vor Steuern um das Zinsergebnis sowie nicht zahlungswirksame Größen bereinigt wird, ergänzt um die Steuerzahlungen und die Veränderungen der Rückstellungen (Ergebnis vor Änderungen Nettoumlaufvermögen). Cashflows aus Zinsen, ggf. Dividenden und Ertragssteuerzahlungen sind dabei gesondert dargestellt. Cashflows aus Zinsen werden unabhängig davon, ob sie Aufwand oder Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind, gesondert dargestellt. Nach Berücksichtigung der Veränderungen der kurzfristigen Vermögenswerte und der Verbindlichkeiten (ohne Finanzschulden) ergibt sich ein Mittelzufluss/-abfluss aus operativer Geschäftstätigkeit. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 786 Tsd. Euro an.

#### **Cashflow aus Investitionstätigkeit**

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich aus dem Mittelabfluss für Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens abzüglich des Mittelzuflusses aus veräußerten langfristigen Vermögenswerten. Insgesamt betrug der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit im Berichtsjahr 254 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.009 Tsd. Euro).

### **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit**

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden. Auf Grund der Übertragung der Anteile an den Immobilien-Personengesellschaften und der Übernahme der Kredite durch den Erwerber beträgt der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit 0 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

### **Zahlungsmittelbestand**

Aus den aufgezeigten Mittelzu- und -abflüssen ergibt sich ein Zahlungsmittelbestand am Jahresende in Höhe von 984 Tsd. Euro. Sie liegen damit um 286 Tsd. Euro unter dem Vergleichswert des Vorjahres (1.270 Tsd. Euro). Festgeld- und Tagesgeldkonten, über die der Konzern nicht frei verfügen kann, liegen zum Bilanzstichtag nicht vor (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

### **Nicht zahlungswirksame Transaktionen**

Nicht zahlungswirksame Transaktionen dürfen nach IAS 7 nicht in der Kapitalflussrechnung Eingang finden. Gemäß IAS 7.43 ist über wesentliche nicht zahlungswirksame Investitions- und Finanzierungsvorgänge im Anhang zu berichten. Im Geschäftsjahr 2017 resultieren die wesentlichen nicht zahlungswirksamen Transaktionen vor allem aus der Veränderung der Wertberichtigungen auf Forderungen.

Gemäß IFRS 5.33c wurden die Cash-Flows, die den angegebenen Geschäftsbereichen zuzuordnen sind, in einer separaten Spalte dargestellt.

### **39. Eventualverbindlichkeiten**

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag.

### **40. Rechtsverfahren**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Rechtsverfahren, aus denen Risiken für den 1st RED AG-Konzern ersichtlich waren.

#### **41. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die finanziellen Verpflichtungen sind von untergeordneter Bedeutung und resultieren im Wesentlichen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen der 1st RED AG-Konzern als Leasingnehmer auftritt.

#### **42. Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeiter**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte der 1st RED AG-Konzern neben den Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt kein Mitarbeiter (Vorjahr: ein Mitarbeiter).

#### **43. Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Gemäß IAS 24 berichtet die 1st RED AG über Geschäftsvorfälle zwischen den Gesellschaften des 1st RED AG-Konzerns und den ihr nahe stehenden Personen beziehungsweise deren Familienangehörigen. Mutterunternehmen der 1st RED AG und oberstes beherrschendes Unternehmen ist die Garbe Holding GmbH & Co. KG, Hamburg. Folgende marktübliche Geschäftsvorfälle zwischen der 1st RED AG und nahe stehenden Personen fanden im Geschäftsjahr 2017 statt:

##### **Garbe Holding GmbH & Co. KG**

Für von der 1st RED AG gegenüber der Garbe Holding GmbH & Co. KG gewährte jederzeit kündbare kurzfristige Darlehen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt Zinsen in Höhe von 244.382,17 Euro berechnet und vollständig wertberichtigt. Für das in 2016 gewährte kurzfristige Darlehen der 1st RED AG an die Garbe Holding GmbH & Co. KG in Höhe von 195.000,00 EUR berechnete die 1st RED AG Zinsen in Höhe von 432,67 EUR.

### **Casa Dienstleistungs GmbH**

Die Casa Dienstleistungs GmbH als 100%ige Tochter der Garbe Holding GmbH & Co. KG berechnete im abgelaufenen Geschäftsjahr gemäß der Buchhaltungsvereinbarung Kosten von insgesamt 32.400,00 EUR (netto).

### **HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG**

Mit der HAIB Hamburgische Investment Beteiligungs GmbH & Co. KG wurde am 27. September 2013 ein Vertrag über die Abtretung von jeweils 92 % der Anteile an der GIANT Berlin g18 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Auguste-Viktoria-Allee GmbH & Co. KG), GIANT Bremen g16 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Hans-Bredow-Straße GmbH & Co. KG), GIANT Bremen g19 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Walter-Geerdes-Straße GmbH & Co. KG), GIANT Stuttgart g17 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Wernerstraße GmbH & Co. KG) und an der GIANT Witten g15 GmbH & Co. KG (ehemals: HAI Brauckstraße GmbH & Co. KG) sowie 100 % der Anteile an der HAI Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart, die beiden Vendor-Loan-Agreements durch zwei Vereinbarungen über die verzinsliche Stundung der Kaufpreisforderungen zu ersetzen. Die Regelungen zum Kaufpreiseinbehalt wurden aufgehoben. Die nunmehr geltende Vereinbarung sieht eine planmäßig quartalsweise Verzinsung der ausstehenden Beträge in Höhe von 3 % vor. Planmäßige Tilgungen wurden nicht vereinbart, jedoch ist der Schuldner berechtigt, Tilgungsleistungen in beliebiger Höhe vorzunehmen. Eine Endfälligkeit der Darlehen wurde nicht festgelegt. Die Kaufpreiseinbehalte sollen zum 30. Juni 2018 bzw. sollten zum 31. August 2017 vom Käufer zu entrichten sein. Bei etwaigen Zahlungsverzögerungen fallen Verzugszinsen in Höhe von 8 % an. Die Entrichtung der Zinsen durch den Darlehensnehmer erfolgte in 2017 vertragskonform. Eine zum 31. August 2017 fällige Zahlung einer Kaufpreisrate in Höhe von 246 Tsd. Euro wurde vom Käufer nicht entrichtet. Es fielen Verzugszinsen in Höhe von 6 Tsd. Euro an.

Bis zum 31. Dezember 2017 wurden vom Käufer insgesamt 3,9 Mio. Euro (Kaufpreistilgung) und 500 Tsd. Euro Zinsen an die Konzerngesellschaften überwiesen.

Der Kaufpreis der Anteile betrug 9,6 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag bestehen noch Forderungen in Höhe von 5,9 Mio. Euro.



### Schlusserklärung des Vorstands

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.

#### **44. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex**

Gemäß § 161 AktG sind die Vorstände und Aufsichtsräte börsennotierter Unternehmen verpflichtet, jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Der vollständige Text des Kodex ist erhältlich unter [www.corporate-governance-code.de](http://www.corporate-governance-code.de).

Ziel dieser Vorschrift ist es, das Vertrauen der Anleger, der Kunden, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher Aktiengesellschaften zu fördern.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der 1st RED AG haben gemeinsam die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben und den Aktionären im Internet unter [www.1st-red.com](http://www.1st-red.com) zugänglich gemacht.

#### **45. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Auf der Hauptversammlung der 1st RED AG 28. März 2018 wurde beschlossen, die Aktien der Minderheitsaktionäre auf den Hauptaktionär, die Garbe Holding GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung (Squeeze-out) zu übertragen. Der Konzernabschluss wurde vom Vorstand genehmigt und am 27. April 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

#### **46. Angaben zum Vorstand**

Mitglieder des Vorstands der 1st RED AG waren im Berichtsjahr:

Alexander Garbe, Bachelor Management System Science, Hamburg.

Die Vorstandsbezüge von Herrn Alexander Garbe betragen im Geschäftsjahr 2017 303 Tsd. Euro (Vorjahr: 253 Tsd. Euro).

#### **47. Angaben zum Aufsichtsrat nach § 314 Abs. 1 Nr. 6 HGB**

Mitglieder des Aufsichtsrats der 1st RED AG waren im Berichtsjahr:

Bernhard Garbe (Dipl.-Kfm.), Hamburg (Vorsitzender)

Christopher Garbe (Master of Business Administration), Hamburg  
(Stellvertretender Vorsitzender)

Günter vom Ende (Kaufmann), Hamburg

Herr Bernhard Garbe ist zugleich Mitglied des Verwaltungsrats der Garbe International Holding AG, Zug/Schweiz.

Die an die Aufsichtsratsmitglieder geleisteten Vergütungen betragen im Geschäftsjahr 16 Tsd. Euro (2016: 18 Tsd. Euro). Für das Geschäftsjahr 2017 erhielt der Aufsichtsratsvorsitzende Bernhard Garbe eine feste Grundvergütung in Höhe von 7.500,00 Euro. Die feste Grundvergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug für Herrn Christopher Garbe und für Herrn Günter vom Ende jeweils 4.000,00 Euro. Die Mitglieder des Aufsichtsrats waren in keinen weiteren Kontrollgremien anderer Gesellschaften tätig.

#### 48. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Geschäftsjahr 2017 im Konzern-Abschluss berechnete Honorar für den Abschlussprüfer gliedert sich wie folgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Abschlussprüfungen	95	190
Sonstige Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
	<u>95</u>	<u>190</u>

Hamburg, 10. April 2018

1st RED AG

Der Vorstand

---

Alexander Garbe

# Konzern 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 des 1st RED AG Konzerns .....	11
IV. Mitarbeiter .....	12
<b>C. Nachtragsbericht.....</b>	<b>12</b>
<b>D. Entwicklung der Risiken und Chancen.....</b>	<b>12</b>
<b>E. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB .....</b>	<b>16</b>
<b>F. Versicherung des Vorstands.....</b>	<b>16</b>
<b>G. Vergütungen der Organe .....</b>	<b>16</b>
<b>H. Abhängigkeitsbericht.....</b>	<b>17</b>
<b>I. Angabe nach § 289 Abs. 4 HGB .....</b>	<b>18</b>
<b>J. Prognosebericht.....</b>	<b>20</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 des 1st RED AG Konzerns 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 der 1st RED AG 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 Konjunktorentwicklung 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 Konjunktorentwicklung 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 des 1st RED AG Konzerns 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 des 1st RED AG Konzerns haben. Auf Grund der verminderten aktiven Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor geht der Vorstand der 1st RED AG davon aus, diese Kosten adäquat zum Umfang der Geschäftstätigkeit zu reduzieren.

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

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

Der 1st RED AG Konzern 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 des 1st RED AG Konzerns umfasst die regelmäßige Überwachung der quartalsweisen betriebswirtschaftlichen Auswertungen der Gesellschaften, an denen der Konzern 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 des 1st RED AG Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

	2017	2016	Veränderung
	TEuro	TEuro	
Bilanzsumme	10.722	11.420	-6,1%
Langfristiges Vermögen	167	167	0,0%
Kurzfristiges Vermögen	10.555	11.253	-6,2%
davon: Liquide Mittel	984	1.270	-22,5%
Eigenkapital	10.237	10.947	-6,5%
Eigenkapitalquote	95,5	95,9	-0,4%
Fremdkapital	485	473	2,5%
Kurzfristiges Fremdkapital	485	473	2,5%
Cashflow gemäß Kapitalflussrechnung	-285	681	n.a.

Das kurzfristige Vermögen sinkt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 6,2 Prozent auf 10,6 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Forderungen aus den Vendor-Loan Agreements sowie der Forderungen aus verbundenen Unternehmen zurück zu führen.

Das Eigenkapital sinkt aufgrund des negativen Ergebnisses gegenüber dem Vorjahr um ca. 6,5 Prozent. Die Eigenkapitalquote sinkt aufgrund des negativen Ergebnisses leicht um ca. 0,4 Prozent auf ca. 95,5 Prozent.

Das Fremdkapital stieg im Wesentlichen durch die Erhöhung der Rückstellungen von 0,47 Mio. Euro auf 0,49 Mio. Euro, was eine Veränderung von ca. 2,5 Prozent bedeutet.

Die Cash Flow im Geschäftsjahr 2017 sank im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf -0,3 Mio. Euro, was im Wesentlichen durch die fehlenden Tilgungen aus den Vendor-Loan Agreements begründet ist.

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

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

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	Veränderung
	TEuro	TEuro	
<b>Gesamtleistung</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	-15,4%
Betriebsaufwand	-1.171	-2.238	-47,7%
Abschreibungen	0	0	n.a.
Finanzergebnis	426	1.619	-73,7%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-701</b>	<b>-567</b>	23,6%
Steuern	-9	-9	0%
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-710</b>	<b>-577</b>	23,1%
Gewinn/Verlust pro Aktie	-0,04	-0,03	23,1%
Dividende pro Aktie	0	0	n.a.

Die Gesamtleistung des 1st RED AG-Konzern verringerte sich um ca. 15,4 Prozent auf 44 Tsd. Euro.

Der Betriebsaufwand sinkt um ca. 47,7 Prozent auf 1,2 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen auf gesunkene Wertberichtigungen der Zinsen der Garbe Holding GmbH & Co. KG zurück zu führen.

Das Finanzergebnis sank von 1,6 Mio. Euro um ca. 73,7 Prozent auf 0,4 Mio. Euro in 2017. Dies ist im Wesentlichen auf geringere Zinserträge aus den Darlehensforderungen gegen die Garbe Holding GmbH & Co. KG zurückzuführen.

Insgesamt beträgt der Verlust je Aktie 0,04 Euro gegenüber dem vom Vorjahr von 0,03 Euro pro Aktie.

### **III. Geschäftsverlauf des 1st RED AG Konzerns**

Der Geschäftsverlauf für das Geschäftsjahr 2017 war geprägt von der Überwachung der 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 Kaufpreiseinbehalte 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.

#### **IV. Mitarbeiter**

Der 1st RED AG Konzern 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 des 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 0,2 Mio. 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 des 1st RED AG Konzerns. 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 des 1st RED AG Konzerns 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 Kaufpreiskraten 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 den 1st RED AG Konzern 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 des 1st RED AG Konzerns bis zum Jahr 2020 gesichert ist.

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2017 keine Finanzschulden. Der 1st RED AG Konzern wird in Zukunft eine vermögensverwaltende Tätigkeit ausüben. Die AG und alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden einheitlich nach HGB gebucht. Die Abschlüsse werden von einem beauftragten Wirtschaftsprüfer für IFRS übergeleitet. Er führt die Konsolidierungsschritte und –buchungen aus und erstellt den Konzern. Der Vorstand analysiert den erstellten Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht und gibt diese frei.

#### 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 Konzernjahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

## **G. Vergütungen der Organe**

Die Details zur Vergütung des Vorstandes sind der Anhangangabe 16 des Konzernabschlusses zu entnehmen.

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 Schlussfolgerung 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**

### **2018:**

Der derzeitige Forecast des 1st RED AG-Konzerns für 2018 sieht Zinserträge aus dem Vendor-Loan-Agreement von 0,2 Mio. Euro und Beteiligungserträge aus den verbleibenden 8 Prozent Beteiligungen von 0,3 Mio. Euro vor. Im Aufwandsbereich werden Personalkosten von 0,3 Mio. Euro und Rechts- und Beratungskosten von 0,2 Mio. Euro anfallen. Dies führt im Forecast 2018 insgesamt zu einem Jahresergebnis vor Steuern von 0,0 Mio. Euro.

### **2019:**

Im Geschäftsjahr 2019 erwartet der 1st RED AG Beteiligungserträge aus 8 Prozent Beteiligungen 0,14 Mio. Euro und Zinserträge aus Vendor-Loan-Agreement 0,18 Mio. Euro vor. Dem gegenüber stehen Personalkosten von 0,06 Mio. Euro und Rechts- und Beratungskosten von 0,08 Mio. Euro. Dies führt insgesamt zu einem prognostiziertem Jahresergebnis vor Steuern von 0,18 Mio. Euro.

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

Hamburg, 10. April 2018

Der Vorstand

\_\_\_\_\_gez. Alexander Garbe\_\_\_\_\_

Alexander Garbe



## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

### **Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses**

#### ***Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Konzernabschluss***

Wir haben den Konzernabschluss der 1st RED AG, Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2017, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang mit Segmentberichterstattung, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungs-methoden – 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 Konzernabschluss mit Ausnahme des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernabschluss“ beschriebenen Sachverhalts in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und mit Ausnahme dieser Auswirkungen unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner 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 Konzernabschlusses geführt hat.

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

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 und der EU-Abschlussprüferordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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.

Gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. F) EU-APrVO erklären wir, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von den Konzernunternehmen gewahrt haben.



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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt ist solcher Sachverhalt, der nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 war. Dieser Sachverhalt wurde im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss“ beschrieben ist, bestimmt, dass es den folgenden besonders wichtigen Prüfungssachverhalt gibt, der in unserem eingeschränkten Prüfungsurteil mitzuteilen ist.

### ***Werthaltigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen***

Zu den Angaben zu Ermessensausübungen des Management und Quellen von Schätzunsicherheiten verweisen wir auf Konzernanhangangaben.

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

1st RED hat die Werthaltigkeit der Forderungen beurteilt und dementsprechend keinen Wertberichtigungsbedarf gesehen.

### ***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 Konzernabschlusses und des Bestätigungsvermerks***

Der Vorstand der 1st RED AG ist für die zusätzlichen Informationen außerhalb des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss deckt nicht die zusätzlichen Informationen ab und wir haben keine dahingehende prüferische Würdigung vorgenommen.

Unsere Verantwortung im Rahmen unserer Prüfung des Konzernabschlusses besteht darin, die zusätzlichen Informationen kritisch zu lesen und etwaige Unstimmigkeiten zwischen den zusätzlichen Informationen und dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss***

Der Vorstand der 1st RED AG ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen,

die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung gegebenenfalls vorhandene Sachverhalte, die relevant sind für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzugeben. Ferner ist der Vorstand verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder den Geschäftsbetrieb einzustellen oder es besteht keine realistische Alternative, als so zu handeln.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

gebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen 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.

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.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhaltes aus.

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

### **Vermerk über die Prüfung des Konzernlageberichtes**

#### ***Eingeschränktes Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht***

Wir haben den Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht mit Ausnahme des im Abschnitt „Grundlage für das eingeschränkte Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht“ beschriebenen Sachverhalts insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht der Konzernlagebericht in Einklang mit einem den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

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 Konzernlagebericht insoweit fehlerhaft ist.

Wir haben unsere Prüfung des Konzernlageberichts 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 Konzernlagebericht***

Der Vorstand der 1st RED AG ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften, den Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 17 und 20 (DRS 17, DRS 20) und den Regelungen im IFRS Practice Statement Management Commentary zu ermöglichen, und um ausreichende und angemessene Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlagebericht beinhaltet.

**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