

Geschäftsbericht 2022
German Values Property Group



GERMAN VALUES
PROPERTY GROUP

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	3
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021 DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	6
KONZERN-BILANZ DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	39
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	40
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG	41
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG	42
KONZERN-ANHANG DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG.....	43
VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS.....	111
WICHTIGE UNTERNEHMENSMELDUNGEN SEIT 2020	112
UNTERNEHMENSKALENDER 2021	112
IMPRESSUM	113

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat befasste sich eingehend mit der wirtschaftlichen Lage.

Entsprechend der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat haben alle vorgeschriebenen Sitzungen – wie nachfolgend beschrieben – stattgefunden.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand / Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft ausgetauscht. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und den Vorstand laufend überwacht. Der Aufsichtsrat war in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über welche die Hauptversammlung zu informieren ist, traten nicht auf.

Im Geschäftsjahr 2022 fand turnusgemäß je Quartal mindestens eine gemeinsame Aufsichtsratssitzung statt. Die Aufsichtsratssitzungen wurden teilweise in Form einer Telefonkonferenz abgehalten. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an den Sitzungen im Geschäftsjahr 2022 teil.

Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit bildeten insbesondere Erörterungen und Beratungen zu folgenden Themenkomplexen:

- Liquidität und Finanzierung, insb. hinsichtlich eines Immobiliendarlehens der German Values Property 4 GmbH sowie einer Ausbaufinanzierung der German Values Property 2 GmbH
- Änderungen und Anpassungen in der Gesellschaftsstruktur mit Blick auf die strategische Ausrichtung und den weiteren Aufbau des Kernsegments Immobilien.
- Einstellung des Segments Hotellerie und Veräußerung der maßgeblichen Beteiligung an der Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH
- Veränderungen in der Besetzung des Vorstandes
- Personalstrategie/Organisation der internen Buchhaltungsabteilung/Berichtswesen

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2022 gab es folgende personelle Veränderung im Aufsichtsrat. Das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Till Bötze hat mit Wirkung zum Ablauf des 31. Mai 2022 sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Mit Beschluss vom 07. Juli 2022 hat das Amtsgericht Leipzig - Registergericht - Herrn Olaf Christian Bank auf Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 104 Abs. 1 AktG mit sofortiger Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Ferner endeten die Amtszeiten der amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats Herrn Jens Wiesner und Herrn Dr. René Laier mit Ablauf der für den 26. August 2022 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung.

Die ordentliche Hauptversammlung der German Values Property Group AG hat am 26. August 2022 beschlossen, Herrn Jens Wiesner, Herrn Dr. René Laier und Herrn Olaf Christian Bank, mit Wirkung ab Beendigung dieser ordentlichen Hauptversammlung, bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das vierte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt, wobei das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, nicht mitgerechnet wird, in den Aufsichtsrat zu wählen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 10. November 2022 wurde Herr Olaf Christian Bank mit Wirkung ab dem 15. November 2022 zum Vorstand bestellt, Herr Bank hat sein Aufsichtsratsmandat somit zum Ablauf des 14. November 2022 niedergelegt.

Mit Beschluss vom 09. Februar 2023 hat das Amtsgericht Leipzig - Registergericht - Herrn Robert Pöhl auf Antrag von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 104 Abs. 1 AktG mit sofortiger Wirkung bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Jens Wiesner und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Herr Dr. René Laier haben am 24. März 2023 dem Vorstand der German Values Property Group AG mitgeteilt, dass sie ihre Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung niederlegen werden.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat richten sich stetig nach dem Corporate-Governance-Standard und überwachen dessen Einhaltung andauernd. Als Grundlage gilt die Empfehlung der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihre Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben.

Jahres- und Konzernabschluss 2022

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG stimmte dem Angebot der Grant Thornton AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Leipzig („Grant Thornton“), mit Aufsichtsratsbeschluss vom 12. Juli 2022 zur Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts zum 31. Dezember 2022 der German Values Property Group AG zu. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 26. August 2022 wurde Grant Thornton zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der German Values Property Group AG gewählt.

Der vom Vorstand nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellte Jahresabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht und der nach den Regeln der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2022 sowie der zusammengefasste Lagebericht wurden unter Einbeziehung der Buchführung von Grant Thornton geprüft.

Der Aufsichtsrat hat sich seinerseits mit dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht der German Values Property Group AG (einschließlich der Ausübung von Bewertungswahlrechten) sowie dem Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht intensiv auseinandergesetzt und kritisch geprüft. Den zusammengefassten Lagebericht hat der Aufsichtsrat

insbesondere hinsichtlich seiner realistischen Darstellung der Lage und der Perspektive der Gesellschaft begutachtet. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzungen des Vorstands.

Leipzig, 29. April 2023

Mit freundlichen Grüßen

Jens Wiesner

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Zusammengefasster Lagebericht¹ 2022 der German Values Property Group AG

A. GRUNDLAGEN DES KONZERNS.....	6
A.1. GESCHÄFTSMODELL – ZIELE – STRATEGIE	6
A.2. KONZERNSTRUKTUR	7
A.3. STEUERUNGSSYSTEME UND LEISTUNGSINDIKATOREN	8
B. WIRTSCHAFTSBERICHT.....	8
B.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
B.2. GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE EREIGNISSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2021	10
B.3. ERTRAGSLAGE DES KONZERNS	10
B.4. VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS	11
B.5. FINANZLAGE DES KONZERNS.....	13
B.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DER GERMAN VALUES PROPERTY GROUP AG (HGB).....	14
C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	17
C.1. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM	17
C.2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS).....	18
C.3. COMPLIANCE MANAGEMENT	19
C.4. CHANCENBERICHT	20
C.5. RISIKOBERICHT	20
C.6. GESAMTAUSSAGE ZUR CHANCEN- UND RISIKOSITUATION.....	25
C.7. PROGNOSEBERICHT	25
D. SONSTIGE ANGABEN	26
D.1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG NACH § 289F UND § 315D HGB	26
D.2. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN NACH §§ 289A UND 315A HGB	35
D.3. SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT	38

A. Grundlagen des Konzerns

A.1. Geschäftsmodell – Ziele – Strategie

Das Geschäftsmodell des German Values Property Konzerns (im Folgenden „German Values Property Group“) und der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG (im Folgenden „German Values Property AG“ genannt)² unterteilt sich im Berichtsjahr 2022 in die beiden Segmente Immobilien und Hotellerie. Ab dem kommenden Geschäftsjahr 2023 wird das Segment Hotellerie nicht fortgeführt.

Die Geschäftstätigkeit der German Values Property Group besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im technologisch-wissenschaftlichen Bereich. Der Kern besteht im Handel mit Immobilien und Immobilienbeteiligungen durch Ankauf und Wiederveräußerung dieser. Außerdem kann die Geschäftstätigkeit in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bestehen. Darüber hinaus wird ein Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development aufgebaut. Dabei handelt es sich um den Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Durch die Entwicklung, Sanierung und Modernisierung des

¹ Der vorliegende zusammengefasste Lagebericht umfasst neben dem German Values Property Konzern auch die German Values Property Group AG.

² Sofern Sachverhalte oder Aspekte bei der German Values Property AG von denen der gesamten German Values Property Group wesentlich abweichen, werden die abweichenden Sachverhalte oder Aspekte für die German Values Property AG gesondert dargestellt und gewürdigt.

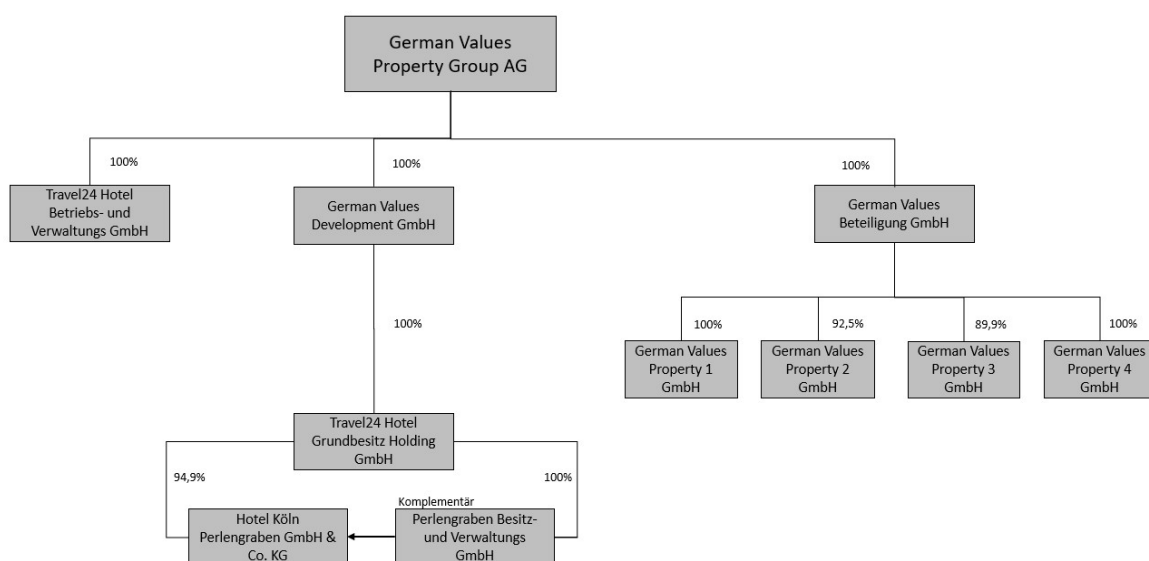
Grundbesitzes erfolgt eine Revitalisierung, um vorhandenes Ertragspotential zu heben. Die Transaktionen können dabei in Form von Asset Deals und in Form von Share Deals erfolgen.

Der Aufbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit erfolgen in Zusammenarbeit mit der VICUS Asset GmbH, einer Beteiligungsgesellschaft des strategischen Aktionärs VICUS GROUP. Die German Values Property Group arbeitet bei der Realisierung der Projektpipeline unterstützend mit diesem zusammen und wird darüber hinaus auch im Asset Management durch die VICUS Asset GmbH begleitet. Die VICUS GROUP stellt somit den zentralen strategischen Partner für die German Values Property Group dar. Zum Berichtszeitpunkt sind Investitionen für die kommenden Jahre in zweistelligen Millionenbeträgen pro Jahr in Immobilien vornehmlich mit einer Mieterstruktur aus den Bereichen Forschung, Wissenschaft und Technologie avisiert. Die Investitionen werden über die German Values Property Beteiligung GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der German Values Property Group AG vorgenommen.

Die strategische Ausrichtung der German Values Property Group zielt auf die Entwicklung eines Portfolios aus Zukunftswerten mit der gezielten Ausrichtung auf Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen. Die German Values Property Group geht davon aus, dass sich diese Branchen überdurchschnittlich dynamisch entwickeln. Zentrale Faktoren für dieses Wachstum sieht die German Values Property Group in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für aufstrebende Technologien und der weiteren intensiven Förderung der öffentlichen Hand in diesen Bereichen. Die German Values Property Group ist bestrebt, insbesondere durch namhafte und ertragsstarke Ankermieter stabile Vermietungserträge zu erzielen und die Attraktivität der Liegenschaften auf einem hohen Niveau zu halten.

A.2. Konzernstruktur

Die German Values Property Group wies zum Bilanzstichtag folgende Struktur mit direkten und indirekten Tochtergesellschaften auf:



Die Geschäftstätigkeit des Konzerns erfolgt durch die Immobilienobjektgesellschaften German Values Property 1 bis 4 GmbH. Die German Values Beteiligung GmbH ist Zwischenholding, die German Values Property Group AG die Konzernoberholding. Die German Values Development GmbH soll nach derzeitigem Stand die perspektivische Entwicklung eines Grundbesitz-Portfolio im Bereich Land Banking und Land Development betreiben. Die übrigen Konzerngesellschaften sollen nach derzeitigem Stand beendet werden.

A.3. Steuerungssysteme und Leistungsindikatoren

Über die Entwicklung des Konzerns wird der Vorstand mittels regelmäßiger Berichte informiert, sodass er möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenwirken kann. Das Management der German Values Property Group nutzt eine Reihe von Kennzahlen als finanzielle Leistungsindikatoren, um den Erfolg im Konzern zu steuern. Dazu wird die Budgetplanung mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung verglichen und bei signifikanten Abweichungen entsprechende Maßnahmen abgeleitet, geprüft und ggf. umgesetzt.

Die Steuerung des Konzerns erfolgt mittels des Umsatzes und des operativen Ergebnisses (EBIT) sowie anhand des Investitionsvolumens und der Fremdkapitalkosten. Das Investitionsvolumen stellt die aktivierungsfähigen Aufwendungen zum Erwerb neuer Objekte im Rahmen der Konzernplanung dar. Die Fremdkapitalkosten stellen die Zinsaufwendungen im Rahmen des Rechnungswesens für die bestehenden sowie geplanten Objekte dar.

Die German Values Property Group prüft, ob und in welcher Form das Steuerungssystem im Zuge der sich entwickelnden Strategie sukzessive auszubauen und anzupassen ist.

B. Wirtschaftsbericht

B.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % gewachsen (2021: +2,8 % gewachsen). Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Jahr 2022 insgesamt um 1,8 % gegenüber dem Jahr 2021. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen dagegen zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3 %). Die hohen Energiepreise und die immer noch eingeschränkte Verfügbarkeit von Vorprodukten bremsen auch die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe, die im Vorjahresvergleich kaum zunahm (+0,2 %). Auf der Nachfrageseite waren

die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 589 000 Personen oder 1,3% mehr als im Vorjahr. Damit wurde ein neuer Höchststand erreicht. (BMW, Ausgewählte Daten zur wirtschaftlichen Lage, März 2023; Deutsche Bundesbank, Monatsbericht März 2023, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 13. Januar 2023).

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat seine Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland aktualisiert. Die deutsche Wirtschaft ist bislang besser durch die Krisen – aktuell insbesondere Ukrainekrieg und Inflation – gekommen als befürchtet werden musste. Zwar ist die deutsche Wirtschaft nach noch leichtem Wachstum bis zum Herbst 2022 im Winterhalbjahr in eine Rezession geraten, doch dürfte diese nur mäßig ausfallen und ab Frühsommer ist – vorausgesetzt keine Verschärfung der geopolitischen Probleme – mit einer moderaten Erholung zu rechnen. Dann ergäbe sich für 2023 im Jahresdurchschnitt ein Nullwachstum, 2024 könnte die Wirtschaft mit knapp 2 % wieder merklich wachsen. Der Anstieg der Verbraucherpreise ist mit fast 9 % noch hoch, bereits wieder deutlich gesunkene Energie- und andere Rohstoffpreise lassen aber einen baldigen, deutlichen Rückgang erwarten. Bis Ende dieses Jahres könnte die Inflationsrate unter 4 % sinken, bis Ende 2024 sich wieder der 2-Prozent-Stabilitätsmarke annähern. Dabei ist wichtig, dass nicht übermäßige Lohnabschlüsse eine Kosten-Preis-Spirale auslösen. Dann könnte auch die Geldpolitik ihren Restriktionskurs beenden. (Quelle: HWWI, Aktuelle HWWI-Konjunkturprognose, 02.03.2023).

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) fällt im 4. Quartal 2022 um 19,2 Punkte im Vergleich zum 3. Quartal 2022 und erreicht einen Stand von -69,7 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat der Index um 79,7 Punkte nachgegeben (2021: +10,7). Sowohl die Einschätzungen zur Finanzierungssituation der vergangenen sechs Monate als auch die Erwartungen an die Finanzierungssituation in den nächsten sechs Monaten haben sich verschlechtert. Der Situationsindikator liegt mit -82,3 Punkten (2021: +4) im negativen Bereich, der Erwartungsindikator liegt mit -57,1 Punkten (2021: +17,4) ebenfalls im negativen Bereich. (Quellen: JLL/ZEW, DIFI-Report – Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt, Q4, Dezember 2022; Thomas Daily, Artikel: ‚JLL: Krisenstimmung bei den Immobilienfinanzierern‘ vom 15.12.2022).

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt belief sich im 1. Quartal nach Berechnungen der Großmakler auf 4,7 bis 5,7 Mrd. Euro und unterschreitet damit den Zehn-Jahres-Schnitt etwa um die Hälfte. Auf Büros entfallen laut BNP Paribas Real Estate nur 1,3 Mrd. Euro – das schwächste Ergebnis seit 2011. Zum einen fehlen Transaktionen mit Portfolios und Trophy-Immobilien, zudem kommt das Homeoffice-Thema in einer zweiten Welle auf den Märkten an, und diese Entwicklung ließen Investoren sehr bewusst in ihre Ankaufskalkulationen einfließen, genauso wie die ESG-Tauglichkeit jeder Immobilie. Auffällig sei die vergleichsweise hohe Marktaktivität in der Größenklasse zwischen 10 und 25 Mio. Euro. Hier ist der Umsatz im Vorjahresvergleich um gut 27% auf 388 Mio. Euro gestiegen, der 10-Jahresdurchschnitt wird dennoch um ein Drittel verfehlt. Die Preisfindungsphase in der Assetklasse Büro

sei noch lange nicht abgeschlossen. (Quellen: Thomas Daily, Artikel: ‚Gewerbe-Investments: Umsatz fällt auf 5 Mrd. Euro, Büros besonders betroffen‘ vom 05.04.2023)

Die wichtigsten deutschen Büovermietungsmärkte sind wie erwartet schwach in das neue Jahr gestartet. Dabei geraten besonders schlecht gelegene und schwach ausgestattete Objekte immer stärker unter Druck. Der Leerstand legte zu, bei den Mieten müssen Nutzer tiefer in die Taschen greifen. Im 1 Quartal 2023 sind in den Top-7 Bürostandorten 562.600 m² umgesetzt worden. Das sind im Vergleich zum Vorjahr 28% weniger, zudem ist erstmals seit dem 2 Quartal 2021 der Top-7 Umsatz nicht weiter gestiegen. Einzig Berlin entzog sich mit +4 % gegenüber den anderen Städten dem Abwärtstrend. Für das Jahr 2023 prognostiziert JLL ein Vermietungsvolumen von 3,1 Mio. Euro, das sind 10% weniger als im Vorjahr. (Quellen: Thomas Daily, Artikel: ‚Büromarkt: Top-7-Städte starten schwach ins Jahr‘ vom 03.04.2023; ‚Büromarkt: Büovermietungsmärkte warten auf Impulse‘ vom 06.04.2023; ‚Frankfurt; Büroumsatz 13 % unter Durchschnitt, Mieten steigen überall‘ vom 12.04.2023).

B.2. Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022

Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.163 und ein EBIT in Höhe von TEUR -5.397 erzielt. Die Umsatzerlöse liegen damit innerhalb der im Rahmen des Halbjahresberichts 2022 prognostizierten Spanne. Das EBIT liegt deutlich unterhalb der zuletzt prognostizierten Spanne von TEUR -969 bis TEUR 1.015. Die hohe Differenz beim EBIT resultiert im Wesentlichen aus einem negativen Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung von Immobilien. In der Planung zum Halbjahresbericht wurde die Fair-Value-Folgebewertung hinsichtlich CAPEX unterschätzt. Die German Values Property Group hat im Geschäftsjahr 2022 ein negatives Jahresergebnis von TEUR -6.418 (Vj.: TEUR --422) erzielt.

Das Investitionsvolumen in Rendite-Immobilien des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich auf EUR 0,00. Zuletzt wurden Investitionen in einem Volumen zwischen EUR 22,5 Mio. und EUR 37,5 Mio. prognostiziert. Geeignete Investitionsobjekte konnten nicht akquiriert werden.

Die Fremdkapitalkosten im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf TEUR 2.777. Damit liegen die Fremdkapitalkosten ~~leicht~~ oberhalb der zuletzt prognostizierten Spanne von TEUR 1.200 bis TEUR 2.000.

B.3. Ertragslage des Konzerns

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr		+/-	%
	2022	2021		
Umsatzerlöse	3.163	23.526	-20.363	-87
Sonstige betriebliche Erträge	158	509	-351	-69
Umsatzbezogener Aufwand	-1.616	-1.286	-330	+26
Aufwand aus Abgang Grundstück	0	-21.260	21.260	-100
EBIT	-5.397	3.875	-9.272	-239
Jahresergebnis	-6.418	-422	-5.969	1.414

operativer CF	-3.330	-3.793	463	12
----------------------	---------------	---------------	------------	-----------

* Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern und Abschreibungen

** Ergebnis vor Steuern

Die Umsatzerlöse des Konzerns haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 23.526 um TEUR 20.363 auf TEUR 3.163 im Jahr 2022 gemindert. Ursächlich dafür ist, dass im Jahr 2022 keine Immobilien aus dem Vorratsvermögen veräußert wurden.

Das EBIT hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 9.272 von TEUR 3.875 auf TEUR -5.397 vermindert. Dies ist unter anderem auch auf die zum Fair Value bilanzierten Rendite-Immobilien zurückzuführen, hieraus ergab sich eine Belastung von TEUR -4.169 (Vj.: TEUR 7.379). Diese resultieren im Wesentlichen aus einer sich geänderten Marktlage im Geschäftsjahr 2022. Gegenteilig wirkten sich die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (TEUR 1.441; Vj.: TEUR 2.703) und die gesunkenen Personalaufwendungen (TEUR 525; Vj.: TEUR 732) aus. Im Wesentlichen ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ein Rückgang der Rechts- und Beratungskosten (TEUR 114; Vj.: TEUR 979) zu verzeichnen. Der Rückgang der Personalkosten resultiert aus dem Rückgang der Anzahl der Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr wurden Zinserträge aus der Vergabe von Darlehen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 60 (Vj.: TEUR 100) erzielt. Zinsaufwendungen entstanden im Berichtsjahr im Wesentlichen aus Bankdarlehen (TEUR 1.820, Vj.: TEUR 639), aus erhaltenen Darlehen von (TEUR 109, Vj. TEUR 0), aus erhaltenen Darlehen von nahestehenden Unternehmen (TEUR 839, Vj.: TEUR 300) und Rückstellungen für Zinsen für Steuerschulden (TEUR 0, Vj.: TEUR 147).

Diese wesentlichen Effekte führten zu einem negativen Periodenergebnis und entfallen auf beherrschende Anteilseigner in Höhe von TEUR -6.154 (Vj.: TEUR -899). Das Ergebnis je Aktie aus fortgeführter Geschäftstätigkeit ist von -0,13 EUR auf - 0,66 EUR gesunken.

B.4. Vermögenslage des Konzerns

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 73.832 um TEUR 16.811 auf TEUR 57.021 vermindert.

Die langfristigen Vermögenswerte sind von TEUR 55.272 im Jahr 2021 auf TEUR 52.413 im Jahr 2022 gesunken. Ursächlich für den Rückgang ist die angepasst Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehalten Immobilien.

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 753 um TEUR 644 auf TEUR vor allem durch Abschreibungen der Marke „German Values“ vermindert. Die Abschreibungen bestehen im Wesentlichen aus Wertminderungen auf die Marke in Höhe von TEUR 581. Die Wertminderungen sind Ergebnis eines im Berichtsjahr durchgeführten Impairment Tests. Im Rahmen dieses Tests wurde festgestellt, dass der Marke keine hinreichenden Zahlungsmittelflüsse zugeordnet werden können und dem folgend eine Wertminderung erfasst.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich von TEUR 18.559 auf TEUR 4.609. Der Rückgang um TEUR 13.950 resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltene Immobilie von TEUR 16.342.

Die aktiven latenten Steuern haben sich um TEUR 679 verringert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung des Grundstücks „Permoserstraße“ (TEUR 679). Aktive latente Steuern waren zum 31.12.2022 nicht auszuweisen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr um TEUR 50 von TEUR 182 auf TEUR 132 verringert. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Geschäftstätigkeit Immobilien gegen gewerbliche Mieter.

Bei den nahestehenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften der VICUS GROUP. Am Stichtag waren hier verschiedene Forderungen und ein Darlehen in Höhe von TEUR 634 (Vj.: TEUR 137) erfasst.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte (TEUR 379, Vj.: TEUR 370) stellen Forderungen aus Kaufpreiseinbehalten (TEUR 359) und Anzahlungen (TEUR 20) dar.

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen Forderungen aus dem ehemaligen Reisesegment (TEUR 152) und gegen das Finanzamt aus Umsatzsteuer (TEUR 296, Vj.: TEUR 75)

Kapitalstruktur

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 10.034. Die Kapitalrücklage veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 2.801 um TEUR -230 auf TEUR 2.571. Im Berichtsjahr minderte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem bilanzierten Wert aus dem Kauf von Minderheitenanteile einer Tochtergesellschaft die Kapitalrücklage.

Das auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfallende Jahresergebnis beträgt TEUR -265. Insgesamt beträgt der Minderheitenanteil TEUR 1.022 am Eigenkapital.

Durch den Jahresfehlbetrag von TEUR -6.418 und die oben beschriebenen Effekte im Berichtsjahr ist das Eigenkapital von TEUR 9.534 auf TEUR 2.546 gesunken. Die Eigenkapitalquote ist mit 4,5 % im Vergleich zum Vorjahr (12,9 %) ebenfalls gesunken.

Die Minderung der langfristigen Schulden auf TEUR 24.622 (Vj.: TEUR 27.461) resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung latenter Steuerschulden in Höhe von TEUR 2.030. Aufgrund der ab 2022 geltenden Ergebnisabführungsverträge sowie der damit möglichen Verrechnung künftiger Gewinne mit Verlustvorträgen auf Konzernebene wurden diese nicht mehr angesetzt..

Die kurzfristigen Schulden sind im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 36.837 um TEUR 6.984 auf TEUR 29.853 gesunken. Ursächlich sind einerseits die korrespondierenden Darlehenstilgung aufgrund der Veräußerung der Immobilie „Permoser Str.“

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Berichtsjahr von TEUR 797 um TEUR 448 auf TEUR 1.245 erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen sind um TEUR 3.007 gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen belaufen sich auf TEUR 9.890 (Vj.: TEUR 12.898). Die Brutto-Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von TEUR 13.330 wurde mit einer Forderung gegen die VICUS GROUP in Höhe von TEUR 3.440 saldiert. Die Verbindlichkeiten bestehen insbesondere aus gestundeten Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, die zum 30.06.2023 teilweise bzw. zum 31.12.2023 endgültig einschließlich Zinsverbindlichkeiten zu tilgen sind, sowie einem Darlehen. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte eine Umwandlung aller ausstehenden Salden in Darlehen. Diese sind bis einschließlich 31.12.2024 tilgungsfrei.

Die sonstigen Rückstellungen bewegen sich mit TEUR 1.168 über dem Niveau des Vorjahres (TEUR 807). Die Zusammensetzung entspricht im Wesentlichen dem Vorjahr, wobei der Hauptposten den das „Wertersatz-Urteil“ betrifft. Die Rückstellungen haben sich im Zusammenhang mit Überbrückungshilfen im Rahmen der Corona-Hilfen erhöht. In dem Verfahren wurde eine Strafsache gegen ehemalige Unister-Manager verhandelt. Die German Values Property unterliegt gesamtschuldnerisch zusammen mit der AERUNI GmbH als weitere Einziehungsbeteiligte im Sachverhalt „Runterbuchen“ der möglichen Einziehung von maximal TEUR 617.

B.5. Finanzlage des Konzerns

Die Kapitalflussrechnung gemäß IAS 7 (Kapitalflussrechnungen) zeigt, wie sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Konzern im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst ausschließlich Kontokorrentguthaben mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Kassenbestand spielt in dieser Betrachtung eine untergeordnete Rolle. Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Mittelveränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit.

Liquidität

Die Liquidität des Konzerns (Finanzmittelfonds) ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.905 auf TEUR 2.919 gestiegen.

Gemäß IAS 7.33 übt die German Values Property das Wahlrecht aus, die gezahlten und operativen Zinsen innerhalb des operativen Cashflows auszuweisen. Die zahlungswirksamen Vorgänge resultieren aus gezahlten Zinsen zur Finanzierung von Rendite-Immobilien und sind aus diesem Grund dem operativen Geschäft zuzuordnen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthält neben dem Zahlungsmittelzufluss aus operativer Tätigkeit auch gezahlte Zinsen, gezahlte Steuern und Steuererstattungen.

Daneben stellen Aufwendungen aus der Fair-Value Bewertung der Rendite-Immobilien in Höhe von TEUR 4.169 nicht-zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge im Berichtsjahr dar. Des Weiteren werden

Abschreibungen in Höhe von TEUR 648 als nicht zahlungswirksame Aufwendungen aus laufender Geschäftstätigkeit gezeigt.

Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -3.330 (Vj: -3.793).

Investitionen

In 2021 wurden die Kaufpreise der Beteiligungen an der German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH ganz oder teilweise gestundet und in Darlehen umgewandelt, die einschließlich Zinsen im Jahr 2024 zu tilgen sind. In der Kapitalflussrechnung wird der zahlungsmittelwirksame Kaufpreis (abzüglich der erworbenen liquiden Mittel) ausgewiesen. Hieraus ergab sich 2021 insgesamt ein Zufluss von liquiden Mitteln. Der 2021 nicht bezahlte Kaufpreis betrug TEUR 8.997 und stellt eine nicht zahlungswirksame Transaktion aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit dar.

Bei den Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien handelt es sich im Wesentlichen um Auszahlungen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie TEUR 2.646 (Vj: TEUR 843).

Weiterhin wurden Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen von TEUR 8 (Vj.: TEUR 12) getätigt. Einzahlungen aus dem Verkauf eines aufgegebenen Geschäftsbereiches (TEUR 350) wirkten sich gegenläufig aus.

Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR 7.171 (Vj: -1.979).

Finanzierung

Der ausgewiesene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von TEUR -1.786 (Vj.: TEUR 6.278) enthält die Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen (TEUR 3.600; Vj.: TEUR 0). Auszahlungen ergeben aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten (TEUR 33; Vj.: TEUR 52).

Im Rahmen der Veräußerung der Immobilie Permoserstraße zugeflossene Beträge wurden iHv. TEUR 8.932 direkt und ohne Zahlungsmittelfluss über die GVPG-Gruppe zur Ablösung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Insoweit liegt für Zwecke der Kapitalflussrechnung eine zahlungsunwirksame Transaktion vor.

Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -5.366 (Vj: 6.278).

Die Liquiditätsslage des Konzerns war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert.

Im Übrigen war die German Values Property Group im gesamten Geschäftsjahr 2022 in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

B.6. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der German Values Property Group AG (HGB)

Die Ertragslage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Geschäftsjahr	2022	2021	Veränderung	
	TEUR	TEUR	absolut	relativ
Umsatzerlöse	359	421	-62	-14
EBITDA*	-1.329	-3.516	2.187	62
EBIT**	-1.901	-3.565	5.466	153
EBT***	-928	-3.691	4.619	125
Jahresergebnis	-1.843	-4.932	3.089	63
Liquidität	206	152	54	35

* Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsen und Abschreibungen

** inklusive Beteiligungsergebnis

*** Ergebnis vor Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Umsatzerlöse auf TEUR 359 und sind damit gegenüber 2021 (TEUR 421) weiter gesunken. Der Umsatzrückgang im Berichtsjahr ist im Wesentlichen der Schließung des Segments Internet, der im Vorjahr noch Restumsätze zum Ergebnis beigesteuert hat, geschuldet. Bei den Umsatzerlösen handelt es sich in Höhe von TEUR 101 (Vj.: TEUR 131) um Bestandsprovisionen für die Vermittlung von Reisenebenleistungen (im Wesentlichen Versicherungen). Die im Geschäftsjahr 2022 erzielten Provisionsumsatzerlöse wurden vollständig im deutschsprachigen Raum erzielt.

Im Geschäftsjahr wurden in Höhe von TEUR 249 (Vj.: TEUR 222) Umsätze mit Tochtergesellschaften und nahestehenden Unternehmen erzielt. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Hotel-Managementvergütung.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge (TEUR 154; Vj.: TEUR 370) resultiert im Wesentlichen aus der Beantragung der Überbrückungshilfe III, die im Vorjahr auszuweisen war. Im Berichtsjahr sind Erträge von TEUR 122 aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Diese enthalten im Wesentlichen (TEUR 47) Auflösungen für in den Vorjahren gebildete Steuerliche Sachverhalte auf Grund einer Gesetzesänderung.

Die Minderung der Personalaufwendungen (TEUR 474; Vj.: TEUR 687) ist im Wesentlichen auf den reduzierten Personalbestand zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2022 gesunken (TEUR 1.360; Vj.: TEUR 2.023). Im Verhältnis zum Vorjahr wesentlich gesunken sind dabei die Aufwendungen im Bereich der Rechts- und Beratungskosten (TEUR 109; Vj.: TEUR 639). In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr weiterhin solche aus Buchführung und Jahresabschluss (TEUR 266; Vj.: TEUR 241) sowie für die Hauptversammlungen (TEUR 33; Vj.: TEUR 99) enthalten.

Das EBIT inklusive Beteiligungserträge hat sich im Verhältnis zum Vorjahresniveau von TEUR -3.565 auf TEUR -1.901 verbessert. Dies ist auf zwei wesentliche Effekte zurückzuführen. Diese sind eine deutliche Minderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen.

Die Zinserträge resultieren aus Ausleihungen gegen nahestehende Unternehmen, die haben sich um TEUR 16 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 147 auf TEUR 25 gesunken. Im Vorjahr war im Zinsaufwand allerdings die Zuführung einer Rückstellung für Zinsen aus Versicherungssteuern mit TEUR 155 enthalten.

Innerhalb der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wirkte sich die Auflösung aktiver latenter Steuern (TEUR 679) durch den Verkauf des Grundstücks Permoser Straße aus. Daneben waren TEUR 235 Steuerrückstellungen für Ertragsteuern zu bilden.

Die German Values Property AG schließt das Geschäftsjahr 2022 insgesamt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 1.843 (Vj.: TEUR 4.932) ab.

Die Vermögenslage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 11.352 auf TEUR 2.203 gemindert.

Der Rückgang des *Anlagevermögens* um TEUR 591 auf TEUR 130 ist insbesondere auf die Abwertung der Marke „German Values“ zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen wurden für die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 69 (Vj.: TEUR 49) vorgenommen.

Die *Forderungen gegen verbundene Unternehmen* haben sich um TEUR 3.528 auf TEUR 5.137 vermindert. Ursächlich dafür sind Tilgungen auf die Kreditgewährung an Tochtergesellschaften im Rahmen des Cash Poolings.

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres (TEUR 244; Vj.: TEUR 382). Der Posten umfasst Umsatzsteuerforderungen aus dem Altgeschäft von TEUR 152 und Umsatzsteuerforderungen von TEUR 31.

Kapitalstruktur

Das *Eigenkapital* hat sich im Geschäftsjahr 2022 in Höhe des Jahresfehlbetrages um TEUR 1.843 auf TEUR 2.203 vermindert.

Die Erhöhung der *Steuerrückstellungen* im Geschäftsjahr um TEUR 235 auf TEUR 508 ergibt sich im Wesentlichen aus den Ertragsteuern für das Jahr 2022 für Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 263 und Gewerbesteuern für Vorjahre in Höhe von TEUR 27.

Der Anstieg der *sonstigen Rückstellungen* (TEUR 1.505; Vj.: TEUR 1.221) ergibt sich im Wesentlichen aus der Rückstellung für die teilweise Rückzahlung von Corona-Hilfen.

Der Rückgang der *Verbindlichkeiten* um TEUR 4.119 auf TEUR 1.690 ist im Wesentlichen auf die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Die Finanzlage im Einzelabschluss der German Values Property AG

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

Liquidität

Die Liquidität der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 54 auf TEUR 206 gestiegen. Die German Values Property AG verfügt über ein konzernweites Inhouse-Banking-System zur gegenseitigen Zahlungsabwicklung und Finanzierung.

Weitere Auszahlungen an die Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 16 erfolgten im Rahmen der Kreditgewährung. Darüber hinaus wurden liquide Mittel für das operative Geschäft eingesetzt.

Im Übrigen war die German Values Property AG im gesamten Geschäftsjahr 2022 in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

B.7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Insgesamt beurteilt die German Values Property Group den Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2022 im Konzern als nicht zufriedenstellend. Es konnten keine Investitionen im Geschäftsbereich Immobilien getätigt werden. Ertragssteigerungen durch Leerstandabbau und Kostenoptimierungen konnten nicht erzielt werden. Einen positiven Beitrag zum operativen Ergebnis leistete die Veräußerung der maßgeblichen Beteiligung im aufgegebenen Geschäftsbereich Hotellerie.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

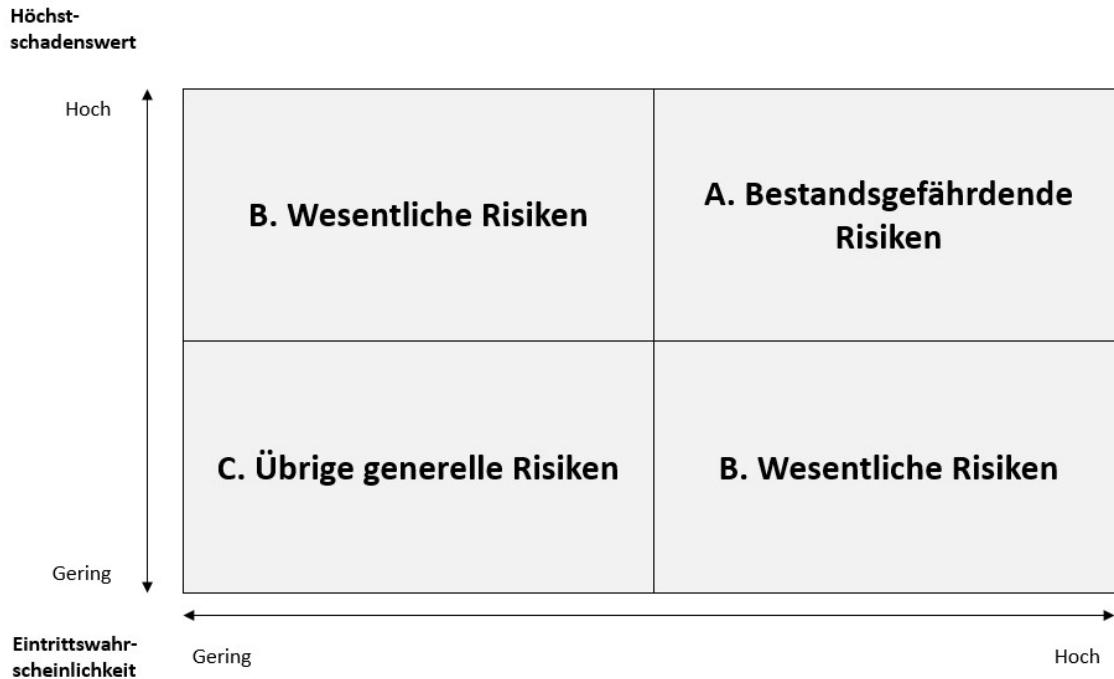
C.1. Risikomanagementsystem

Die German Values Property Group ist im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Risiken werden im weitesten Sinne als die Gefahr, unsere finanziellen, operativen, rechtlichen oder strategischen Ziele nicht wie geplant zu erreichen, definiert. Das Management von Risiken liegt dabei in erster Linie beim Vorstand. Die German Values Property Group verfügt über ein konzernweites Berichtswesen, das ein Controlling aller wirtschaftlich relevanten Eckdaten ermöglicht. Es wird durch eine ständige Verfolgung der Finanzströme ergänzt.

Aufgrund flacher Hierarchien können direkte Kommunikations- und schnelle Entscheidungswege umgesetzt werden. Dadurch ist es der German Values Property Group möglich, dass der Vorstand unverzüglich über auftretende Risiken in Kenntnis gesetzt und Risikopotentiale zügig analysiert werden. Die Einleitung und Überwachung von Gegenmaßnahmen oder Vorkehrungen kann nach unserer Einschätzung unmittelbar und effizient in der Organisation umgesetzt werden.

Durch die kontinuierliche Früherkennung sowie die Erfassung, Bewertung und Überwachung potenzieller Risiken durch den Vorstand selbst wird eine systematische Analyse der aktuellen Risikosituation ermöglicht. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zu fünf Zeitpunkten Risikoinventare erstellt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Methodik zur Risikoidentifikation wurden in 2021 keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen. Verstärkt wurde die Analyse der Risikolage in monatlichen Schnittstellen-Besprechungen zwischen der Führungs- und Fachebene der German Values Property Group und dem Assetmanagement auf Seiten des Dienstleisters VICUS GROUP. Zudem erfolgt eine fallbezogene Einbeziehung des Aufsichtsrates durch den Vorstand.

Die Abgrenzung der Risiken im Risikomanagementsystem der German Values Property Group lässt sich schematisch wie folgt darstellen:



C.2. Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS)

Im Hinblick auf rechnungslegungsbezogene Prozesse ist es das Ziel, Risiken zu identifizieren, die einer regelkonformen Erstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts entgegenstehen. Das interne Kontrollsystem soll durch Implementierung entsprechender Kontrollen mit hinreichender Sicherheit gewährleisten, dass trotz identifizierter Risiken ein regelkonformer Jahres- und Konzernabschluss erstellt wird. Sämtliche Tochtergesellschaften sind organisatorisch in diesen Prozess einbezogen.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für Umfang und Ausrichtung des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems auch im Bereich Rechnungslegung und übernimmt alle wesentlichen Kontrolltätigkeiten selbst.

Die zentrale Organisation, die Einheitlichkeit der verwendeten EDV-Programme, die eindeutige Zuordnung der Verantwortlichkeiten innerhalb des zentralen Rechnungswesens, der Konzernfinanzierung und des Controllings sowie geeignete Kontrollen sollen die Risikosteuerung, Kontrolle und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sicherstellen bzw. erleichtern. Die einzelnen Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern erstellt. Neue Bilanzierungsregelungen werden auf ihre Auswirkung auf die Rechnungslegung beurteilt und bei Bedarf entsprechend umgesetzt. Auch eine einheitliche Bilanzierung und Bewertung ist gewährleistet. Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss werden auf Basis des erarbeiteten Zeitplanes erstellt. Durch die überschaubare Konzernstruktur und die ständige Kommunikation werden Risiken schnell identifiziert, analysiert und Gegenmaßnahmen durchgeführt.

Die interne Überwachung wird durch das Management der German Values Property Group durchgeführt.

Die German Values Property Group ist der Auffassung, dass das eingerichtete interne Kontrollsystem und Risikomanagement, bezogen auf den Rechnungslegungsprozess, grundsätzlich geeignet ist, das erforderliche Kontrollumfeld vorzuhalten und wesentliche Risiken zeitnah zu identifizieren. Zudem ermöglicht es die Identifikation bestehender Geschäftschancen.

Die originären Finanzinstrumente der German Values Property Group bestehen in erster Linie aus Zahlungsmitteln, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus sonstigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die German Values Property Group ist durch den Gebrauch ihres Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere aus der Veränderung der Zinssätze, der Liquidität und durch Ausfallrisiken der beteiligten Vertragspartner ergeben. Marktzinsänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken.

Aufgrund der bestehenden Managementverträge mit der VICUS GROUP, des bestehenden Asset-Managementvertrags mit der VICUS GROUP sowie den bestehenden Vertragsbeziehungen in Bezug auf die Rendite-Immobilien im Portfolio, die ein signifikantes Volumen einnehmen, besteht ein grundsätzliches Adressausfallrisiko. Im Zuge der begonnenen Neuausrichtung des Konzerns hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Adressausfallrisiken eingerichtet. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Die German Values Property Group betreibt ein finanzielles Risikomanagement, dessen vorrangiges Ziel darin besteht, notwendige Liquidität konzernweit über ein zentrales Cash-Management-System bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen. Die Verantwortung hierfür obliegt dem Vorstand der German Values Property Group. Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz.

C.3. Compliance Management

Compliance beschreibt das regelkonforme Handeln von Unternehmen, ihrer Organe und Mitarbeiter. Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Befolgung interner Richtlinien ist für den Vorstand die Grundlage seiner Unternehmensführung und -kultur. Es sollen die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern gewährleistet und mögliche negative Folgen für das Unternehmen vermieden werden. Die Unternehmensführung und -kontrolle der German Values Property Group leitet sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Sie bilden die Grundlage für unternehmensinterne Regeln und Vorgaben.

C.4. Chancenbericht

Im Folgenden werden die wirtschaftlichen Chancen für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Chancen erfolgt in der Rangfolge ihrer Bedeutung, beginnend mit den bedeutendsten.

Die gezielte strategische Ausrichtung der German Values Property Group auf eine Mieterstruktur aus Forschung, Wissenschaft und Technologie in wachsenden und aufstrebenden Regionen bildet die Grundlage, dass eine sehr erfolgreiche, dynamische Geschäftstätigkeit gelingen kann. Die German Values Property Group sieht wesentliche Erfolgsfaktoren in flexibel gestaltbaren Büroflächen, Forschungs- und Entwicklungslaboren oder Produktionsflächen für neue Technologien sowie der intensiven Förderung dieser Geschäftsfelder durch die öffentliche Hand. Namhafte und ertragsstarke Ankermieter, stabile Vermietungserträge und eine hohe Attraktivität der Liegenschaften unterstützen eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Immobiliensektor. Die German Values Property Group geht davon aus, damit Investitionen in ein vergleichsweise krisenresistentes und zukunftsicheres Segment zu tätigen. Zudem bildet der Handel mit Immobilien den zweiten bedeutenden Teilbereich der Geschäftstätigkeit. Die German Values Property Group entwickelt zusammen mit ihren erfahrenen strategischen Partnern strukturierte Exit-Strategien für Transaktionsobjekte und nutzt sich ergebende Geschäftschancen hinsichtlich Veräußerungen.

Aufgrund des Erhalts steuerlicher Verlustvorträge von ursprünglich ca. EUR 93 Mio. durch die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes zur sog. „Sanierungsklausel“ geht die German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt davon aus, dass Gewinne unter Berücksichtigung der sog. Mindestbesteuerung nicht mit Steuerzahlungen belastet werden. Dies stellt einen erheblich wertsteigernden Faktor für die Aktionäre dar.

Die Zusammenarbeit mit und die Unterstützung durch den strategischen Aktionär des Konzerns beim Aufbau und der Entwicklung der Geschäftstätigkeit bilden eine wichtige Voraussetzung, dass ein zügiger und erfolgreicher Markteintritt gelingt. Dies betrifft insbesondere den Aufbau einer Projektpipeline und die Unterstützung im Asset Management. Der German Values Property Group stehen starke Partner als erfahrene und langjährig erfolgreiche Immobilienentwickler zur Seite.

Das Geschäftsfeld Land Banking und Land Development soll perspektivisch als zweiter Investitionszweig aufgebaut werden. Ziel ist der Erwerb von Grundstücken mit hohem Entwicklungspotential. Hierin sieht die German Values Property Group gute Optionen, verdeckte Ertragskraft frühzeitig zu identifizieren und zu heben.

C.5. Risikobericht

Im Folgenden werden die Risiken für die German Values Property Group beschrieben. Die Darstellung der Risiken erfolgt zunächst in Form einer Kategorisierung in wesentliche und übrige generelle Risiken.

Im Vergleich zum Vorjahr sind wesentliche Risiken weder hinzugetreten noch entfallen. Ein wesentliches Risiko wird als erhöht eingeschätzt. Der weitere Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2022 nicht oder nicht mit dem geplanten wirtschaftlichen Erfolg gelingen, weil die Akquise

adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen nicht wie geplant möglich war. Das Risiko besteht fort und wird als erhöht eingeschätzt.

Bestandsgefährdende Liquiditätsrisiken bestehen zum Aufstellungszeitpunkt nicht. Die Geschäftstätigkeit des Konzerns wird durch die Geschäftstätigkeit Immobilien bestimmt. Die damit verbundenen signifikanten Finanzierungsverbindlichkeiten werden nicht vor dem Geschäftsjahr 2024 fällig. Die Liquiditätssituation der German Values Property Group zum Aufstellungszeitpunkt ist gesichert. Aufgrund des noch kurzen Erfahrungshorizonts in der Geschäftstätigkeit Immobilien ist derzeit weiterhin nicht vollumfänglich absehbar, welchen strukturellen Risiken die German Values Property Group ausgesetzt ist.

Es besteht jedoch eine grundlegende Abhängigkeit von dem strategischen Partner VICUS GROUP AG bei der Gestaltung, der Finanzierung und in der Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Der strategische Partner und weitere Dienstleister werden für die German Values Property Group mittel- bis langfristig Dienstleistungen erbringen. Die German Values Property Group bedarf zudem der Entwicklung von entsprechendem Know-How und Geschäftskontakten für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit in diesem Bereich. Zudem werden die Informationen und die Einschätzung der Risikolage umfassend durch die Kommunikation und Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG als Dienstleister für das Assetmanagement bestimmt.

Wesentliche Risiken

Die German Values Property Group verfügt derzeit über einen nur geringen Immobilienbestand von zwei Objekten. Daher ist eine sehr hohe Risikokonzentration gegeben. Die im folgenden beschriebenen Risiken könnten deutlich stärkere Auswirkungen entfalten, weil eine Kompensation von negativen Effekten durch ein breites Portfolio nicht möglich ist.

Ein wesentliches Liquiditätsrisiko besteht in Bezug auf avisierte, geplante oder erforderliche Bau- und Entwicklungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien in siebenstelliger Höhe. Die Finanzierung der Maßnahmen muss aus Eigen- und Fremdkapital sichergestellt werden. Aus vertraglichen Vereinbarungen und Beauftragungen entstehen der German Values Property Group entsprechende Verbindlichkeiten. Zudem unterliegen die Kosten für die Maßnahmen signifikanten Schätzunsicherheiten, die zu Kostensteigerungen und einem erhöhten Liquiditätsbedarf und –risiko führen könnten.

Im Geschäftsbetrieb der German Values Property Group kommt Know-How zum Einsatz, das sich auf wenige Mitarbeiter verteilt. Ein Ausscheiden dieser Mitarbeiter kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Unternehmensziele und damit die Entwicklung der German Values Property Group basiert somit insbesondere auf den Kenntnissen, Fähigkeiten, Netzwerken und Erfahrungen ihres Vorstands. Die vergleichsweise kleine Führungs- und Organisationsstruktur der German Values Property Group könnte dazu führen, dass sie nicht rechtzeitig und angemessen auf kurzfristig anstehende Projekte oder Störungen der Geschäftsabläufe reagiert oder es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsablaufs kommt. Außerdem ist der derzeitige Vorstand der Gesellschaft wesentlicher Know-How-Träger. Sollte der Vorstand oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden deren Kontakte und Kenntnisse fehlen, und es ist unsicher, ob die German Values Property Group dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren könnte. Sollte es

der German Values Property Group nicht gelingen, vorhandene qualifizierte Mitarbeiter langfristig an die German Values Property Group zu binden und auch weiterhin qualifizierte Mitarbeiter in ausreichendem Maß zu gewinnen und zu halten oder Aufgabenbereiche anderweitig durch externe Dritte abzudecken, könnten die Geschäftsprozesse und angebotenen Dienstleistungen, insbesondere in Bezug auf Bestandsimmobilien sowie Akquise und Exit von Immobilien, verhindert, verzögert oder erheblich eingeschränkt werden.

Zum einen könnten in der Vergangenheit vorgenommene und zukünftige Anteilseignerwechsel bei den Aktionären mit bedeutenden Aktienbeständen zum Untergang der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge führen. Dadurch würde die Geschäftstätigkeit nicht per se gefährdet, wohl aber das Volumen der erzielbaren Ergebnisse, welches aus steuerlichen Ersparniseffekten resultiert. Aufgrund der aktuell signifikanten Höhe der steuerlich nutzbaren Verluste sowie des Betriebsprüfungsrisikos in Bezug auf frühere Anteilseignerwechsel stuft die German Values Property Group das Risiko als wesentlich ein. Es ist davon auszugehen, dass frühere Anteilseignerwechsel bei künftigen Betriebsprüfungen intensiv begutachtet werden. Daher besteht eine immanente Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge, die die German Values Property Group als nicht vernachlässigbar einschätzt. Aufgrund der Erwartung, dass zukünftige Anteilseignerwechsel durch qualifizierte steuerliche und rechtliche Beratung begleitet werden, schätzt die German Values Property Group die Eintrittswahrscheinlichkeit des Untergangs der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge diesbezüglich als gering ein.

Bei der Beendigung von Miet- und Pachtverträgen und der Vermietung von Leerstandsflächen könnte es für die German Values Property Group schwieriger als erwartet sein, für ihre jeweiligen Immobilien neue Mieter bzw. Pächter zu finden oder Miet- bzw. Pachtverträge zu den geplanten Konditionen abzuschließen. Dies kann insbesondere erfolgen, wenn sich die Reputation der jeweiligen Immobilie verschlechtert. Ebenso kann eine Neuvermietung oder Verlängerung bestehender Miet- bzw. Pachtverträge schwierig sein, wenn sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der jeweiligen Region oder eines Immobilienmarktsegments verschlechtern oder zu viele weitere vergleichbare Immobilien im Umfeld entstehen. Ein Standort könnte durch eine Veränderung der Gegebenheiten an Attraktivität für Mieter bzw. Pächter und Käufer verlieren. Hierzu reichen mitunter bereits kleinere Veränderungen in der den Standort umgebenden Unternehmenslandschaft. Sollte die German Values Property Group keine oder zu wenige Mieter finden oder Immobilien nur zu ungünstigen Konditionen vermieten können, würde sich dies höchst nachteilig auf die Erträge auswirken.

Zum anderen könnte der weitere Ausbau und die Entwicklung der Geschäftstätigkeit nicht oder nicht mit wirtschaftlichem Erfolg gelingen, weil die Akquise adäquater Investitionsobjekte oder die Sicherstellung der Finanzierung zu adäquaten Konditionen nicht gelingt. Die German Values Property Group lässt grundsätzlich vor jedem Immobilienerwerb ein Gutachten über das zu erwerbende Objekt erstellen. Dennoch besteht das Risiko, dass die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände betreffend die anzukaufenden Objekte falsch eingeschätzt oder bewertet werden. Darüber hinaus könnten sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte zur Folge, dass Objekte nicht den erwarteten Cashflow generieren und daher nicht kostendeckend sind, nicht zur Deckung von

Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der jeweiligen Immobilie einschließlich Finanzierungen und sogar ohne Gewinn bewirtschaftet werden könnten. Die Kurzfristplanung über einen Planungshorizont von einem Jahr sieht Investitionen von EUR 15 Mio. vor. Der Erwerb entsprechender als Finanzinvestition gehaltene Immobilien kann annahmegemäß am Markt erfolgen und in signifikantem Maße durch externe Finanzierungen sichergestellt werden. Insoweit dies nicht gelingt, wäre die Geschäftstätigkeit und die Ertragskraft des Konzerns gefährdet. Aufgrund dessen benennt die German Values Property Group das Risiko als wesentlich. Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist nicht vernachlässigbar.

Die German Values Property Group hat für ihre Finanzierungen Sicherheiten im erheblichen Umfang gestellt. So wurden insbesondere Grundpfandrechte an den finanzierten Immobilien zugunsten der finanzierenden Banken bestellt. Sollten fällige Darlehensforderungen der Banken nicht rechtzeitig bedient werden können oder sonstige Darlehensbedingungen nicht eingehalten werden können, könnte dies zur Kündigung von Kreditverträgen und in der Folge zur Verwertung von Sicherheiten führen. Jeder erzwungene Verkauf oder jede zwangsweise Verwertung von Sicherheiten würde vor allem bei schwierigen Marktverhältnissen zu hohen Preisabschlägen erfolgen und damit zu wesentlichen finanziellen Schäden führen. Bei einem vorzeitigen Verkauf eines Objekts und einer damit einhergehenden frühzeitigen Rückführung des anteiligen Darlehensbetrages ist die German Values Property Group den Risiken der Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung für das aufgenommene Darlehen oder der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Außerdem besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen, wenn der Verkauf der betroffenen Immobilie nach Ablauf des Finanzierungszeitraums nicht wie geplant gelingt und die Zinskonditionen für das (Rest-) Darlehen angepasst werden müssen.

Die German Values Property Group unterliegt einem Risiko aus der Veränderung von Marktkonditionen, insbesondere von Zinskonditionen. Ein allgemeiner Anstieg der Marktzinsen würde sich auf die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien negativ auswirken. Ein starker oder gar sprunghafter Anstieg des Zinsniveaus könnte einen bilanziellen Wertverfall der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach sich ziehen.

Übrige generelle Risiken

Rechtliche und regulatorische Risiken sind dem Wesen aller Unternehmen und deren Geschäftstätigkeit immanent. Solche bestehen in zahlreichen Rechtsgebieten. Als börsennotierte Aktiengesellschaft sind die German Values Property AG und ihre Tochtergesellschaften aber insbesondere bei der Einhaltung kapitalmarkt-, gesellschaftsrechtlicher und börsenregulatorischer sowie steuerlicher Verpflichtungen zahlreichen Risiken ausgesetzt. Daraus können hohe Kosten- und Liquiditätsbelastungen sowie strafrechtliche Konsequenzen resultieren. Die German Values Property Group arbeitet mit qualifizierten Anwälten und Kanzleien mit Expertise in den genannten Gebieten zusammen. Daneben ist die German Values Property Group bestrebt, dass der Aufsichtsrat mit entsprechend qualifizierten Mitgliedern besetzt ist.

Das Compliance- und Risikomanagementsystem sowie das interne Kontrollsystem der German Values Property Group reichen möglicherweise nicht aus, um Verstöße gegen Rechtsvorschriften zu verhindern bzw. aufzudecken und alle relevanten Risiken für die German Values Property Group zu identifizieren, zu

bewerten und um angemessene Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der German Values Property Group könnten sich bei einem möglichen schnellen Wachstum der German Values Property Group teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen, um eine entsprechende kontinuierliche Weiterentwicklung angemessener interner organisatorischer Strukturen und Managementprozesse umzusetzen. Dies beträfe insbesondere die Bereiche Administration, Portfoliomanagement, Finanzen, Rechnungswesen, Controlling und Personalführung.

Der Fokus der German Values Property Group liegt auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Deutschland für die Nutzung in Forschung, Technologie und Wissenschaft. Neben der Wirtschaftlichkeit stehen die Nachhaltigkeit sowie die Optimierung der CO₂-Bilanz des Portfolios im Vordergrund. Es besteht ein regionaler wie überregionaler Wettbewerb beim An- und Verkauf von Immobilien sowie bei der Vermietung sowie der effizienten kaufmännischen Verwaltung dieser Immobilien. Überregional, insbesondere bei Portfolio-Transaktionen. Da Nachhaltigkeit immer mehr in den Fokus der Gesellschaft gerückt ist, drängen auch immer mehr Wettbewerber auf den Markt, die ebenfalls Immobilien für die Optimierung der CO₂-Bilanz suchen. Insbesondere die institutionellen Anleger und andere internationale Investoren verfügen teilweise über erheblich umfangreichere Mittel zur Finanzierung ihrer Akquisitionen sowie über niedrigere Finanzierungskosten und zahlen teilweise auch strategisch motivierte, das heißt über den Marktwert hinausgehende Preise. Sollte es der German Values Property Group nicht gelingen, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen, könnte sich dies nachteilig auf die Ertragslage der German Values Property Group auswirken.

Immobilien könnten mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten (z.B. Kampfmitteln) belastet sein, die typischerweise mit erheblichen Kosten und mit erheblichem Zeitaufwand zu beseitigen sein könnten. Dies könnte auch im Falle bereits veräußerter Objekte durch Schadensersatz- und sonstige Gewährleistungsansprüche der Fall sein. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen, und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein. Die Zusammenhänge wirken analog mit Blick auf aufwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungs-, Entwicklungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Ukraine-Krieg wird längerfristige negative Auswirkungen hinsichtlich gestiegener Inflation sowie steigenden Zinssätzen haben. Ein gedämpftes Wirtschaftswachstum könnte dazu führen, dass geplante Investitionen unterbleiben oder deutlich später oder in deutlich geringerem Umfang realisiert werden. Dies könnte den Bedarf an Gewerbeimmobilien erheblich reduzieren. Leerstand kann ggf. nicht oder nicht zu adäquaten Konditionen vermietet werden und Mietverträge könnten gekündigt oder Mieter insolvent werden. Steigende Zinssätze verteuern die Finanzierung von Immobilientransaktionen erheblich. Zudem werden die Energie- und Rohstoffpreise ggf. weiter steigen. Baumaterial könnte sich weiter verteuern oder kaum bzw. nicht mehr verfügbar sein. Dadurch könnten geplante oder erforderliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen deutlich verzögert werden oder nicht durchführbar sein.

C.6. Gesamtaussage zur Chancen- und Risikosituation

Die German Values Property Group ist in hohem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Erfolg der strategischen Entscheidungen hinsichtlich des Markteintritts und der Geschäftstätigkeit Immobilien abhängig. Damit verbunden ist auch eine starke Abhängigkeit von der VICUS GROUP AG, die zur Entwicklung der Geschäftstätigkeit Immobilien für die German Values Property Group wesentlich ist. Zudem könnte sich der Ukraine-Krieg durch eine Stagnation des weltweiten Wirtschaftswachstums und eine sich ggf. anschließende Rezession mit steigenden Zinssätzen, erhöhten Rohstoffpreisen und einem Mangel an Baumaterialien negativ auf die Geschäftstätigkeit Immobilien auswirken.

Die Risikopolitik der German Values Property Group orientiert sich an dem Ziel, den Wert des Konzerns stetig und nachhaltig zu steigern, die mittelfristigen finanziellen Ziele zu erreichen und den Fortbestand des Konzerns langfristig zu sichern. Damit bildet sie einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmenspolitik.

C.7. Prognosebericht

Der folgende Prognosebericht gibt die Erwartung des German Values Property-Vorstands hinsichtlich der künftigen Geschäftsentwicklung wieder. Er entspricht dem Kenntnisstand des Vorstands zum Zeitpunkt der Berichterstellung, wohl wissend, dass die tatsächliche Entwicklung aufgrund des Eintretens von Chancen und Risiken, wie im Chancen- und Risikobericht beschrieben, positiv wie negativ wesentlich von diesen Prognosen abweichen kann.

Markt- und Branchenentwicklung

Mit Blick auf die Einschätzungen von Wirtschaftsforschungsinstituten, der Deutschen Bundesbank und Branchenverbänden geht die German Values Property Group zum Zeitpunkt der Berichterstellung davon aus, dass das Markt- und Branchenumfeld im laufenden Geschäftsjahr weiterhin sehr angespannt bleibt.

Für die Einschätzungen wird auf die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen des Wirtschaftsberichts verwiesen.

Die German Values Property Group plant für das Geschäftsjahr 2023 Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in einem Volumen von etwa EUR 15 Mio. Die geplanten Umsatzerlöse aus Vermietung liegen in der Konzernplanung zwischen EUR 2,6 Mio. und EUR 4,4 Mio.

Das geplante EBIT beläuft sich auf ein Ergebnis zwischen TEUR 528 und TEUR 1.723. Die Fremdkapitalkosten werden zwischen EUR 1.849 Mio. und EUR 3.082 Mio. erwartet.

Der Prognose liegen zum großen Teil implizite Annahmen bezüglich der durchschnittlichen Investitionssumme bzw. der Anzahl von Investitionsobjekten sowie bezüglich des durchschnittlichen Investitionszeitpunktes zugrunde. Beide Bereiche von Annahmen sind äußerst sensitiv mit Blick auf das avisierte gesamte Investitionsvolumen, die geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Das gesamte Investitionsvolumen hängt vollständig davon ab, wie viele Objekte erfolgreich erworben werden können und welchen Wert die Objekte jeweils aufweisen. Dabei stellen Akquisitionsprozesse einen binären Parameter dar (Transaktion / keine Transaktion). Dieser Effekt bestimmt auch wesentlich die aus dem

Investitionsvolumen über weitere Parameter abgeleiteten geplanten Umsatzerlöse und das geplante EBIT. Zudem hängen diese beiden Plangrößen wesentlich davon ab, wann Objekte in das Portfolio der German Values Property Group eingehen und Erträge erwirtschaften. Zusammenfassend fußen die Aussagen des Prognoseberichts auf äußerst sensiblen Annahmen, die zu erheblichen Planabweichungen in positiver wie negativer Richtung führen können.

Die prognostizierten Werte fußen auf entsprechenden Erträgen aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Der Aufbau des Teilbereichs Land Banking wird 2023 voraussichtlich noch nicht umgesetzt werden können. Die German Values Property Group geht derzeit davon aus, dass zunächst eine Konzentration auf Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zur Erzielung signifikanter positiver operativer Ergebnisse vorrangig ist.

Dieser Prognosebericht enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen auf Basis von Informationen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzern-Jahresfinanzberichts zur Verfügung standen, sowie auf Basis von Meinungen und Annahmen, die der Vorstand nach bestem Wissen und Gewissen getroffen hat. Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen kalkulierbaren und unkalkulierbaren Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Umsätze, die Finanzlage und Profitabilität, die Entwicklung und Zielerreichung sowie die Leistungsfähigkeit der German Values Property Group wesentlich von den im Konzern-Jahresfinanzbericht explizit abgegebenen oder implizit enthaltenen Einschätzungen abweichen. Aus diesem Grund sollten diejenigen, die in Besitz dieser Veröffentlichung kommen, nicht auf solche zukunftsgerichteten Aussagen vertrauen. Die German Values Property Group übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit dieser zukunftsgerichteten Aussagen

D. Sonstige Angaben

D.1. Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB

Als börsennotierte Gesellschaft gibt die German Values Property Group die nachstehende Erklärung zur Unternehmensführung bezogen auf die German Values Property Group AG und den Konzern gemäß der §§ 289f und 315d HGB für das Geschäftsjahr 2022 ab.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG berichten zudem im Folgenden gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 (DCGK) über die Corporate Governance bei der German Values Property Group AG.

Der Vorstand der German Values Property Group AG berichtet in dieser Erklärung – zugleich für den Aufsichtsrat – gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß §§ 289f und 315d HGB über die Unternehmensführung.

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG befürworten zahlreiche Anregungen und Regeln des deutschen Corporate Governance Kodexes und erklären, dass den darin enthaltenen Verhaltensempfehlungen in der jeweils gültigen Fassung unter Berücksichtigung der aufgeführten Ausnahmen bzw. Kommentierungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 entsprochen wurde und auch in

Zukunft entsprochen wird. Vorstand und Aufsichtsrat haben im April 2023 die Entsprechenserklärung abgegeben. Abweichungen sind von Vorstand und Aufsichtsrat kommentiert und nachfolgend offengelegt.

1. Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG erklären gemäß § 161 AktG, dass den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 27. Juni 2022 bekannt gemachten Fassung vom 28. April 2022 seit der letzten Entsprechenserklärung mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und zukünftig mit folgenden Ausnahmen entsprochen werden soll:

Der Empfehlung A.1 wurde nicht entsprochen. Der Vorstand soll die mit den Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für das Unternehmen sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit systematisch identifizieren und bewerten. In der Unternehmensstrategie sollen neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt werden. Die Unternehmensplanung soll entsprechende finanzielle und nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfassen. Die Geschäftstätigkeit des Geschäftsbereichs Immobilien befindet sich im Aufbau und der Geschäftsumfang ist derzeit noch gering. Die konkrete strategische und operative Ausrichtung ist derzeit insbesondere konjunktureller Veränderungen unterworfen. Der Konzern beobachtet die Entwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Aspekte und Kriterien sowie zu deren Berücksichtigung in der Unternehmensführung. Die Auswirkungen auf und die Bedeutung für den Konzern sind dann zunächst zu bewerten.

Der Empfehlung in A.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Vorstand bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Diversität achten. Aufgrund der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen soll eine Beurteilung im Einzelfall erfolgen können. Des Weiteren hält es der Vorstand für sachgerecht sich bei der Besetzung von Führungsfunktionen nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von Persönlichkeit und Sachverstand abhängig zu machen.

Der Empfehlung A.3 wurde nicht entsprochen. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem sollen, soweit nicht bereits gesetzlich geboten, auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abdecken. Dies soll die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließen. Es wird auf die Erläuterungen zur Empfehlung A.1 verwiesen.

Der Empfehlung in A.4 wurde nicht entsprochen. Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben (sog. „Whistleblowing“). Der Konzern weist eine sehr kleine Belegschaft und äußerst flache Hierarchien auf. Die Belegschaft arbeitet und kommuniziert unmittelbar auch mit der Konzernleitung. Dies schließt auch unmittelbare Hinweise auf ggf. auftretende Rechtsverstöße mit ein. Daher erscheint die Einrichtung eines formalen Systems weder geeignet noch angemessen.

Der Empfehlung in A.5 wurde nicht entsprochen. Im Lagebericht sollen die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Der Konzern skizziert die Prinzipien und wesentliche Aspekte zum internen Kontrollsystem und zum Risikomanagementsystem im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess. Die Empfehlung A.5 geht jedoch deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Zum aktuellen Zeitpunkt ist unklar, welche über das Gesetz hinausgehende Angaben zu Merkmalen sowie zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme gefordert werden. Daher erklärt die German Values Property Group vorsorglich eine Abweichung von der Empfehlung A.5.

Den Empfehlungen in B.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen. Die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden. Aufgrund der noch jungen Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien erscheint eine langfristige Nachfolgeplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll umsetzbar.

Der Empfehlung in B.5 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Vorstandsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung in C.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats soll auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in Form einer Qualifikationsmatrix in der Erklärung zur Unternehmensführung offengelegt werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren. Der Aufsichtsrat hat bisher keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung genannt und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat bisher ausschließlich von der Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten im Einzelfall leiten lassen. Der Aufsichtsrat hat bislang kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet, da durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Der Empfehlung in C.2 wurde nicht entsprochen. Danach soll für Aufsichtsratsmitglieder eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden. Eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht für angemessen erachtet, da die Fähigkeit, das Unternehmen erfolgreich zu führen, nicht generell bei Erreichen eines bestimmten Alters entfällt. Eine starre Altersgrenze könnte sich zudem auch diskriminierend auswirken.

Der Empfehlung C.7 wurde nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung sollen mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die Anteilseignerseite soll, wenn sie die Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand einschätzt, insbesondere berücksichtigen, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein naher Familienangehöriger des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands der Gesellschaft war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von diesem abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat (z.B. als Kunde, Lieferant, Kreditgeber oder Berater),
- ein naher Familienangehöriger eines Vorstandsmitglieds ist oder
- dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört.

Der Aufsichtsratsvorsitzende steht in einer Geschäftsbeziehung zu bestimmten Tochtergesellschaften. Ein Aufsichtsratsmitglied übt beratende Funktionen für den Konzern aus.

Der Empfehlung C.8 wurde nicht entsprochen. Gemäß der Empfehlung soll, sofern ein oder mehrere der in Empfehlung C.7 genannten Indikatoren erfüllt sind und das betreffende Aufsichtsratsmitglied dennoch als unabhängig angesehen wird, dies in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet werden. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung C.7 Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

Der Empfehlung in C.10 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem auch unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Steuerberater in eigener Kanzlei und verfügt über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist weiter mit der Abschlussprüfung vertraut. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird unter Bezugnahme auf Empfehlung C.8 als unabhängig von der Gesellschaft angesehen. Zudem erscheint die Bildung von Ausschüssen bei einem aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat als nicht sachgerecht.

Der Empfehlung in C.14 wurde an einer Stelle nicht entsprochen. Danach soll der Lebenslauf für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden. Die Lebensläufe der Kandidaten, die der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen werden, werden in Vorbereitung der betreffenden Hauptversammlung auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht.

Signifikante Veränderungen der für die Aufsichtsrats Tätigkeit und damit für die Öffentlichkeit wesentlichen Merkmale treten innerhalb eines Jahres in der Regel nicht auf.

Der Empfehlung in D.1 wurde nicht entsprochen. Danach soll sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen. Die bestehende Geschäftsordnung des Aufsichtsrats ist nicht auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht, weil diese im Zuge der fortlaufenden Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien weiterhin einer Modernisierung unterzogen wird.

Der Empfehlung D.3 wurde an einer Stelle nicht entsprochen. Der Aufsichtsratsvorsitzende verfügt unter Bezugnahme auf Empfehlung C.10 über besondere Kenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren und ist weiter mit der Begleitung der Abschlussprüfung vertraut. Entgegen der Empfehlung ist der Prüfungsausschussvorsitzende auch der Aufsichtsratsvorsitzende.

Der Empfehlung in D.12 wurde nicht entsprochen. Danach soll die Gesellschaft die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten. Der Aufsichtsrat des Unternehmens ist bzw. wird mit qualifizierten Personen der steuer- und relevanten rechtsberatenden sowie unternehmensberatenden Berufe besetzt. Die Mitglieder verfolgen zum Teil bereits nach den einschlägigen Berufsordnungen sowie eigenverantwortlich Fortbildungsmaßnahmen. Eine zusätzliche Unterstützung durch die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Der Empfehlung in D.13 wurde nicht entsprochen. Danach soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Der Aufsichtsrat hält es bisher für nicht erforderlich, ein formales Beurteilungssystem zu implementieren. Der Aufsichtsrat nimmt eine laufende selbstkritische Einschätzung seiner Arbeit und der Beschlussfassungen informell vor.

Den Empfehlungen in F.2 wurde nicht entsprochen. Danach sollen der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein. Das Unternehmen ist aufgrund der Notierung im General Standard börsenrechtlich und gesetzlich verpflichtet, diese Unterlagen innerhalb kurzer Fristen zu erstellen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Für die Veröffentlichung der Jahres- und Konzernabschlüsse gilt eine Frist von vier Monaten, für die Veröffentlichung der Halbjahresberichte eine von drei Monaten. Vorstand und Aufsichtsrat vertreten die Auffassung, dass dadurch eine hinreichend zeitnahe Unterrichtung der Öffentlichkeit gewährleistet ist und dem mit der Einhaltung der Frist verbundenen Aufwand keine nennenswerte Erhöhung der Transparenz gegenübersteht.

Den Empfehlungen in F.3 wurde nicht entsprochen. Danach soll das Unternehmen unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren, falls das Unternehmen nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet ist. Vorstand und Aufsichtsrat halten die Berichterstattung zur Geschäftsentwicklung, zu den Geschäftsaussichten sowie zur Risikosituation durch die Instrumente des jährlichen Geschäftsberichts (inkl. Konzernabschluss und Konzernlagebericht), des Jahresfinanzberichts

(inkl. Einzelabschluss und Lagebericht), des Halbjahresfinanzberichts sowie über Corporate News für angemessen und ausreichend.

Der Empfehlung G.3 wurde nicht entsprochen. Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt. Die Geschäftstätigkeit innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilien befindet sich in der Entwicklung. Die konkrete Ausrichtung ist derzeit insbesondere konjunkturellen Veränderungen unterworfen und der Geschäftsumfang ist derzeit noch gering. Es besteht zudem eine intensive Zusammenarbeit mit einem wesentlichen Aktionär. Aufgrund dieser sehr spezifischen Gegebenheiten der Geschäftstätigkeit kann eine sinnvolle Peer Group nicht herangezogen werden.

Der Empfehlung G.4 wurde nicht entsprochen. Demnach soll der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der relevanten Belegschaft insgesamt auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen. Soweit der Kodex seit seiner Neufassung die bereits nach dem Aktiengesetz erforderliche Überprüfung einer vertikalen Angemessenheit der Vorstandsvergütung konkretisiert und die für den Vergleich maßgeblichen Vergleichsgruppen sowie den zeitlichen Maßstab des Vergleichs näher definiert, wird insoweit vorsorglich eine Abweichung erklärt. Der Aufsichtsrat hat bei der Überprüfung der vertikalen Angemessenheit nicht zwischen den Vergleichsgruppen der Empfehlung unterschieden und auch keine Erhebungen zur zeitlichen Entwicklung des Lohn- und Gehaltsgefüges durchgeführt, weil es nur einen kleinen Führungskreis gibt. Aufgrund der Entwicklung des Geschäftsbereichs Immobilien und der derzeit geringen Anzahl an Führungspositionen kann eine vertikale Angemessenheit nicht sinnvoll überprüft werden.

Der Empfehlung G.5 wurde nicht entsprochen. Zieht der Aufsichtsrat zur Entwicklung des Vergütungssystems und zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung einen externen Vergütungsexperten hinzu, soll er auf dessen Unabhängigkeit vom Vorstand und vom Unternehmen achten. Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten und vergleichsweise hoher Kosten für einen externen Vergütungsexperten erachtet der Aufsichtsrat es nicht für erforderlich und angemessen, einen externen Vergütungsexperten zu beauftragen.

Der Empfehlung G.7 wurde nicht entsprochen. Der Aufsichtsrat soll für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind. Die bestehenden Verträge sehen bisher keine lang- und kurzfristigen Zielbestandteile vor. Die neu geregelten Vorstandsverträge gelten vorerst nur bis zum 31.12.2023. Andererseits unterliegt die strategische und operative Ausrichtung der Geschäftstätigkeit ggf. noch wesentlichen Veränderungen. Daher war und ist eine Bindung an solche Zielbestandteile derzeit nicht geeignet. Grundsätzlich beabsichtigt der Aufsichtsrat solche Leistungskriterien zukünftig festzulegen

Der Empfehlung G.13 wurde nicht entsprochen. Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit sollen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten

(Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Im Fall eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots soll die Abfindungszahlung auf die Karenzentschädigung angerechnet werden. Die bestehenden Verträge sehen bisher kein Abfindungs-Cap vor. Es wird auf die Erläuterungen zur Empfehlung G.7 verwiesen.

2. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die German Values Property Group AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts. Ein Grundprinzip des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat, die beide mit jeweils eigenständigen Kompetenzen ausgestattet sind. Vorstand und Aufsichtsrat der German Values Property Group AG arbeiten bei der Leitung und Überwachung des Unternehmens sehr eng und vertrauensvoll zusammen.

Der Aufsichtsrat tauscht sich mit dem Vorstand über die Geschäftsentwicklung und die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft aus. Er berät den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig und überwacht die Geschäftsführung laufend. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung sind, unmittelbar eingebunden. Vorstand und Aufsichtsrat tauschen sich regelmäßig über den Stand der Strategieumsetzung aus. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Strategie, der Planung und der Situation des Unternehmens.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr traten keine Interessenskonflikte auf, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen gewesen wären. Der Vorstand hatte keine Aufsichtsratsmandate bei nicht zum Konzern gehörenden börsennotierten Aktiengesellschaften inne.

2.1 Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, Herrn Olaf Christian Bank (Vorstandsvorsitzender, CEO) und Herrn Christopher Gamalski (COO).

Der derzeitige Vorstand trägt die Verantwortung für die gesamte Geschäftsführung. Als Leitungsorgan führt er die Geschäfte der Gesellschaft mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse. Am Bilanzstichtag hielt der Vorstand kein Aufsichtsratsmandat bei einer konzernexternen börsennotierten Gesellschaft.

2.2 Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehören satzungsgemäß 3 Mitglieder an. Derzeitige Mitglieder sind Herr Jens Wiesner (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. René Laier und Herr Robert Pöhl. Die Amtsperiode von Herrn Jens Wiesner und Herrn Dr. René Laier endet jeweils mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Herr Jens Wiesner und Herr Dr. René Laier haben ihre Mandate zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niedergelegt. Die Amtsperiode von Herrn Robert Pöhl endet mit Ablauf der nächsten ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Er wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der

Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Gremiums nach außen wahr.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat zeitnah und umfassend schriftlich sowie in den turnusmäßigen Sitzungen über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Konzerns einschließlich des Risikomanagements sowie über die Compliance. Bei wesentlichen Ereignissen wird gegebenenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen.

Der Aufsichtsrat erarbeitet kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium, da bislang durch die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung und durch Veröffentlichung entsprechender Lebensläufe mit der Einladung zur Hauptversammlung eine hinreichende Dokumentation der Profilerwartungen erfolgt ist.

Als Steuerberater in eigener Kanzlei übernimmt er aufgrund seiner Qualifikation steuerberatende Tätigkeiten bei bestimmten Tochtergesellschaften des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hält entgegen der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex Geschäftsbeziehungen für kein geeignetes Kriterium, um die Unabhängigkeit zu definieren. In Bezug auf den Aufsichtsratsvorsitzenden hat es bisher keine Anzeichen für eine fehlende Unabhängigkeit gegeben, weshalb dieser als unabhängig angesehen wird.

3. Festlegungen für den Frauenanteil

Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich mit der Thematik eingehend beschäftigt. Aktuell beträgt der Anteil von Frauen im Vorstand und Aufsichtsrat jeweils 0%. Der Aufsichtsrat der German Values Property Group AG hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat und bei der Besetzung der Vorstandspositionen bisher ausschließlich von der Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen mit dem Ziel, den Aufsichtsrat und den Vorstand so zusammenzusetzen, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung seiner Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Bei einem lediglich aus drei Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat würde die Berücksichtigung weiterer Kriterien aus Sicht des Aufsichtsrats zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung bei der Auswahl von Kandidaten führen.

Eine Festlegung durch den Vorstand für die beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes (§ 76 Abs. 4 AktG) ist nicht möglich, weil die Mitarbeiter derzeit unmittelbar vom Vorstand geführt werden. In der Konzernmuttergesellschaft German Values Property Group AG beträgt der Frauenanteil am 17. April 2023 insgesamt 50%. In der German Values Beteiligung GmbH u beträgt der Frauenanteil am 17. April 2022 insgesamt 100%. Die Festlegung durch den Aufsichtsrat für den Vorstand und den Aufsichtsrat (§ 111 Abs. 5 AktG) kann derzeit nicht sinnvoll vorgenommen werden. Hierzu wird auf die Ausnahmen zu A.2 und C.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der aktuellen Entsprechenserklärung verwiesen.

4. Diversitätskonzept

Vorstand und Aufsichtsrat haben bislang kein Diversitätskonzept entwickelt. Ferner hält es der Aufsichtsrat für sachgerecht, die Auswahl der Vorstandsmitglieder nicht von Kriterien wie beispielsweise individuelle Orientierung oder Geschlecht, sondern vielmehr ausschließlich von ihrer Persönlichkeit und ihrem Sachverstand abhängig zu machen. Ferner sind Vorstand und Aufsichtsrat der Auffassung, dass neben den Zielsetzungen für die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat und den bisher im Unternehmen umgesetzten und angestrebten Maßnahmen zur Förderung der Vielfältigkeit ein zusätzliches Diversitätskonzept keinen substantiellen Mehrwert mit sich bringt. Maßgeblich ist vielmehr jeweils die individuelle fachliche und persönliche Eignung der Kandidatin bzw. des Kandidaten.

Vorstand und Aufsichtsrat werden im Geschäftsjahr 2023 erneut prüfen, ob die Erstellung eines eigenständigen Diversitätskonzepts sinnvoll ist.

5. Wesentliche Unternehmensführungspraktiken

Verantwortungsvolles, nachhaltiges und soziales Handeln ist für die German Values Property Group AG seit jeher ein tragendes Element der unternehmerischen Kultur. Hierzu gehört auch die Integrität im Umgang mit Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Aktionären und der Öffentlichkeit.

Das Risikomanagementsystem der German Values Property Group AG

Die German Values Property Group AG als Mutterunternehmen des German Values--Konzerns ist in das konzernweite Risikomanagementsystem eingebunden. Die German Values Property Group ist im Wesentlichen den Risiken der einzelnen Unternehmen der Gruppe ausgesetzt. Diese Risiken können dazu führen, dass finanzielle, operative oder strategische Unternehmensziele der gesamten Unternehmensgruppe nicht wie geplant erreicht werden. Es ist daher für den langfristigen Unternehmenserfolg des German Values-Konzerns erforderlich, Risiken zu identifizieren, zu analysieren und durch geeignete Gegenmaßnahmen zu beseitigen oder zumindest zu begrenzen.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Dieser stellt insbesondere sicher, dass die Informationspflichten an den Aufsichtsrat sowie die Ad Hoc-Pflichten des Aktiengesetzes eingehalten werden.

Die Verantwortung für das Risikomanagementsystem der einzelnen Gesellschaften ist in der Geschäftsführung verankert. Hierzu gehören:

- Die Einrichtung einer wirksamen Risikomanagement-Organisation
- Die Pflege des Risikomanagementsystems
- Die Implementierung geeigneter Steuerungsmaßnahmen
- Die Meldung und Aktualisierung aller meldepflichtigen Risiken inklusive der Ad-hoc Meldung kritischer/bestandsgefährdender Einzelrisiken

Compliance

Die German Values Property Group AG versteht unter Compliance die Einhaltung von Recht, Gesetz und Satzung. Freiwillig eingegangene Selbstverpflichtungen gegenüber externen Kodizes und Regelwerken bestehen nicht.

6. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Festlegung und Überprüfung der Vorstandsvergütung und des Vergütungssystems obliegt dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat ein Vergütungssystem gem. § 87a Absatz 1 AktG beschlossen, das die ordentliche Hauptversammlung 2021 gebilligt hat. Des Weiteren hat die ordentliche Hauptversammlung 2021 die in § 13 der Satzung festgelegte Vergütung des Aufsichtsrats angepasst und das der Vergütung zugrundeliegende Vergütungssystem bestätigt. Das geltende Vergütungssystem für den Vorstand sowie der letzte Vergütungsbeschluss über die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Homepage der Gesellschaft unter www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat veröffentlicht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben über die Vergütungen der gegenwärtigen und früheren Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der German Values Property Group AG im Geschäftsjahr 2022 einen Vergütungsbericht nach § 162 AktG erstellt und werden diesen der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung zur Billigung vorlegen. Der Vergütungsbericht und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG werden ebenfalls auf der Homepage der Gesellschaft unter www.german-values.de/vergutung-von-vorstand-und-aufsichtsrat veröffentlicht.

D.2. Übernahmerechtliche Angaben nach §§ 289a und 315a HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der German Values Property Group war zum Bilanzstichtag auf 10.033.585 nennwertlose Stückaktien mit gleichen Rechten zu einem rechnerischen Betrag von je 1 EUR aufgeteilt und war voll eingezahlt. Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen.

Aktienübertragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen bekannt, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

10 Prozent der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Es bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft zum Stichtag nur folgende direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die insgesamt 10 % der Stimmrechte überschreiten:

	<u>Prozent</u>
Herr Michael Klemmer, Leipzig	29,93
Frau Lucille Kristiansen, Leipzig	27,83
Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig	21,88
Herr Gabriel Schütze, Leipzig	<u>13,17</u>
	<u>92,81</u>

Im Berichtsjahr 2022 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sowie die Mitteilungen selbst stehen auf den Internetseiten der German Values Property Group unter www.german-values.de – Investor Relations – Corporate News zur Verfügung.

Aktien mit Sonderrechten und Kontrollbefugnissen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind

Soweit Arbeitnehmer als Aktionäre am Kapital beteiligt sind, können sie daraus keine besonderen Rechte herleiten.

Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, Satzungsänderungen

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der German Values Property Group richten sich nach §§ 84 und 85 AktG in Verbindung mit § 6 Nr. 1 der Satzung. Die maßgeblichen Vorschriften zur Änderung der Satzung sind in §§ 133, 179 AktG und § 12 Nr.1 der Satzung der German Values Property AG niedergelegt.

Die Satzung enthält keine Regelungen, die gesetzliche Vorschriften ergänzen oder in diesen abweichen.

Befugnisse des Vorstands zur Aktienaussgabe und zum Aktienrückkauf

Zum Aufstellungszeitpunkt verfügt der Vorstand über keine Befugnisse zur Ausgabe von Aktien oder zum Erwerb eigener Aktien.

Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe von genehmigtem und bedingtem Kapital sowie von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021). Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. März 2026 einmalig oder mehrmalig auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern der Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft

mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt EUR 5.016.792,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Das Grundkapital der Gesellschaft wird um bis zu EUR 5.016.792,00 durch Ausgabe von bis zu 5.016.792 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2021). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen gemäß vorstehender Ausführungen. Die Ermächtigung beruht auf dem Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2021.

Kontrollwechsel und Entschädigungsvereinbarungen der German Values Property Group

Der Vorstandsdiensvertrag der amtierenden und ehemaligen Vorstände Herrn Olaf Christian Bank, Herrn Christopher Gamalski und Herrn Ralf Dräger enthalten keine wesentlichen Vereinbarungen oder Entschädigungsvereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Die Konzerntochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH und German Values Property 3 GmbH haben 2021 bzw. 2019 zum Ankauf der Büroimmobilie / Hannover bzw. des Forschungscampus/ Herzogenrath jeweils Kredite mit einer deutschen Bank aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen der jeweiligen Finanzierungsvereinbarungen werden sich beide Parteien im Falle einer bevorstehenden Änderung der Gesellschafterverhältnisse bzw. eines „change of control“ bemühen, die Fortsetzung des Kredits zu veränderten Konditionen zu erzielen. Sofern eine Einigung über die Fortsetzung des Kredits nicht erzielt wird, hat die Bank ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht. Unter Kontrolle („control“) ist das Halten von mindestens 30 % der Stimmrechte zu verstehen. Dabei erfolgt eine Zurechnung von Stimmrechten entsprechend § 30 WpÜG.

D.3. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Gemäß § 312 Aktiengesetz (AktG) hat die German Values Property Group AG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgestellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

Der Vorstand erklärt, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und die Gesellschaft ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

Leipzig, 28. April 2023

German Values Property Group AG

Olaf Christian Bank

Vorstandsvorsitzender

Christopher Gamalski

Vorstandsmitglied

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA in TEUR	Verweis auf Notes	31.12.2022	31.12.2021
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		52.413	55.272
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	IV.1	109	753
Sonstige Nutzungsrechte	IV.2	18	33
Sachanlagen	IV.3	8	7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	IV.4	52.277	53.800
Latente Steueransprüche	IV.5	0	679
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		4.609	18.559
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	IV.6	132	182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	IV.7	634	137
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	IV.8	379	370
Sonstige nicht-finanzielle Vermögenswerte	IV.8	545	514
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	16.342
Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	IV.9	2.919	1.014
BILANZSUMME AKTIVA		57.021	73.832

PASSIVA in TEUR	Verweis auf Notes	31.12.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL der beherrschenden Anteilseigner	IV.10	1.524	7.907
Gezeichnetes Kapital		10.034	10.034
Kapitalrücklage		2.571	2.801
Verlustvortrag		-11.081	-4.927
NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE	IV.10	1.022	1.628
LANGFRISTIGE SCHULDEN		24.622	27.461
Finanzverbindlichkeiten	IV.11	24.518	25.430
Latente Steuerschulden	IV.5	0	2.031
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	IV.16	104	0
KURZFRISTIGE SCHULDEN		29.853	36.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.245	797
Finanzverbindlichkeiten	IV.15	16.439	20.079
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	IV.13	9.890	12.898
Rückstellungen	IV.14	1.168	807
Leasingverbindlichkeiten	IV.15	18	33
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	IV.16	187	1.925
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	IV.16	398	0
Steuerschulden	IV.12	509	299
BILANZSUMME PASSIVA		57.021	73.832

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis auf Notes	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Umsatzerlöse	III.1	3.163	23.526
Sonstige betriebliche Erträge	III.2	158	509
Umsatzbezogener Aufwand	III.3	-1.616	-1.286
Aufwand aus dem Abgang von Grundstücken	III.6	0	-21.260
Aufwand für Vermittlungsprovisionen		-319	-1.454
Personalaufwand	III.4	-525	-732
Abschreibungen	III.5	-648	-68
Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte		0	-35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	III.7	-1.441	-2.703
OPERATIVES ERGEBNIS		-1.228	-3.504
Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung von Immobilien	IV.4	-4.169	7.379
ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN (EBIT)		-5.397	3.875
Zinserträge	III.8	109	100
Zinsaufwendungen	III.8	-2.777	-1.180
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		-8.065	2.796
Ertragsteueraufwand	III.9	-235	-85
Latenter Steueraufwand/ertrag	III.9	1.382	-3.322
ERGEBNIS NACH STEUERN AUS FORTZUFÜHRENDEM GESCHÄFT		-6.918	-611
ERGEBNIS NACH STEUERN AUS NICHT FORTZUFÜHRENDEM GESCHÄFT	III.12	500	190
KONZERNJAHRESERGEBNIS 1)		-6.418	-422
auf beherrschende Anteilseigner entfallend		-6.154	-899
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend		-265	478
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	III.10	-0,61	-0,09
Ergebnis je Aktie in EUR aus fortzuführendem Geschäft	III.10	-0,66	-0,12
Ergebnis je Aktie in EUR aus nicht fortzuführendem Geschäft	III.10	0,05	0,02

¹⁾ Im Berichtsjahr und im Vorjahr ist kein Sonstiges Ergebnis entstanden. Das Konzernjahresergebnis entspricht dem Gesamtergebnis des Konzerns.

²⁾ Das Vorjahr wurde um den nicht fortgeführten Geschäftsbereich "Hotellerie" angepasst.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis auf Note	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Konzernjahresergebnis		-6.418	-421
Ertragsteueraufwand (+)		-1.147	3.407
Zinsaufwendungen (+)		2.777	1.180
Zinserträge (-)		-109	-100
Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens		648	71
Zunahme (+) der Rückstellungen		361	392
Zu- (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva		-136	25.077
Zu- (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		-2.416	-24.834
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)		4.169	-7.414
Einzahlungen (+) aus aufgegebenem Geschäftsbereich		150	169
Gezahlte Zinsen (-)		-1.183	-688
Gezahlte Steuern (-)		-25	-632
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		-3.330	-3.793
Netto-Einzahlung aus Verkauf Immobilie		9.475	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen		0	10
Einzahlungen aus Baukostenzuschuss		200	80
Auszahlung für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-2.646	-843
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		0	-91
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-8	-12
Auszahlung im Zusammenhang mit Konsolidierungskreisänderungen		0	-1.123
Einzahlungen (+) aus aufgegebenem Geschäftsbereich		0	0
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		7.021	-1.979
Einzahlung gezeichnetes Kapital aus Barkapitalerhöhung		0	8.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen		3.600	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von sonstigen Finanzierungen		570	0
Auszahlung zum Erwerb von Minderheitenanteilen		0	-1.499
Entnahme aus der Kapitalrücklage iZ mit der Barkapitalerhöhung		0	-170
Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen		-407	0
Auszahlungen aus der Tilgung von sonstigen Finanzierungen		-5.515	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-33	-52
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-1.786	6.278
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELFONDS		1.905	505
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		1.014	509
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE		2.919	1.014
Verfügungsbeschränkte Guthaben bei Kreditinstituten		0	0
Frei verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0	0

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Verweis auf Notes	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Verlust- vortrag	Minderhei- tenanteile	Eigen- kapital
01.01.2021		2.034	2.914	-4.029	1.557	2.476
Gesamtergebnis 2021				-899	478	-421
Barkapitalerhöhung		8.000				8.000
Kosten der Barkapitalerhöhung			-170			-170
Kauf von Minderheiten anteilen			57		-1.557	-1.499
Humnor						
Erstkonsolidierungen					1.149	1.149
Veränderung der Periode		8.000	-113	-899	70	7.058
31.12.2021		10.034	2.801	-4.927	1.627	9.534
01.01.2022		10.034	2.801	-4.927	1.627	9.534
Gesamtergebnis 2022				-6.154	-265	-6.418
Kauf von Minderheitenanteilen			-229		-340	-570
Veränderung der Periode		0	-229	-6.154	-605	-6.988
31.12.2022		10.034	2.571	-11.081	1.022	2.546

Konzern-Anhang der German Values Property Group AG

I. Das Unternehmen

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland ist die Konzernobergesellschaft des German Values Property Konzerns (nachfolgend „das Unternehmen“, „die German Values Property“, „die Gesellschaft“), der aus der German Values Property und ihren zehn Tochtergesellschaften besteht (zusammen die „German Values Property Group“, „der Konzern“).

Der Hauptsitz der German Values Property ist in 04105 Leipzig, Deutschland (Tröndlinring 9). Das Unternehmen besitzt zum 31. Dezember 2022 zehn Tochtergesellschaften, von denen alle ihren Sitz in Deutschland haben.

Die German Values Property ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Leipzig unter der Nummer HRB 25538 eingetragen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich bzw. wird im Internet sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die 2020 ausgebrochene Corona-Pandemie hat massive Einbußen und einschneidende Veränderungen in der Hotelbranche ausgelöst und German Values Property hat sich 2022 entschieden, den Geschäftsbereich Hotellerie aufzugeben und sich auf das Segment Immobilien zu fokussieren.

Der Geschäftszweck der German Values Property Group besteht in der Verwaltung eigenen Vermögens und den Ankauf von Grundbesitz und Beteiligungen. Die Betriebsführung von Hotels wurde im Geschäftsjahr 2022 beendet. Die Geschäftstätigkeit des Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen. Es soll ein Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien im technologisch-wissenschaftlichen Bereich aufgebaut werden. Der Kern des Segments besteht erstens in der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung von Renditeimmobilien. Zweitens ist der Handel mit Immobilien durch Ankauf und vergleichsweise zeitnahe Wiederveräußerung von Immobilien wesentlicher Bestandteil des Segments.

Der Aufbau und die Entwicklung des Segments erfolgen in Zusammenarbeit mit dem strategischen Aktionär VICUS GROUP AG.

2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der German Values Property wurde nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und berücksichtigt alle bis zum 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwendenden Bilanzierungsstandards und Interpretationen, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Aufgrund der avisierten Entwicklung des Segments Immobilien gemäß der Konzernplanung geht die German Values Property Group von einer weiteren Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus. Die Annahme wird nach Einschätzung der German Values Property Group nicht durch die Auswirkungen der mittlerweile weit überwiegend harmloseren Corona-Infektionen oder dem Krieg in der Ukraine eingeschränkt, weil das Segment Immobilien vergleichsweise stabil reagiert. Die durch Pandemie und den Ukraine -Krieg ausgelösten Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld beeinflussen das Geschäft der German Values Property im zur Aufgabe vorgesehenen Segment Hotellerie nicht wesentlich.

Steigende Zinssätze und Energiekosten sowie allgemeine Inflation beeinflussen den Immobilienmarkt und die Buchwerte der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Renditeimmobilien sind durch schlechtere Finanzierungsbedingungen und höhere Umweltauflagen auch als Folge zunehmender Anstrengungen zur Begrenzung des Klimawandels teilweise schon gesunken und wurden im vorliegenden Abschluss berücksichtigt.

Nachdem das Segment Hotellerie 2021 und 2022 nur noch geringe Umsätze aus Betriebsführungsverträgen aufwies, wurden diese in 2022 beendet, und die noch bestehende Beteiligung an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH veräußert, Entsprechend ist eine Beeinflussung aus Auslastungsschwankungen und volatilen Kosten (u.a. aus Energie) vernachlässigbar. Das Segment wird nunmehr aufgegeben und die verbliebenen Aufwendungen und Erträge in dem Segment als aufgegebenen Geschäftsbereich in der Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung ausgewiesen. Auch die für das Vorjahr ausgewiesenen Beträge werden entsprechend separat ab 2022 ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklung sieht der Vorstand die Annahme der Unternehmensfortführung als gegeben an und hat den vorliegenden Abschluss unter dieser Annahme aufgestellt. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag lediglich über zwei Immobilien und erzielt aus diesen nach Zinsen ein negatives operatives Ergebnis. Die Finanzierung der Immobilien ist zumindest für die nächsten zwölf Monate hinreichend gesichert, so dass der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken sieht.

Das Geschäftsjahr der German Values Property und ihrer Tochtergesellschaften endet zum 31. Dezember.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Gesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der German Values Property aufgestellt.

Die Bilanz ist nach lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Schulden gegliedert. Als kurzfristig werden solche Vermögenswerte und Schulden angesehen, deren Realisierung, Verbrauch oder Verkauf innerhalb des üblichen Geschäftszyklus erwartet wird, wenn der Vermögenswert oder die Schuld primär zu Handelszwecken gehalten wird oder die Realisierung innerhalb von 12 Monaten erwartet wird, oder die Begleichung von Schulden innerhalb der nächsten 12 Monate gefordert werden kann. Latente Steuern werden als langfristige Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Sofern nicht ein anderer Standard eine Abweichung vom Grundsatz verlangt, basiert der Abschluss im Übrigen grundsätzlich auf der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

1. Konsolidierungsgrundlagen

Der Konzernabschluss umfasst die Abschlüsse der German Values Property und sämtlicher Tochterunternehmen. Tochterunternehmen sind alle Gesellschaften, die von der German Values Property unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beteiligung an assoziierten Unternehmen liegt vor, wenn die German Values Property einen maßgeblichen Einfluss auf die beteiligten Unternehmen ausüben kann. Derartige Beteiligungen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Zum 31. Dezember 2022 hält German Values Property keine nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen mehr.

Die Gesellschaft stellt einen Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf, der im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht wird.

Eine vollständige Aufstellung zum Anteilsbesitz der German Values Property befindet sich unter Abschnitt V.12. „Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)“ in diesem Konzernanhang.

Alle maßgeblichen konzerninternen Transaktionen, Salden, Aufwendungen und Erträge sowie ggf. Zwischenergebnisse zwischen Konzernunternehmen wurden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital werden als gesonderter Posten im Eigenkapital ausgewiesen.

Bei den wesentlichen Tochterunternehmen der Gesellschaft handelt es sich um Ein-Objekt-Immobilien-Gesellschaften. Das Assetmanagement der einzelnen Immobilien ist ausgelagert an eine nahestehende Person, die nach Einschätzung des Vorstandes nur in sehr begrenztem Maße an den schwankenden Renditen beteiligt ist. Die vertraglichen Vereinbarungen mit der VICUS GROUP AG gleichen denen eines Fondsmanagers im Sinne des IFRS 10. Der Fondsmanager hat branchenübliche Entscheidungsbefugnisse bezüglich der Verwaltung der Immobilien. Zu den Aufgaben des Fondsmanagers gehören unter anderem die Vertretung und Entscheidungen in allen Mietangelegenheiten, die eigenständige Entscheidung über Instandhaltungen und geringfügige Objektentwicklungen sowie die Koordination und das Projektmanagement von größeren Investitionsvorhaben, das Immobilienmarketing und beratende Tätigkeiten sowie das Liquiditätsmanagement, die Budgeterstellung und das Reporting. Wesentliche Entscheidungen bedürfen der Zustimmung der Gesellschaft. Der Fondsmanager ist vertraglich für die gesamte Objektlaufzeit gebunden. Der Vertrag kann in diesem Zeitraum nur aus außerordentlichen Gründen ersetzt werden. Durch diese (schuldrechtlichen) Vereinbarungen hat die als Agent tätige VICUS GROUP AG eine weitreichende Möglichkeit, die Renditen der Immobilien für German Values Property Group zu steuern.

Die Vergütung des Fondsmanagers richtet sich nach dem Wert der gesteuerten Immobilien. Zudem erhält der Fondsmanager einen geringfügigen Anteil eines etwaigen Veräußerungsgewinnes der Immobilien. Eine Haftung des Fondsmanagers für einen etwaigen Veräußerungsverlust besteht nicht.

Die Immobiliengesellschaften wurden von der VICUS GROUP AG erworben. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Restkaufpreisverbindlichkeiten werden kurzfristig beglichen.

2. Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse erfolgen unter Anwendung der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3.4, wenn der Konzern die Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der Erstbewertung die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Eventualverbindlichkeiten, mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter an Nettovermögen werden bei ihrem erstmaligen Einbezug in den Konzernabschluss in Höhe ihres Anteils an den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden oder nach dem beizulegenden Zeitwert des Unternehmens, der sog. Full-Goodwill-Methode, bewertet werden. Die nicht beherrschenden Anteile werden als separate Komponente im Eigenkapital ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile werden mit dem Konzernanteil des zu Zeitwerten bewerteten Nettoreinvermögens des Tochterunternehmens aufgerechnet. Sofern nach der Aufrechnung ein aktiver Unterschiedsbetrag verbleibt, wird dieser als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen und jährlich einem Impairment-Test unterzogen.

Ein verbleibender passivischer Unterschiedsbetrag wird nach nochmaliger Überprüfung in der Gesamtergebnisrechnung der jeweiligen Periode erfolgswirksam erfasst.

Anschaffungsnebenkosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Die Ergebnisse der erworbenen Tochterunternehmen werden entsprechend ihrer Konzernzugehörigkeit in die Gesamtergebnisrechnung einbezogen. Ein Tochterunternehmen wird zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die German Values Property die Beherrschung über das Unternehmen verliert.

Im Berichtsjahr wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse vorgenommen. Geschäfts- oder Firmenwerte bestehen nicht.

3. Erwerb von Beteiligungen

Bei dem Kauf von Anteilen an Gesellschaften, die für sich genommen kein Unternehmen im Sinne des IFRS 3 darstellen, werden bei der erstmaligen Erfassung die Anschaffungskosten zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten der betreffenden Vermögenswerte werden dabei aus den Buchwerten aus Sicht des Einzelabschlusses ermittelt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis der Beteiligung, den Vermögenswerten und Schulden und den für nicht beherrschende Gesellschafter anzusetzenden Ausgleichsposten wird dem wesentlichen Vermögenswert zugeschrieben. Latente Steuern werden hierbei nicht berücksichtigt, da die temporäre Differenz erfolgsneutral entstanden ist. Bei den so erworbenen Vermögenswerten handelt es sich zumeist um Immobilien. In 2021 wurde auch die Marke entsprechend erworben und bewertet.

4. Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung der German Values Property darstellt. Alle Beträge werden in Tausend Euro (TEUR) angegeben, soweit nicht anderweitig angegeben. Es wird kaufmännisch gerundet. Hierdurch kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Im Berichts- wie im Vorjahr lagen keine Fremdwährungstransaktionen vor.

5. Gebrauch von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Aufstellung des Konzernabschlusses unter Beachtung der IFRS erfordert Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten auswirken. Angegeben werden zunächst die wichtigsten Annahmen und Schätzunsicherheiten am Abschlussstichtag, die ein beträchtliches Risiko für eine materielle Anpassung in der folgenden Berichtsperiode beinhalten.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die zum Stichtag gehaltenen Immobilien wurden 2022 grundsätzlich durch eine unabhängige Gutachtergesellschaft zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die eine anerkannte, sachgerechte berufliche

Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilie hat. In diese Bewertung fließen im Wesentlichen Annahmen zu den Marktmieten, notwendigen Investitionen und Kapitalisierungszinssätzen ein. Alle Bewertungsannahmen unterliegen aufgrund der langfristigen Ausrichtung Unsicherheiten, die in Zukunft zu positiven, aber auch negativen Wertveränderungen führen können. Die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen TEUR 52.277 (Vj.: TEUR 53.800).

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.4 verwiesen.

Latente Steuern

Weiterhin trifft die German Values Property Group Annahmen für den Ansatz aktiver latenter Steuern aus Verlustvorträgen, wobei insbesondere Annahmen zur zukünftigen Ertragslage getroffen werden müssen. Der Ansatz latenter Steuern auf Verlustvorträge erfolgt anhand der durch die Finanzbehörden festgestellten Verlustvorträge gesondert je Organträger (bei Ergebnisabführungsverträgen) bzw. Gesellschaft und Steuerart. Soweit für Veranlagungszeiträume keine Steuerbescheide vorliegen, werden die Verlustvorträge anhand der Steuerklärungen oder Berechnungen für den jeweiligen Veranlagungszeitraum fortentwickelt. Hierbei wird das Risiko des Untergehens von Verlustvorträgen aus begonnenen steuerlichen Außenprüfungen gegebenenfalls durch Abschläge berücksichtigt.

Für die Bestimmung, ob eine Wertminderung der aktiven latenten Steuern vorliegt, ist die Ermittlung des Nutzungswertes der Verlustvorträge durchzuführen. Für die Berechnung des Nutzungswertes werden künftige steuerliche Ergebnisse aus den die steuerlichen Verlustvorträge bilanzierenden Unternehmen geschätzt und im Rahmen der steuerlichen Planung zugrunde gelegt. Bei der Bewertung werden die Ergebnisentwicklung und die Plan-Ist-Abweichungen der vergangenen Jahre berücksichtigt. Das Risiko aus Schätzungsunsicherheiten wird als begrenzt eingeschätzt, da aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie ihnen passive latente Steuern entgegenstehen. Wesentliche passive latente Steuern entfallen auf steuerliche Rücklagen, die in den kommenden Jahren genutzt werden sollen und deren erwartete Nutzung insoweit auch aktive latente Steuern begründet. Der Wert der steuerlichen Rücklagen beträgt zum 31. Dezember 2022 unverändert TEUR 4.297 (Vj.: TEUR 4.297). Zudem bestehen wesentliche Bilanzunterschiede aus der fair value Bewertung von Immobilien, die grundsätzlich zu passiven latenten Steuern führen. Auch für diese wurde eine Saldierung mit aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge vorgenommen, da insofern eine Werthaltigkeit unterstellt werden kann. Auf Grund der Regelungen zur Mindestbesteuerung kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Umkehr von temporären Differenzen diese nicht vollständig mit Verlustvorträgen verrechnet werden können und insofern eine Besteuerung eintritt. Darüber hinaus gehende aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden nicht berücksichtigt, da für diese keine Indizien für eine nahezu sichere Werthaltigkeit vorliegen.

Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wobei Änderungen zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis berücksichtigt werden.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.5 verwiesen.

Die folgenden Schätzunsicherheiten weisen aus Sicht der German Values Property Group ein vergleichsweise geringeres Risiko für materielle Anpassungen in der folgenden Berichtsperiode auf.

Wertminderungsaufwand gem. IAS 36

Für die Bestimmung, ob eine Wertminderung eines Vermögenswertes vorliegt, ist die Ermittlung des erzielbaren Betrages des Vermögenswertes oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der der Vermögenswert zugerechnet wird, durchzuführen. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswertes oder zahlungsmittelgenerierender Einheit abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für die Berechnung des Nutzungswertes werden künftige Zahlungsströme aus dem Vermögenswert beziehungsweise der zahlungsmittelgenerierenden Einheit geschätzt und im Rahmen der Barwertermittlung mit einem geeigneten Abzinsungssatz versehen. Sowohl die Bestimmung der zukünftig erwarteten Zahlungsströme als auch die Ermittlung des risikogewichteten Abzinsungssatzes ist ermessensbehaftet und unterliegt somit Unsicherheiten. Die Schätzunsicherheiten bezüglich des noch bestehenden Sachanlagevermögens und der Marke „German Values“ werden als gering eingeschätzt, da der Buchwert der Marke German Values im Geschäftsjahr 2022 außerplanmäßig auf einen Restwert von TEUR 100 als im Wert gemindert eingeschätzt wurde und wertberichtigt wurde.

Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt IV.1 und II.20 verwiesen.

Weitere mögliche Änderungen rechnungslegungsbezogener Schätzungen, die sich im Zusammenhang mit dem Segment Immobilien zukünftig ergeben könnten, sind in ihren Auswirkungen hinsichtlich Art und Betrag aktuell nicht absehbar.

6. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt, sofern der Zufluss eines Nutzens für den Konzern wahrscheinlich ist und verlässlich bewertet werden kann. Von einer unbestimmten Nutzungsdauer wird ausgegangen, wenn die Vermögenswerte keiner Abnutzung unterliegen und dem Unternehmen daher auf unbestimmte Zeit zur Verfügung stehen. Aufgrund der Möglichkeit dauerhafter Bewerbung des immateriellen Vermögenswerts Marke sieht German Values Property keine Möglichkeit einer Nutzungsdauerschätzung, sodass keine bestimmte Lebensdauer ermittelt werden konnte.

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer (hier: Marke „German Values“) werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich auf vorliegende Wertminderungen gemäß IAS 36 geprüft (Impairment-Test).

Die German Values Property weist im Abschluss 2022 keinen Geschäfts- oder Firmenwert aus.

7. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Bei immateriellen Vermögenswerten, die über eine bestimmte Nutzungsdauer verfügen, erfolgt eine planmäßige lineare Abschreibung über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer, beginnend ab dem Zeitpunkt, zu dem eine mögliche Nutzung einsetzt.

Die Gesellschaft aktiviert keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte.

8. Leasingverhältnisse

In Anwendung von IFRS 16 bilanziert German Values Property Group als Leasingnehmer grundsätzlich für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz Vermögenswerte für die Nutzungsrechte an den Leasinggegenständen und Verbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu Barwerten.

Nutzungsrechte werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Nutzungsrechte werden auf Wertminderung überprüft, wenn Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen.

9. Sachanlagevermögen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten Aufwendungen, die dem Erwerb des Vermögenswertes direkt zurechenbar sind. Hierzu gehören die geschätzten Kosten für den Abbruch bzw. die Beseitigung der Gegenstände und die Wiederherstellung des Standorts, an dem sie sich befinden, sofern hierzu eine Verpflichtung besteht.

Jeder Gewinn oder Verlust aus dem Abgang einer Sachanlage (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Restbuchwert) wird erfolgswirksam erfasst und in der Gesamtergebnisrechnung innerhalb des sonstigen betrieblichen Ertrags bzw. Aufwands ausgewiesen.

Sachanlagen werden ab dem Zeitpunkt planmäßig linear abgeschrieben, an dem sie zur Verfügung stehen bzw. im Sinne ihres Zweckes genutzt werden können. Sofern Indikatoren für einen außerplanmäßigen Wertminderungsbedarf vorliegen, wird ein anlassbedingter Impairment-Test durchgeführt.

Der Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen Nutzungsdauern zwischen drei und zehn Jahren zu Grunde.

10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)

Rendite-Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Sie werden nicht selbstgenutzt oder zur Veräußerung gehalten. Rendite-Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Nach dem erstmaligen Ansatz werden Rendite-Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bilanziert.

Dabei werden in der Folgebewertung die Änderungen des Zeitwertes ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Ausweis der Wertänderung erfolgt im Berichtsjahr im Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung von Immobilien. Der Vorjahrsausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend angepasst. Im Vorjahr wurde der Ertrag aus der Fair Value-Bewertung der Renditeimmobilien in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Der geänderte Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt aufgrund der Fokussierung der Geschäftstätigkeit auf das Segment „Immobilien“ zur Erzielung von Erträgen aus der Vermietung und dem Handel von Renditeimmobilien und der damit verbundenen Aufgabe der Geschäftsbereiche „Hotellerie“ und „Internet“ und entspricht der branchenüblichen Darstellung.

11. Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ab dem Zeitpunkt in der Konzernbilanz berücksichtigt, zu welchem der Konzern Vertragspartei des Finanzinstrumentes wird. Die Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten, die marktüblich erworben bzw. veräußert werden, erfolgt zum Erfüllungstag.

Finanzielle Vermögenswerte werden, mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten oder finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden zusätzlich Transaktionskosten hinzugerechnet. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ohne signifikante Finanzierungskomponente zum Transaktionspreis bewertet.

Von German Values Property Group bilanzierte finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 werden unter dem Geschäftsmodell „Halten“ zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da ausschließlich finanzielle Vermögenswerte vorliegen, deren Cashflow-Charakteristika ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Die in den dargestellten Abschlüssen der German Values Property Group bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Folgebewertung der von German Values Property Group in den dargestellten Abschlüssen bilanzierten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt ausschließlich zu fortgeführten Anschaffungskosten. Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2021 und 2022 dieser Kategorie im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristig finanzielle Vermögenswerte, die Forderungen gegen nahestehende Personen sowie die Liquiden Mittel zugeordnet.

Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswertes

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird bei den in den dargestellten Abschlüssen gegebenen Sachverhalten ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert erloschen sind, oder soweit mit einem Zahlungseingang nicht mehr gerechnet wird. Komplexere Ausbuchungsvorgänge wie Factoring sind bei German Values Property Group in den dargestellten Abschlüssen nicht gegeben.

Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)

In die Gruppe der Finanziellen Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum Fair Value fallen finanzielle Verbindlichkeiten, die zu Handelszwecken gehalten werden oder die beim erstmaligen Ansatz der Ausübung der Fair-Value-Option dieser Kategorie zugeordnet wurden.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2022 und 2021 lediglich die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden finanziellen Verbindlichkeiten aus Anteilen Dritter an Personenhandelsgesellschaften in dieser Kategorie ausgewiesen. Die finanzielle Verbindlichkeit aus Anteilen Dritter an der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG ist zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam zu bilanzieren. Der Buchwert der zum 31. Dezember 2022 hier ausgewiesenen Verbindlichkeiten beträgt wie im Vorjahr TEUR 0.

Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzielle Verbindlichkeiten dieser Kategorie werden in der Folgebewertung mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode angesetzt.

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2022 und 2021 in dieser Kategorie im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten und die Finanzverbindlichkeiten zugeordnet.

Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrundeliegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, sodass nur der Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen wird, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Forderungen werden zum Nennwert, abzüglich eventueller Wertberichtigungen für den voraussichtlich nicht werthaltigen Teil der Forderungen, angesetzt.

Der Konzern ermittelt die Wertberichtigungen von zweifelhaften Forderungen und Ausleihungen auf Grundlage von systematischen, regelmäßigen Überprüfungen sowie Bewertungen im Rahmen der Kreditüberwachung. Diese Überwachung berücksichtigt historische Forderungsausfälle, die Höhe und Angemessenheit von Sicherheiten sowie andere relevante Faktoren. Wertminderungen werden anhand von objektiven Hinweisen vorgenommen und tragen dem Ausfallrisiko Rechnung. Objektive Hinweise können beispielsweise erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, ein Vertragsbruch, wie Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen, oder die hohe Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner sein.

Wertberichtigungen werden auf einem separaten Wertberichtigungskonto erfasst. Forderungen und Ausleihungen werden gegen diese Wertberichtigungen ausgebucht, wenn sich endgültig herausstellt, dass diese uneinbringlich sind. Weiterführende Angaben zu Kreditrisiken erfolgen unter Abschnitt V.5. „Finanzielles Risikomanagement“.

Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus finanziellen Vermögenswerten enthalten Wertminderungen und Zuschreibungen, Zinserträge und -aufwendungen, Dividenden sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang solcher Vermögenswerte.

Dividenden werden mit Beschluss der jeweiligen Gesellschafterversammlung/Hauptversammlung als Ertrag erfasst.

Zinserträge werden auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst.

12. Ertragsteuern

Tatsächliche Steuern

Sämtliche Schulden oder Ansprüche aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, die während eines Geschäftsjahres entstehen, werden im Konzernabschluss entsprechend den jeweiligen Steuergesetzen ausgewiesen.

Latente Steuern

Latente Ertragsteuern werden jährlich nach dem bilanzorientierten Ansatz im Einklang mit den Bestimmungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ zur Behandlung von Ertragsteuern ermittelt. Zur Berücksichtigung der steuerlichen Folgen von Unterschieden zwischen Wertansätzen für Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen sowie für Unterschiede aus Konsolidierungsvorgängen und für Verlustvorträge werden jährlich auf Grundlage der geltenden oder in Kürze geltenden Steuersätze für den steuerpflichtigen Gewinn latente Steuern gebildet, sofern ein Ausgleich dieser Unterschiede im Zeitablauf zu erwarten ist.

Gegebenenfalls bestehende latente Steuererstattungsansprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Hierzu wird der Buchwert der latenten Steueransprüche an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs innerhalb von fünf Jahren ermöglicht.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können, mit Ausnahme von latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die nicht in der Gesamtergebnisrechnung erfasst werden, werden in Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Geschäftsvorfall direkt im Eigenkapital erfasst.

Aktive und passive latente Steuern werden nur dann saldiert ausgewiesen, sofern ein Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Forderungen und Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern besteht und sich die latenten

Steuererstattungsansprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von denselben Steuerbehörden erhoben und denselben Konzerngesellschaften geschuldet werden.

Unter dem Ertragsteueraufwand sind die für den Berichtszeitraum zu zahlenden oder von den Finanzbehörden zu erstattenden Steuern zuzüglich bzw. abzüglich der Veränderungen bei den (erfolgswirksam zu berücksichtigenden) latenten Steuern ausgewiesen. Die Auswirkungen von Änderungen der Steuersätze auf aktive oder passive latente Steuern werden in dem Zeitraum berücksichtigt, in dem die Änderung rechtskräftig beschlossen wurde.

13. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten umfasst in der Bilanz grundsätzlich den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige hochliquide Einlagen mit einem nur unwesentlichen Wertänderungsrisiko, d.h. in der Regel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten. Im Jahr 2022 umfasste der Posten Guthaben bei Kreditinstituten und den Kassenbestand ohne verwendungsbeschränkte Beträge, die nicht als kurzfristig und hochliquide angesehen werden können.

Die Buchwerte der Zahlungsmittel entsprechen aufgrund ihrer kurzfristigen Fälligkeit deren Zeitwerten.

14. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (faktische oder rechtliche) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist.

Rückstellungen werden nach der voraussichtlichen Fälligkeit unterteilt, sodass Rückstellungen mit einer Fälligkeit von bis zu einem Jahr als kurzfristig und Rückstellungen mit einer Fälligkeit von mehr als einem Jahr als langfristig angesehen werden.

Ist die Wirkung des Zinseffekts wesentlich, werden Rückstellungen mit einem markt- und fristadäquaten Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt. Der Abzinsungssatz ist dabei nach unten auf einen Wert von Null begrenzt.

Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellung als Zinsaufwand erfasst.

15. Eventualverbindlichkeiten

Bei Eventualverbindlichkeiten handelt es sich um mögliche Verpflichtungen, die aus vergangenen Ereignissen resultieren und deren Bestehen von künftigen Ereignissen abhängt, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen. Ferner kann es sich um bestehende Verpflichtungen handeln, die nicht passiviert werden können, weil ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder die Höhe der Verpflichtung nicht hinreichend zuverlässig geschätzt werden kann. Diese Eventualschulden werden mit ihrem am Bilanzstichtag bestehenden Haftungsumfang angegeben.

16. Erfassung der Umsatzerlöse

Im Segment Immobilien wurden Umsatzerlöse aus Vermietung von Gewerbeimmobilien erzielt. Die Umsatzerlöse beinhalten Mieterlöse aus Rendite-Immobilien, die unter Abzug von Erlösschmälerungen unabhängig von den tatsächlichen Zahlungen entsprechend der zugrundeliegenden Grundlaufzeit der Mietverhältnisse realisiert werden, sofern die Erfüllung der Forderung wahrscheinlich ist. Erlöse aus erbrachten Leistungen für Nebenkosten (Betriebskosten) stellen Erlöse im Jahr der Leistungserbringung dar und werden als Umsatzerlöse ausgewiesen. Diese werden zeitanteilig nach IFRS 15.35 a) erfasst. Diese werden zeitanteilig nach IFRS 15.35 a) erfasst. Zudem werden in diesem Segment Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien ausgewiesen, soweit diese mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurden. Diese Erlöse werden mit der Übertragung von Besitz, Nutzen und Lasten bezüglich der jeweiligen Immobilie oder der immobilienhaltenden Gesellschaft erfasst. Auch diese Erlöse werden nur erfasst, soweit ein Zahlungsmittelzufluss wahrscheinlich ist.

Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Rendite-Immobilien werden unter Abzug des jeweiligen Buchwertes als sonstige betriebliche Erträge oder Aufwendungen zeitpunktbezogen erfasst.

17. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte, in dem vorliegenden Fall auch das verwässerte, Ergebnis je Aktie wurde mittels Division des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden Konzernergebnisses in Höhe von TEUR -6.154 (Vj.: TEUR -421) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der während jeder einzelnen Periode ausgegebenen Stammaktien berechnet. In 2022 belief sich die Aktienzahl ganzjährig auf 10.034 Tsd. Stück. In 2021 wurden 8 Mio. neue Aktien ausgegeben, sodass sich die Aktienzahl zum Stichtag auf 10.034 Tsd. Stück erhöhte. Zur Ermittlung des Ergebnisses je Aktie im Jahr 2021 wurde der Effekt aus der Kapitalerhöhung zeitanteilig berücksichtigt. Insgesamt wurden hieraus 8.700 Tsd. Aktien für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt. Wandel- oder Optionsrechte waren nicht im Umlauf.

18. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, aufwandswirksam verbucht.

Bei qualifizierten Vermögenswerten entsprechend IAS 23.5 werden Fremdkapitalkosten aktiviert, sofern nicht auf eine Aktivierung verzichtet werden muss (IAS 23.21). Bei der German Values Property wurden im Berichtszeitraum keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

19. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als wesentliche Aktionäre und „ultimate controlling parties“ (IAS 24.13), werden Herr Michael Klemmer, Frau Lucille Kristiansen, Herr Gabriel Schütze und die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH als nahestehende Personen bzw. Unternehmen eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehenden Personen einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

Herr Michael Klemmer wird zusammen mit dem Konzernkreis der VICUS und weiteren Unternehmen, auf die er einen beherrschenden Einfluss hat, als VICUS GROUP benannt.

Geschäftsvorfälle, zum Beispiel Erträge, Forderungen und Schulden gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Abschnitt V.4. „Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ erläutert.

20. Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

Die Buchwerte von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten werden bei Indikation für außerplanmäßige Wertminderungen (triggering events) auf Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung überprüft (Impairment-Test gemäß IAS 36). Die Buchwerte der nicht oder noch nicht planmäßig abbeschriebenen immateriellen Vermögenswerte werden grundsätzlich jährlich zum 31. Dezember sowie bei triggering events auf Anhaltspunkte für eine eingetretene Wertminderung überprüft (Impairment-Test gemäß IAS 36). Hinweise für eine Wertminderung können beispielsweise das Absinken des Marktwertes des Vermögenswertes (sofern ein solcher ermittelt werden kann), nachteilige Entwicklung in Bezug auf die Möglichkeiten zur Nutzung des Vermögenswertes und/oder ein physischer Schaden sein.

Sind derartige Anhaltspunkte erkennbar, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt und dem Buchwert gegenübergestellt, um den Umfang eines eventuellen Wertminderungsaufwands festzustellen. Sofern der erzielbare Betrag auf Ebene des einzelnen Vermögenswertes nicht geschätzt werden kann, wird die Ermittlung auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (= Cash Generating Unit, „CGU“) durchgeführt, der der jeweilige Vermögenswert zugeordnet ist. Die Verteilung erfolgt dabei auf angemessener und stetiger Grundlage auf die einzelnen CGUs bzw. auf die kleinste Gruppe von CGUs.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten (fair value less costs to sell) und dem Nutzungswert (value in use).

- Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die geschätzten zukünftigen Zahlungsströme mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Dieser berücksichtigt dabei sowohl die momentane Markteinschätzung über den Zeitwert (time value) des Geldes als auch die den Vermögenswert betreffenden Risiken, sofern diese nicht bereits in der Schätzung der Zahlungsströme Berücksichtigung gefunden haben. Den Berechnungen liegen Prognosen zugrunde, die auf den vom Management genehmigten Finanzplänen beruhen. Über den Detailplanungszeitraum hinausgehende Cashflow-Prognosen werden anhand geeigneter Wachstumsraten berechnet.
- Der beizulegende Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten wird auf Basis verfügbarer Transaktionspreise ermittelt. Soweit beobachtbar werden Bewertungsmultiplikatoren, Börsenkurse von börsengehandelten Anteilen an Tochterunternehmen oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert herangezogen. Die berechneten Cashflows werden durch externe Informationsquellen abgesichert.

Sofern der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes bzw. einer CGU dessen Buchwert unterschreitet, wird der Buchwert auf den erzielbaren Betrag wertgemindert. Der Wertminderungsaufwand wird sofort erfolgswirksam mittels einer außerplanmäßigen Abschreibung erfasst.

Für den Fall, dass sich der Wert wieder erholen sollte, wird der Buchwert des Vermögenswertes bzw. der CGU auf den neu ermittelten erzielbaren Betrag erfolgswirksam erhöht (mit Ausnahme etwaiger Goodwill Abschreibungen).

Dabei ist die Wertobergrenze der Zuschreibung in Höhe des fortgeschriebenen ursprünglichen Buchwerts des Vermögenswertes bzw. der CGU zu beachten. Eine Wertaufholung wird sofort erfolgswirksam erfasst.

21. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards mit Relevanz für den Konzern

Folgende neue bzw. geänderte Standards sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2022 enden:

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verbindliche Anwendung</u>
Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	Referenz auf das Rahmenkonzept	01.01.2022
IAS 16 Sachanlagen	Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen	Nachteilige Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Verbesserungen zu IFRS 2018-2020	Jährliches Verbesserungsprojekt	01.01.2022

Die vorstehend aufgeführten Regelungen hatten keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der German Values Property.

Zudem wurden folgende Standards vom IASB und IFRIC IC verabschiedet, die in das EU-Recht umgesetzt wurden, deren Anwendung für die German Values Property im Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend war.

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verpflichtender Anwendungszeitpunkt für Geschäftsjahre, die beginnen am oder nach</u>
IFRS 17 Versicherungsverträge und Amendment zu IFRS 17	IFRS 17 regelt die Grundsätze in Bezug auf den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angaben für Versicherungsverträge innerhalb des Anwendungsbereichs des Standards.	01.01.2023
IAS 1 Darstellung des Abschlusses	IFRS Practice Statement 2: Angabe von Rechnungslegungsmethoden	01.01.2023
IAS 1 Ausweis von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	Klarstellung, dass erst nach dem Bilanzstichtag zu erfüllende Bedingungen keinen Einfluss auf den Ausweis am Bilanzstichtag haben. Unter anderem werden zusätzliche Angaben zum Risiko aus Bedingungen eingeführt	01.01.2024

IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12: Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden aus einer einzelnen Transaktion	Ansatz aktiver und passiver latenter Steuern auf bestimmte Transaktionen, die zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflussen	01.01.2023
Verbesserungen zu IFRS 2019-2021	Jährliches Verbesserungsprojekt	01.01.2023
IFRS 16 Änderungen zu Sale and Lease Back- Vereinbarungen	Die Änderungen betreffen Veräußerungen von Vermögenswerten die zurückgeleast werden	01.01.2024

Von der Möglichkeit der vorzeitigen Inanspruchnahme wurde kein Gebrauch gemacht. Es wird erwartet das die vorstehend aufgeführten Regelungen keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der German Values Property haben werden.

Ferner gibt es zwar weitere in der EU (noch) nicht anwendbare Standards und Interpretationen (Anerkennung im EU-Endorsement-Verfahren noch nicht erfolgt) von IASB und IFRS IC, von denen jedoch keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet wird.

22. Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte

Zur Veräußerung gehaltene Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und Nettoveräußerungspreis bilanziert und in der Bilanz gesondert ausgewiesen.

23. Aufgegebene Geschäftsbereiche

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Segment Hotellerie aufgegeben. Das Segment Internet wurde 2021 eingestellt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis des Segments Internet des Geschäftsjahres 2021 bzw. des Segments Hotellerie der Geschäftsjahre 2021 und 2022 gesondert unter der Position „Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft“ ausgewiesen. In der Kapitalflussrechnung erfolgt die Angabe des Cashflows der Geschäftsjahre 2022 und 2021 in den „Einzahlungen/Auszahlungen aus aufgegebenem Geschäftsbereich“.

III. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

In den folgenden Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung sind aufgegebenen Geschäftsbereichen zuzurechnende Beträge in einer eigenen Zeile in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Dies gilt im Einklang mit IFRS 5.34 auch für die entsprechenden Beträge des Geschäftsjahres 2021. Dem Segment Hotellerie zuzuordnende Positionen wurden daher in der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2021 umgegliedert und entsprechende Aufgliederungen in den erläuternden Angaben für das Vorjahr angepasst. So angepasste Aufgliederungen sind mit einem „*“ an der Vorjahresspalte kenntlich gemacht.

1. Umsatzerlöse

Die Konzernerträge für das Geschäftsjahr 2022 bestehen im Wesentlichen aus Umsatzerlösen. Diese Umsatzerlöse werden maßgeblich durch Vermietung von Gewerbeimmobilien und die Erbringung von Dienstleistungen generiert. Im Vorjahr wurden zusätzlich Umsatzerlöse aus dem Verkauf einer Immobilie des Vorratsvermögens erwirtschaftet. Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	
	2022	2021*
	TEUR	TEUR
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	0	20.600
Erlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien	3.163	2.926
Gesamt	3.163	23.526

*Vorjahr angepasst um aufgegebenen Geschäftsbereich „Hotellerie“

Die Umsatzerlöse werden realisiert, wenn alle Leistungsverpflichtungen durch die Gesellschaft erfüllt wurden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Erlöse, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden. Die Erlöse aus Managementverträgen und nachlaufenden Erträgen aus Reiseversicherungen sind im Berichtsjahr 2022 und im Vorjahr vollständig dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

2. Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr	
	2022	2021*
	TEUR	TEUR
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	47	2
Erträge aus Coronahilfen	0	218
Periodenfremde Erträge	1	0
Übrige	110	289
	158	509

*Vorjahr angepasst um aufgegebenen Geschäftsbereich „Hotellerie“

Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen nachträgliche Einnahmen aus Betriebskostenabrechnungen. Die Erträge aus der Veräußerung von Finanzanlagen sind im Berichtsjahr 2022 und im Vorjahr vollständig dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen zugeordnet.

3. Umsatzbezogener Aufwand

Der umsatzbezogene Aufwand enthält i.W. die Betriebskosten für die Renditeimmobilien, die Kosten für das Asset- und Property-Management und Kosten für Baumaßnahmen und Instandhaltung.

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2022	2021*
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	450	643
Gesetzliche soziale Aufwendungen	75	89
davon aus beitragsorientierten Rentenversicherungen	69	34
davon aus Altersversorgung	4	6
	525	732

*Vorjahr angepasst um aufgegebenen Geschäftsbereich „Hotellerie“

In den gesetzlichen sozialen Aufwendungen sind TEUR 4 (Vj.: TEUR 6) aus Direktversicherungen und TEUR 69 (Vj.: TEUR 30) aus dem Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten. Hierbei handelt es sich um beitragsorientierte Pläne im Sinne des IAS 19. Beitragsorientierte Pläne zugunsten von nahestehenden Personen sind in Höhe von TEUR 4 (Vj.: TEUR 6) im Aufwand enthalten.

5. Abschreibungen und Wertminderungen

Der Posten enthält im Geschäftsjahr 2022 Wertminderungen auf die Marke in Höhe von TEUR 581 sowie planmäßige Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, technische Anlagen und Maschinen, Fahrzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Sachanlagen. Die Wertminderungen sind Ergebnis eines im Berichtsjahr durchgeführten Impairment Tests. Im Rahmen dieses Tests wurde festgestellt, dass der Marke keine hinreichenden Zahlungsmittelflüsse zugeordnet werden können und dem folgend eine Wertminderung erfasst.

6. Aufwand aus Abgang Grundstück

Aus dem Verkauf der Immobilie „Nordstraße“ entstand im Vorjahr 2021 ein Aufwand aus dem Abgang des Grundstücks in Höhe von TEUR 21.260.

Die Immobilie „Nordstraße“ wurde als Handels-Immobilie erworben. Der Abgang der Immobilie wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung brutto dargestellt, d.h. der Ertrag und der Aufwand aus dem Abgang des Grundstücks (Bestandsrückgang) werden getrennt voneinander ausgewiesen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2022	2021*
	TEUR	TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	434	1.173
Sponsoring	414	395
Aufwendungen aus Kostenübernahme Ringmessehaus	0	0
Nebenkosten Geldverkehr	46	287
Periodenfremde Aufwendungen	30	226
Sonstige Steuern	29	183
Kosten für Kapitalmarkt	109	109
Notargebühren	0	36
Übrige	378	294
	1.441	2.703

*Vorjahr angepasst um aufgegebenen Geschäftsbereich „Hotellerie

8. Finanzergebnis

Zinserträge

Die Zinserträge im Geschäftsjahr entstanden (überwiegend) aus Darlehen an nahestehende Personen. Im Vorjahr entfielen Zinserträge auch auf Steuerguthaben und ein Darlehen an Unister Holding.

Zinsaufwendungen

	Geschäftsjahr	
	2022	2021
	TEUR	TEUR
Zinsen für Bankdarlehen	1.820	639
Zinsen Darlehen nahestehende Personen	839	300
Zinsen an Dritte	109	0
Zinsen für Steuerschulden	0	147
Zinsähnlicher Aufwand	9	69
	2.777	1.179

9. Ertragsteuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedern sich wie folgt:

	Geschäftsjahr	
	2022 TEUR	2021 TEUR
Laufender Steueraufwand	-235	-85
Latenter Steuerertrag	1.382	-3.322
(davon auf temporäre Unterschiede)	2.061	-2.106
(davon auf Verlustvorträge)	-679	-1.216
Gesamt	1.147	-3.407

In Übereinstimmung mit dem im Geschäftsjahr 2022 geltenden Steuerrecht unterliegt das Einkommen inländischer Konzernunternehmen einem Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vj.: 15 %). Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages sowie des Gewerbesteuerhebesatzes für Leipzig von 460 % ergibt sich für die Gruppe ein Gesamtsteuersatz von 31,93 % (Vj.: 31,93 %).

Für die Tochterunternehmen, die im Bereich des Haltens von Gewerbeimmobilien tätig sind, kommt der reduzierte Steuersatz von 15,83 % zum Tragen. Dieser ergibt sich aus dem Körperschaftsteuersatz von 15 % und dem Solidaritätszuschlag.

Als anzuwendender Steuersatz für die steuerliche Überleitungsrechnung wird der im abgelaufenen Geschäftsjahr gültige Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens German Values Property von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) herangezogen. Latente Steuern werden mit dem geltenden Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens German Values Property von 31,93 % (Vj.: 31,93 %) berechnet.

Aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ im Februar 2022 ergab sich 2022 ein steuerpflichtiger Gewinn, der in 2021 zu einer Aktivierung von latenten Steuern in Höhe von TEUR 679 führte und in 2022 insoweit realisiert wurde.

Die Überleitung des erwarteten Ertragsteueraufwands bezogen auf das Ergebnis vor Ertragsteuern zum tatsächlichen Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	
	2022 TEUR	2021 TEUR
Ergebnis vor Steuern des fortgeführten Geschäftsbereiches	-8.065	2.837
erwarteter Steuerertrag(-aufwand) beim Steuersatz der MU (31,93%)	2.575	-906
Effekt aus abweichenden Steuersätzen	-578	540
Versteuerung bisher nicht berücksichtigter Bilanzunterschiede	0	-3.806
Auflösung/Bildung von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-684	1.197
Nicht Berücksichtigung von steuerlichen Verlusten auf Grund von Werthaltigkeit	0	-589
Effekt aus Ausbuchung von anfänglichen Ansatzdifferenzen	-559	0
Auswirkung von steuerlichen Gestaltungsmaßnahmen	481	
Sonstiges	-88	156
gebuchter Steueraufwand (-) / -ertrag (+)	1.147	-3.407

Der gebuchte Steuerertrag entsteht im Berichtsjahr mit insgesamt TEUR 1.147 insbesondere aus der Auflösung passiver latenter Steuern im Zusammenhang mit rückläufigen Immobilienwerten. Nachdem in 2021 wesentliche latente Steuerverbindlichkeiten für die Bildung einer steuerlichen Rücklage gebildet wurde und diese im laufenden Geschäftsjahr unverändert blieb ergab sich insgesamt ein positiver latenter Steuerbeitrag.

Dennoch lag der gebuchte Steuerertrag um TEUR 1.444 unter dem erwarteten Steuerertrag. Dies ist auf die Auflösung der aktiven latenten Steuer auf den Verlustvortrag in Höhe von TEUR 679 die steuerlich nicht berücksichtigte außerplanmäßige Wertminderung der Marke sowie die reduzierten Steuersätze bei den Immobiliengesellschaften zurückzuführen.

Im Vorjahr lag der tatsächliche Steueraufwand um TEUR 2.501 über dem erwarteten Steueraufwand. Der deutlich höhere Steueraufwand war darin begründet, dass für einen unterschiedlichen Bilanzansatz auf Grund von IAS 12.15b ii) keine passiven latenten Steuern berücksichtigt werden durften. Der betreffende Posten wurde im Vorjahr realisiert und die Steuerbelastung ist eingetreten.

Bezüglich einer Darstellung der temporären Differenzen im Berichtsjahr und im Vorjahr wird auf „IV.5 Latente Steuern“ verwiesen. Zudem wird auf die Darstellungen zu den Bilanzposten verwiesen.

10. Ergebnis je Aktie

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Ergebnisses je Aktie:

	Geschäftsjahr	
	2022 TEUR	2021* TEUR
Jahresergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit	-6.918	-611
vom Jahresergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit entfallen auf beherrschende Anteilseigner	-6.653	-1.089
Jahresergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	500	190
vom Jahresergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit entfallen auf beherrschende Anteilseigner	500	190
Gewichteter Durchschnitt ausstehender Aktien (in Tsd. Stück)	10.034	8.700
Ergebnis je Aktie aus fortgeführter Geschäftstätigkeit in € (verwässert und unverwässert)	-0,66	-0,13
Ergebnis je Aktie aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit in € (verwässert und unverwässert)	0,05	0,02

11. Dividende

Während des Berichtszeitraumes wurde an die Aktionäre der German Values Property – wie im Vorjahr – keine Dividende ausgeschüttet.

12. Aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Segment Hotellerie eingestellt. Das Segment umfasste zuletzt Dienstleistungen aus Hotelbetriebsverträgen, die in 2022 beendet wurden. Zudem wurde eine diesem Segment zuzurechnende und at equity-bilanzierte Beteiligung an eine nahestehende Person veräußert.

Der Vorstand hat die Geschäftstätigkeit im Segment Internet in 2021 bis auf Weiteres eingestellt. Das Segment Internet umfasste die Vermittlung von Pauschalreisen und Flugleistungen sowie reisespezifischer Nebenleistungen.

Dementsprechend wurden die Segmente als nicht fortzuführende Geschäftsbereiche dargestellt. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis aus nicht fortzuführendem Geschäft für das Geschäftsjahr 2022 als auch das Vorjahr gesondert ausgewiesen und die Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend angepasst.

Das Ergebnis stellte sich wie folgt dar:

	1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR	1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR
Umsatzerlöse	350	398
Sonstige betriebliche Erträge	387	419
Umsatzbezogener Aufwand	0	-46
Personalaufwand	-68	-50
Abschreibungen	0	-12
Wertminderungen	0	-10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-169	-509
Operatives Ergebnis	500	190
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortzuführendem Geschäft	500	190
Gesamtergebnis	500	190
auf beherrschende Anteilseigner entfallend	500	190
auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallend	0	0
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert und verwässert)	0,05	0,02

IV. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte stellt sich für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

2022	Markenname	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
(Angaben in TEUR)			
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1. Januar 2022	681	221	902
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2022	681	221	902
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2022	0	150	150
Zugänge	581	61	642
Abgänge	0		0
Stand 31. Dezember 2022	581	211	792
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2022	100	9	109

2021	Markenname	Sonstige immaterielle Werte	Gesamt
(Angaben in TEUR)			
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1. Januar 2021	0	129	129
Zugänge	681	92	773
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2021	681	151	902
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2021	0	130	130
Zugänge	0	20	20
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2021	0	150	150
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2021	681	71	752

2. Nutzungsrechte

Im Geschäftsjahr 2022 ist ein Nutzungsrecht für den Mietvertrag der Bürofläche in Höhe von TEUR 18 aktiviert worden. Dem Nutzungsrecht steht in gleicher Höhe eine Leasingverbindlichkeit gegenüber. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 12 Monaten und wird automatisch verlängert. Für die zum 31. Dezember 2022 als Nutzungsrecht i.S. v. IFRS 16 verbliebene gemietete Bürofläche geht GVPG zum Berichtsstichtag von einer Nutzung für ein weiteres Jahr aus.

Das im Vorjahr bestehende Nutzungsrecht an EDV-Software wurde im Geschäftsjahr 2022 vollständig abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt Abschreibungen auf Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 33 erfasst. Die Leasingzahlungen betrugen insgesamt TEUR 33.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

2022 (Angaben in TEUR)	Technische Anlagen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1. Januar 2022	1	235	236
Zugänge	0	8	8
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2022	1	243	244
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2022	1	229	230
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2022	1	235	236
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2022	1	8	8

2021 (Angaben in TEUR)	Technische Anlagen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1. Januar 2021	3	248	251
Zugänge	0	3	3
Abgänge	2	16	18
Stand 31. Dezember 2021	1	235	236
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2021	1	221	222
Zugänge	0	8	8
Abgänge	0	0	0
Stand 31. Dezember 2021	1	229	230
Nettobuchwerte zum 31. Dezember 2021	1	6	7

4. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Bruttobuchwerte zum 01.01.	53.800	0
Zugänge aus Erwerben	-	61.875
Zugänge aus nachträglichen Ausgaben	2.646	888
Abgänge durch Einstufung als Vermögenswerte gemäß IFRS 5	-	-16.342
Nettogewinne (-verluste) aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	-4.169	7.379
Bruttobuchwerte zum 31.12.	52.277	53.800

Im Berichtsjahr 2022 wurden neben der Abwicklung des Abgangs Permoserstraße keine Immobilien veräußert. Im Berichtszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes TEUR -4.169 aus der Bewertung durch Gutachten bzw. vorläufige Kaufpreise aus einem noch nicht final abgeschlossenen Verkaufsvorgang für die als Finanzimmobilie gehaltene Immobilie „Herzogenrath“.

Der Bestand an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021 auf drei Immobilien) mit einem Wert von TEUR 61.875. Im Vorjahresszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes TEUR 7.379 aus der Bewertung durch Gutachten bzw. andere

externe Belege. Die ursprünglich als Teil des Bestandsportfolios ausgewiesene Immobilie „Permoserstraße“ wurde im vierten Quartal 2021 veräußert. Das Grundstück wurde mit seinem damaligen beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 16.342 als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert umgegliedert. Damit entsprach der Buchwert des Bestandes an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Ende der Berichtsperiode 2021 TEUR 53.800.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde für eine Immobilie das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV angewendet. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der Bodenwert basiert auf Bodenrichtwerten, die im Geschäftsjahr 2022 aufgrund stark gestiegener Bodenwerte zeitlich angepasst wurden. Der Reinertrag aus der Vermietung wurde auf Basis der Ist-Miete für die vermietete Fläche und eine marktübliche Miete für den Leerstand berechnet. Bei einer Gesamtnutzfläche von 12.344 m² wurde eine Ist-Miete pro m² für die vermietete Fläche von EUR 9,50, EUR 10,5 und EUR 18,00 in Ansatz gebracht. Für die leerstehende Fläche wurde eine marktübliche Miete von EUR 9,00 pro m² verwendet. Der Barwertfaktor wurde auf Basis einer Restlaufzeit von 40 Jahren und einem Liegenschaftszins von 5,2 % ermittelt. Als Investitionsausgaben wurden TEUR 1.300 angesetzt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden nicht angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes handelt es sich um eine Level 3 Ermittlung.

Im Vorjahr diente als Bewertungsverfahren das international übliche Discounted-Cashflow-Verfahren zur Immobilienbewertung. Bei diesem Verfahren wird der erwartete Cash-Flow je Immobilie simuliert und mit einem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die erwarteten Einzahlungen aus Mieterträgen ergeben sich hierbei aus den geschlossenen Mietverträgen und nach deren Ende aus einer Erwartung bezüglich der Marktmiete. In dem zehnjährigen Detailplanungszeitraum werden neben Mietnebenkosten auch Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Ausbaumaßnahmen (zusammen CAPEX) als Ausgaben berücksichtigt. Zum Ende des Detailplanungszeitraums wird eine fiktive Veräußerung der Immobilie angenommen. Der hierbei erzielbare Kaufpreis wird im Wesentlichen aus dem Einnahmeüberschuss im letzten Planjahr und einem angemessenen Kapitalisierungszins ermittelt. Wesentliche Bewertungskennzahlen liegen in der Marktmiete pro m², dem Kapitalisierungszins und dem CAPEX (Investitionsausgaben). Die Ermittlung der jeweiligen Bewertungsparameter erfolgt in Abhängigkeit von der Einschätzung dieser durch Vorstand und externe Bewertungsspezialisten. Diese ist stark ermessensbehaftet. Die Einschätzung erfolgte zu Beginn des vierten Quartals, wesentliche Änderungen haben sich nicht ergeben. Für die Level 3-Bewertung der Immobilie wurde eine durchschnittliche Marktmiete pro m² von EUR 10,28 im ersten Planjahr, ein durchschnittlicher Kapitalisierungszins von 5 % und ein durchschnittlicher CAPEX von TEUR 1.852 angenommen.

Für eine weitere Immobilie wurde die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes anhand des mit einem unabhängigen Dritten weitgehend verhandelten Kaufpreises vorgenommen angepasst um die Ausgaben bereits durchgeführter oder noch geplanter Baumaßnahmen. Es handelt sich dem folgend um eine Level 2 Bewertung.

Für die zum Stichtag gehaltene Immobilie deren Bewertung wesentliche nicht marktbeobachtbare Parameter enthält (Level 3) ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 %-Punkte würde der Wert der Level 3-Immobilie“ auf TEUR 19.020 sinken, bei einer Verminderung um 0,5 %-Punkte auf TEUR 21.840 steigen.

Eine Erhöhung der durchschnittlichen marktüblichen Monatsmiete um EUR 1 pro m² würde der Wert der Level 3-Immobilie auf TEUR 22.830 steigen, bei einer Reduzierung um EUR 1 pro m² auf TEUR 17.890 sinken.

Ein Erhöhung / Verminderung der Investitionsausgaben ließe die Werte der beiden Objekte im gleichen Umfang steigen bzw. sinken.

Im Vorjahr wurden folgenden Sensitivitäten ermittelt: bei einer Veränderung der Marktmiete um 5 % würde der Wert des Immobilienportfolios auf TEUR 72.642 steigen. Hingegen würde der Wert des Portfolios auf TEUR 67.592 sinken, wenn sich die erzielbare Marktmiete um 5 % vermindert.

Bei einer Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte würde der Wert des Immobilienportfolios auf TEUR 66.742 sinken. Bei einer Verminderung des Kapitalisierungszinssatzes um 50 Basispunkte, würde sich ein Wert von TEUR 74.342 ergeben.

5. Latente Steuern

Die latenten Steuerforderungen und -schulden gliedern sich auf die folgenden Bilanzposten auf:

	Geschäftsjahr			
	2022		2021	
	TEUR		TEUR	
	Aktive latente Steuer n	Passiv e latente Steuer n	Aktive latente Steuer n	Passiv e latente Steuer n
Verlustvorträge	5.984	-	4.977	
Immaterielle Vermögenswerte	160	0	0	10
Rendite-Immobilien	0	156	0	1.871
Finanzielle Forderungen	0	40	0	109
Sonstige Aktiva	0	0	0	0
Verbindlichkeiten ggü nahestehenden Unternehmen	178	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten	0	24	0	40
steuerliche Rücklage	0	6.102	0	4.297
Summe	6.322	6.322	4.977	6.238
Saldierung	-6.322	-6.322	-4.297	-4.297
Konzernausweis	0	0	679	2.031

Die Aktivierung von aktiven Latenten Steuern auf Verlustvorträge erfolgt nur insoweit, wie diese durch steuerpflichtige Gewinne desselben Steuersubjektes gesichert sind oder originäre aktive latente Steuern aus Unterschieden zwischen steuerlichem Wertansatz und dem IFRS-Buchwert zu bilden sind. Eine steuerlich nicht ansetzbare Wertminderung der Marke GERMAN VALUES führt zu aktiven latenten Steuern auf immaterielle Vermögenswerte. Darüber hinaus werden lediglich aktive latente Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, soweit denen passive latente Steuern aus temporären Bilanzunterschieden desselben Steuersubjektes gegenüberstehen.

Im Vorjahr hat die German Values Property Group einen steuerlichen Verlust erlitten. Das Management der German Values Property Group erachtet daher die aktiven Steuerlatenzen auf Verlustvorträge nur in Höhe gegenläufiger latenter Steuerschulden als werthaltig.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt mit unternehmens- bzw. organträgerindividuellen Steuersätzen. Hierbei wird für Gesellschaften, welche lediglich Immobilienvermögen halten, davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung gegeben sind.

Latente Steuerverbindlichkeiten sind mit entsprechenden -ansprüchen saldiert, soweit es sich um dasselbe Steuersubjekt und dieselbe Steuerbehörde handelt.

Im Konzernabschluss der German Values Property waren im Vorjahr steuerliche Verlustvorträge von Tochtergesellschaften für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 1.855 und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 1.928 enthalten. Durch die im Berichtsjahr abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge sind die steuerlichen Verlustvorträge nicht weiter nutzbar und werden daher nicht berichtet.

In der German Values Property Group wurden im Berichtsjahr für steuerliche Verlustvorträge für Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 93.558 (Vj.: TEUR 93.125) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 93.337 (Vj.: TEUR 92.114) keine latenten Steuern aktiviert.

Aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen wurden im Vorjahr in Höhe von TEUR 679 aus dem Verkauf des Grundstücks „Permoserstraße“ erfasst, die im Februar 2022 mit Abschluss der Transaktion realisiert wurden.

6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	Geschäftsjahr	
	2022	20210
	TEUR	TEUR
Bruttoausweis	171	217
- Wertberichtigung	-39	-35
Nettoausweis	132	182

7. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen bestehen gegen Unternehmen und Personen, die der VICUS GROUP zuzuordnen sind.

8. Sonstige kurzfristige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte

Der Posten kurzfristige finanzielle Vermögenswerte betrifft insbesondere Kaufpreiseinbehalte (TEUR 360, Vj.: TEUR 360) und erhaltene Mietkautionen die nicht innerhalb von drei Monaten liquidierbar sind und somit nicht als Bestandteil der liquiden Mittel ausgewiesen werden.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte resultieren überwiegend aus Umsatzsteuerforderungen.

9. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln besteht im Wesentlichen aus Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht. Der Kassenbestand ist von untergeordneter Bedeutung.

10. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital wurde durch die Ausgabe von 8 Mio. Stückaktien im März 2021 erhöht, beträgt seitdem EUR 10.033.585 und ist gemäß § 4 der Satzung eingeteilt in 10.033.585 nennwertlose Stückaktien. Es handelt sich ausschließlich um Inhaberaktien. 2022 blieben das Grundkapital und die Zahl der Aktien unverändert.

Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen. Bezüglich der Angabe der im Umlauf befindlichen Aktien wird auf die Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung als Bestandteil des Konzernabschlusses verwiesen.

Bedingtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 22.04.2021 hat die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 5.016.792 EUR beschlossen. Die bedingte Kapitalerhöhung (Bedingtes Kapital 2021) dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22.04.2021 begeben wurden.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22.04.2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 31.03.2026 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 5.016.792,00 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält die bei der Ausgabe der Aktien über den rechnerischen Betrag hinaus erzielten Beträge. Im Berichtsjahr minderte der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem bilanzierten Wert aus dem Kauf von Minderheitenanteile einer Tochtergesellschaft die Kapitalrücklage um TEUR 229.

Im Vorjahr wurden die im Zusammenhang mit der Barkapitalerhöhung stehenden Aufwendungen aus den Kapitalrücklagen entnommen (TEUR 170). Gegenläufig wirkte sich der Unterschiedsbetrag zwischen dem Kaufpreis und dem bilanzierten Wert bezüglich eines Kaufs von Minderheitenanteilen einer Tochtergesellschaft aus (TEUR 57).

Verlustvortrag

Der zur Ausschüttung an die Aktionäre verfügbare Dividendenbetrag ist laut Aktiengesetz vom Eigenkapital abhängig, wie es im Einzelabschluss der German Values Property entsprechend dem Deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) ausgewiesen wird. Dividenden können nur aus einem etwaigen Bilanzgewinn (nach Dotierung gesetzlicher Rücklagen) beschlossen und ausgeschüttet werden. Der im Einzelabschluss der German Values Property nach HGB ausgewiesene Gewinn weicht regelmäßig vom kumulierten Gewinn im vorliegenden Konzernabschluss nach IFRS ab. Zum 31. Dezember 2022 wies der HGB-Einzelabschluss der German Values Property einen Bilanzverlust von TEUR -10.745 (Vj.: Verlust von TEUR -8.902) aus und unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals (other comprehensive income)

Die German Values Property verfügt sowohl im aktuellen Jahr als auch im Vorjahr über keine Posten im sonstigen Gesamtergebnis.

Minderheitenanteil im Eigenkapital

Im Eigenkapital werden im Berichtsjahr Minderheitenanteile ausgewiesen. Der Posten umfasst die anteiligen Ergebnisse der Tochtergesellschaften German Values Property 2 GmbH und der German Values Property 3 GmbH. Aufgrund der in 2022 neu geschlossene Ergebnisabführungsverträge wurden den Minderheiten im Geschäftsjahr 2022 nur insoweit anteilige Ergebnisse zugeordnet, wie sich dies aus Abweichungen zwischen handelsrechtlichem Ergebnis und dem Ergebnis nach internationaler Rechnungslegung rechnerisch ergab.

Nach Verkauf der Immobilie Permoserstraße in der German Values Property 4 GmbH wurden die Minderheitenanteilen an der German Values Property4 GmbH in Höhe von TEUR 340 erworben

11. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Langfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 24.622 (Vj.: TEUR 25.430) in Form von Darlehen für die Finanzierung der Rendite-Immobilien.

Langfristige Leasingverbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr nicht.

12. Steuerschulden

Die Steuerschulden setzen sich 2022 aus Verbindlichkeiten zur Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

13. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Die Verbindlichkeiten bestehen insbesondere aus gestundeten Kaufpreisverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, die zum 30.06.2023 teilweise bzw. zum 31.12.2023 endgültig einschließlich Zinsverbindlichkeiten zu tilgen sind, sowie einem Darlehen. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte eine Umwandlung aller ausstehenden Salden in Darlehen. Diese sind bis einschließlich 31.12.2024 tilgungsfrei.

14. Rückstellungen

Die Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen für das Berichtsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

(Angaben in TEUR)	Rechts- streitigkeiten	Archivierung	Verzinsungs- rückstellungen	Überbrückungs- hilfen	Summe
Stand 1. Januar 2022	617	13	176	0	806
Zuführung	0	0	9	399	408
Auflösung	0	0	47	0	47
Inanspruchnahme	0	0	0	0	0
Stand 31. Dezember 2022	<u>617</u>	<u>13</u>	<u>138</u>	<u>399</u>	<u>1.167</u>

Aufgrund der im Wesentlichen unterstellten Kurzfristigkeit der Rückstellungen wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Bei den bestehenden Risiken aus Rechtsstreitigkeiten handelt es sich um den Beschluss des Bundesgerichtshofs im Revisionsverfahren zum Sachverhalt „Runterbuchen“ (Wertersatzurteil). In dem Verfahren wird eine Strafsache gegen ehemalige Unister-Manager verhandelt. Die German Values Property unterliegt gesamtschuldnerisch zusammen mit der AERUNI GmbH als weitere Einziehungsbeteiligte im Sachverhalt „Runterbuchen“ der möglichen Einziehung der erzielten Mehrgewinne von maximal TEUR 617 (Vermögensabschöpfung). Aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung seitens der German Values Property sowie der AERUNI GmbH wurde seit 2021 der vollständige, im Gerichtsurteil genannte, Betrag zurückgestellt. Es konnte nicht abschließend beurteilt werden, ob die

AERUNI GmbH der Zahlungsverpflichtung aus dem Urteil nachkommen wird. Es besteht die Möglichkeit, dass die German Values Property Group ggf. im weiteren Verlauf die Rückstellung entsprechend auflösen kann.

15. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten (in Höhe von TEUR 12.873, Vj.: TEUR 20.079) in Form von Darlehen. Weiter besteht ein Darlehen eines Nicht-Kreditinstituts in Höhe von TEUR 3.600.

Bei den kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten ergaben sich zum Bilanzstichtag künftige Mittelabflüsse in Höhe von TEUR 18 (Vj.: TEUR 33).

16. Sonstige langfristige und kurzfristige nicht finanzielle und finanzielle Verbindlichkeiten

In den sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten sind nahezu sichere Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen, Abschluss- und Prüfungskosten sowie solche gegenüber Personal enthalten.

17. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021.

(Angaben in TEUR)	31. Dezember 2022					
	Wertansatz Bilanz nach IFRS 9					
	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	132	132	-	-	132
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	634	634	-	-	634
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	379	379	-	-	379
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.919	2.919	-	-	2.919
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	40.957	40.957	-	-	40.957
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.245	1.245	-	-	1.245
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.890	9.890	-	-	9.890
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	187	187	-	-	187
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.064	4.064	-	-	4.064
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		52.279	52.279	-	-	52.279
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

(Angaben in TEUR)

Wertansatz Bilanz nach IFRS 9

	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	182	182	-	-	182
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	137	137	-	-	137
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	370	370	-	-	370
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.014	1.014	-	-	1.014
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	45.509	45.509	-	-	43.579
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	797	797	-	-	797
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.898	12.898	-	-	12.694
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.925	1.925	-	-	1.925
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.703	1.703	-	-	1.703
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		61.128	61.128	-	-	58.995
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum fair value (FVTPL)		0	-	-	0	0

Im Berichtsjahr wurden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente vorgenommen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, ermitteln sich wie folgt:

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere nichtderivative finanzielle Vermögenswerte:

Da die zum Stichtag ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte ausschließlich kurzfristigen Charakter haben, wird angenommen, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen. Unverzinsliche oder niedrigverzinsliche langfristige Ausleihungen an Dritte zinsen wir auf den Barwert der erwarteten künftigen Cashflows ab und wenden dafür den ursprünglichen Effektivzinssatz an, den ein Darlehensnehmer bei einem Finanzinstitut für ein ähnliches Darlehen zahlen müsste. Auf die Erläuterungen unter IV. 7 Forderungen gegen nahestehende Unternehmen wird verwiesen.

Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten gegen nahestehende Personen:

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um verschiedene Immobiliendarlehen, welche durch Grundbesitz besichert sind. Die Darlehen sind variabel verzinslich. Ihr beizulegender Zeitwert entspricht daher annähernd dem Buchwert. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen werden mit einem Zinssatz von 3 % berücksichtigt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten:

Die nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten umfassen andere nichtderivative finanzielle Verbindlichkeiten. Da die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen nichtderivativen finanziellen Verbindlichkeiten vor allem kurzfristigen Charakter haben, gehen wir davon aus, dass die beizulegenden Zeitwerte annähernd ihren Buchwerten entsprechen.

Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value:

Die Bewertung der finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit einer (möglichen) Kündigung von Kommanditanteilen erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Etwaige Änderungen des Fair Values der Verpflichtungen werden in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ bzw. „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Aus der Bewertung des Berichtsjahres ergab sich keine Veränderung zum Vorjahr. Nicht berücksichtigt ist das eigene Ausfallrisiko der Verbindlichkeiten, da sich dies nicht signifikant auf den Fair Value auswirkt.

Bei der Bewertung der KG-Anteile des Bewertungsobjektes in Köln wurde folgendermaßen vorgegangen.

Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG:

Die Gesellschaft war bis Dezember 2015 Besitzgesellschaft eines Grundstückes nebst aufstehendem Gebäudes. Von dem erzielten Verkaufspreis wurden anschließend alle Verbindlichkeiten der KG (zu Buchwerten) abgezogen und somit ergibt sich ein negativer Wert der KG-Anteile. Nach Berücksichtigung der Abzinsung (Kündigungsfrist beträgt 6 Monate) ergibt sich wie im Vorjahr keine Verpflichtung aus KG-Anteilen gegenüber dem Minderheitsgesellschafter.

Bei den Inputfaktoren für die Fair-Value-Bewertung handelt es sich um Faktoren, die nicht aus einem aktiven Markt ableitbar sind (Level 3 Bewertung). Die verwendeten Inputfaktoren waren somit zu schätzen. Da die Gesellschaft keine Geschäftstätigkeit ausübt, wurde der Free-Cash-Flow auf Basis des operativen Cash-Flows in Summe mit EUR 0 geschätzt, sodass sich ein Fair Value von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ergibt. Ein unrealisierter Ergebniseffekt besteht nicht und eine Überleitungsrechnung ist nicht erforderlich. Bei einer Änderung der Inputfaktoren würde sich kein anderer Wert der Verpflichtung ergeben. Keine der Annahmen wird in der Bewertung als sensitiv angesehen.

In folgender Übersicht wird die Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 für Finanzinstrumente dargestellt:

Bemessungshierarchie	Originäre Finanzinstrumente	Marktwerte (Angaben in TEUR)
Level 1	-	-
Level 2	-	-
Level 3	Verpflichtung aus der möglichen Kündigung von Kommanditanteilen	0

Die Ermittlung des Fair Value der KG-Anteile erfolgt wiederkehrend für Bewertungszwecke im Abschluss.

Im Berichtsjahr bzw. Vorjahr wurden folgende Ergebnisse erfolgswirksam aus Finanzinstrumenten erfasst.

Nettoergebnis 2022	<u>Nominalzinsen</u>	<u>Fair Value Bewertung</u>	<u>Effektivzins- aufschlag</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Summe</u>
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	109	0	0	0	109
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-1.700	0	-1.077	0	-2.777
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum Fair Value (FVTPL)	0	0	0	0	0
Summe	-1.591	0	-1.077	0	-2.668

Nettoergebnis 2021	<u>Nominalzinsen</u>	<u>Fair Value Bewertung</u>	<u>Effektivzins- aufschlag</u>	<u>Sonstiges</u>	<u>Summe</u>
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	100	0	0	-35	65
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-963	0	-69	0	-1.032
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum Fair Value (FVTPL)	0	0	0	0	0
Summe	-863	0	-69	-35	-967

V. Sonstige Angaben

1. Angaben zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung gemäß IAS 7 (Kapitalflussrechnungen) zeigt, wie sich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Konzern im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten umfasst ausschließlich Kontokorrentguthaben mit einer Restlaufzeit von bis zu drei Monaten. Der Kassenbestand spielt in dieser Betrachtung eine untergeordnete Rolle. Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Mittelveränderungen aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und aus Finanzierungstätigkeit.

Gemäß IAS 7.33 übt die German Values Property das Wahlrecht aus, die gezahlten und operativen Zinsen innerhalb des operativen Cashflows auszuweisen. Die zahlungswirksamen Vorgänge resultieren aus gezahlten Zinsen zur Finanzierung von Rendite-Immobilien und sind aus diesem Grund dem operativen Geschäft zuzuordnen.

Die ertragswirksame Fair Value Bewertung der Rendite-Immobilien in Höhe von TEUR -4.169 stellt eine nicht zahlungswirksame Aufwendungen im Berichtsjahr dar (Vj.: Erträge iHv. TEUR 7.379).

In 2021 wurden die Kaufpreise der Beteiligungen an der German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH ganz oder teilweise gestundet und in Darlehen umgewandelt, die einschließlich Zinsen im Jahr 2023 zu tilgen sind. In der Kapitalflussrechnung wird der zahlungsmittelwirksame Kaufpreis (abzüglich der erworbenen liquiden Mittel) ausgewiesen. Hieraus ergab sich 2021 insgesamt ein Zufluss von liquiden Mitteln. Der 2021 nicht bezahlte Kaufpreis betrug TEUR 8.997 und stellt eine nicht zahlungswirksame Transaktion aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit dar.

Im Rahmen der Veräußerung der Immobilie Permoserstraße zugeflossene Beträge wurden iHv. TEUR 8.9525 direkt und ohne Zahlungsmittelfluss über die GVPG-Gruppe zur Ablösung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Insoweit liegt für Zwecke der Kapitalflussrechnung eine zahlungsunwirksame Transaktion der Investitions- und Finanzierungstätigkeit vor.

Für die erhaltenen Leistungen aus dem Asset Management Vertrag zwischen der VICUS Gruppe und den Konzerngesellschaften der German Values Property Group sowie für Verpflichtungen aus Ergebnisabführungsverträgen, Darlehen und sonstigen Verrechnungskonten mit der VICUS Gruppe wurden operative Forderungen und Verbindlichkeiten sowie darauf entfallende Stundungszinsen in Darlehensforderungen der German Values Property Group umgewandelt (TEUR 1551.). Insoweit liegen für die Zwecke der Kapitalflussrechnung zahlungsunwirksame Transaktionen der Investitionstätigkeit vor. Die Darlehensbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften der German Values Property Group und

Konzerngesellschaften der VICUS GROUP wurden in 2023 durch Novation zusammengefasst und mit einer Laufzeit bis 31. Dezember 2024 vereinbart (vgl. V.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Im Rahmen des aufgegebenen Geschäftsbereiches wurde eine Beteiligung veräußert. Da die Zahlung des Kaufpreises in Höhe von TEUR 350 noch nicht erfolgt, wird diese als zahlungsunwirksame Transaktion der Investitionstätigkeit nicht in der Cashflow Rechnung angegeben.

Die in 2021 erzielten Zahlungsmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Nordstraße wurden direkt vom Erwerber an die Kreditgeber gezahlt und stellen damit eine nicht zahlungswirksame Transaktion der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 21.000 dar.

Der Finanzmittelfonds laut Kapitalflussrechnung entspricht dem Ausweis der liquiden Mittel in der Bilanz.

Die Zahlungsmittelflüsse der wesentlichen Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten haben sich im Berichtsjahr und im Vorjahr wie folgt entwickelt.

	2021	Cashflow	Gesellschafts -käufe/ andere Zugänge	Aufzinsung	Umbuchung	2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	25.430	-1.689	0	-777	0	24.518
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.079	-3.940	0	-300	0	16.439
Summe	45.509	-5.629	0	-1.077	0	40.957

	2020	Cashflow	Gesellschafts -käufe/ andere Zugänge	Aufzinsung	Umbuchung	2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	25.430	0	0	25.430
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15.032	-5.797	10.912	-69	0	20.079
Leasingverbindlichkeiten	55	-52	31	0	0	33
Summe	15.032	-5.797	36.342	-69	0	45.543

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Leasingnehmer ist German Values Property Mieter einer Bürofläche, die entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert wird.

Bürgschaften und Garantieverträge

Aus dem Verkauf der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG wurde gegenüber dieser eine eigenständige Garantie in Bezug auf eine Baukostenobergrenze abgegeben. Durch eine lange Betreiberzeit nach Fertigstellung der Immobilie in 2017, rechnet die German Values Property mit keiner weiteren Inanspruchnahme.

Darüber hinaus haftet die German Values Property für Mehrsteuern im Rahmen von Außenprüfungen für die Zeit bis zum Verkauf der Anteile an der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG.

Rechtsstreitigkeiten und Schiedsverfahren - Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtsjahr bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

3. Segmentberichterstattung

Gemäß IFRS 8 veröffentlicht der Konzern seine Geschäftssegmente basierend auf den Informationen, die intern an den CEO, welcher gleichzeitig der Chief Operating Decision Maker ist, berichtet werden. Die Geschäftssegmente entsprechen den Geschäftsfeldern des Konzerns. Für die Segmentberichterstattung wurden keine Segmente zusammengefasst. Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Segment Hotellerie aufgegeben. Das Segment Internet wurde 2021 eingestellt. Somit besteht nur noch das Segment „Immobilien“, das sämtliche fortgeführte Aktivitäten der German Values Property umfasst. Im Vergleich zum Vorjahr werden die Segmentangaben nur für das verbleibende Segment „Immobilien“ dargestellt

Die Geschäftstätigkeit des Segments Immobilien besteht im Ankauf, dem Handel und der Verwaltung von Grundbesitz und Immobilienbeteiligungen.

Die operative Geschäftstätigkeit wird unmittelbar durch den CEO überwacht. Auf Basis kurzer und flexibler Informations- und Kommunikationswege erfolgt eine laufende Bewertung der Geschäftsentwicklung zur Ableitung von Entscheidungen hinsichtlich Ressourcenallokation und Performanceoptimierungen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien wurden mit einigen wenigen Großkunden realisiert. Davon realisiert der Konzern mit zwei seiner Kunden einen Umsatzanteil von jeweils über 10 % der Gesamt-Umsatzerlöse, wovon mit dem größten Kunden ca. 60 % und dem zweitgrößten ca. 25% der Umsatzerlöse im Berichtsjahr erwirtschaftet wurden.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien wurden 2021 mit einem Kunden erzielt.

Sämtliche Umsätze wurden in Deutschland erzielt.

4. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten Personen und Unternehmen, wenn eine der Parteien über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auszuüben. Hierzu zählen insbesondere die vier wesentlichen Aktionäre Herr Michael Klemmer (VICUS GROUP), Frau Lucille Kristiansen (ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH), Herr Gabriel Schütze (GSC Immobilienbeteiligungs GmbH), Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH.

Mit folgenden Unternehmen der VICUS GROUP hat die German Values Property Group Transaktionen im Berichtszeitraum durchgeführt:

- VICUS GROUP AG
- MK Value Shares GmbH
- Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH
- Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH
- Vicus Asset GmbH
- Vicus Air GmbH
- Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG

Gesellschafter der ANNA Beteiligungsgesellschaft mbH und der VICUS GROUP AG (die beide als nahestehende Personen betrachtet werden), sind ihrerseits in der Mainville GmbH engagiert, die daher ebenfalls als nahestehende Person angesehen wird.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Vorstand sind als Manager in Schlüsselpositionen als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 anzusehen. Für weitere Erläuterungen wird auf den Abschnitt „V.9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Für die Tätigkeit als Vorstand erhält der Vorstand eine kurzfristige Vergütung. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „V.9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

Hinsichtlich weiterer Erläuterungen wird auf Kapitel II. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ des Konzernanhangs verwiesen.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen gemäß IAS 24

	Erträge		Aufwendungen	
	2022 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
VICUS GROUP				
Mietvertrag	0	0	18	21
Anteilsverkauf	344	344	0	0
Anteilskauf	0	0	569	0
Asset-Management	0	0	384	359
Zinsen	9	55	631	233
Weiterberechnungen/Dienstleistung	0	10	28	23
Managementvertrag	249	202	0	0
Treuhandvertrag	0	0	1	1
Lizenzvertrag	0	0	5	10
Kostenübernahme	0	0	0	350
	602	612	1.093	997
GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH				
Zinsen	0	0	72	20
	0	0	72	20
Mainville GmbH				
Zinsen	0	0	31	0
	0	0	31	0
Steuerberater Jens Wiesner				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	38	25
Steuerberatung	0	0	30	26
	0	0	68	52
Dr. René Laier				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	33	20
	0	0	33	20
Peter Maurer-Teufert				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	13	0
	0	0	13	0
Olaf Christian Bank				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	5	0
Geschäftsführertätigkeit	0	0	14	0
	0	0	19	0
Christopher Gamalski				
Geschäftsführertätigkeit	0	0	8	0
	0	0	8	0
Ralf Dräger				
Geschäftsführertätigkeit	0	0	171	215
	0	0	171	215

sowie ausstehende Salden:

	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
VICUS GROUP				
Darlehen	97	94	6.726	10.955
Verbindlichkeiten aus Exit-Fee-Vereinbarungen	0	0	1.157	0
Verbindlichkeiten LuL	0	0	130	437
Kaufpreisforderung	344	0	0	0
Sonstige Forderungen	193	0	0	0
Managementvertrag/Betrieb	0	23	0	3
kurzfristige Auslagen	0	20	0	0
Treuhandvertrag	0	0	1	1
	634	137	8.014	11.395
GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH				
Darlehen	0	0	826	1.445
	0	0	826	1.445
Mainville GmbH				
Darlehen	0	0	1.045	1.014
	0	0	1.045	1.014
Steuerberater Jens Wiesner				
Steuerberatung	0	0	0	13
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	30	30
	0	0	30	43
Dr. René Laier				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	5	15
	0	0	5	15
Olaf Christian Bank				
Aufsichtsratsstätigkeit	0	0	5	0
Geschäftsführertätigkeit	0	0	14	0
	0	0	19	0

Geschäfte mit der VICUS GROUP

Erträge mit der VICUS Group entstanden 2022 insbesondere aus einem Anteilsverkauf (TEUR 344) für die Veräußerung von 23 % der Geschäftsanteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft an die VICUS GROUP AG, Vj. TEUR 344) und dem Managementvertrag (TEUR 249; Vj. TEUR 202). Die Aufwendungen mit der VICUS Group beruhen fortlaufend vor allem auf dem Asset-Management der VICUS Group für die German Values Property Group und Zinsen für Darlehen. Der mit der VICUS GROUP AG abgeschlossene Asset-Management-Vertrag regelt die Erbringung von Leistungen betreffend die Akquisition, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie die Verwertung von Investitionsobjekten im Immobilienbereich.

Die VICUS Group übernimmt für die Konzerngesellschaften der German Values Property Group Aufgaben der Buchhaltung. Dafür sind im Berichtsjahr TEUR 28 (Vj. TEUR 0) angefallen.

Gegenüber VICUS Group bestanden zum 31.12.2022 Forderungen in Höhe von TEUR 634 (Vj. TEUR 137) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 8.014 (Vj.: TEUR 11.395), davon aus Darlehen TEUR 6.726 (Vj. TEUR 10.995). 2021 erwarb die German Values Property Group AG daneben die Markenrechte in Bezug auf „German Values“ von der VICUS GROUP AG durch Kauf von 100 % der Anteile an der (auf den 1.1.2021 dann verschmolzenen) German Values Licensing GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 125.

In 2021 hat die German Values Property Group zudem einen Asset Management Vertrag mit der VICUS GROUP geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Erbringung von Leistungen betreffend die Akquisition, Bewirtschaftung und Verwaltung sowie die Verwertung von Investitionsobjekten im Immobilienbereich. Im Berichtszeitraum wurden in Summe Aufwendungen in Höhe von TEUR 384 (Vj. TEUR 359) mit den Gesellschaften German Values Property 2 GmbH, German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH abgerechnet.

Im Juli 2017 wurde ein Managementvertrag für das Travel24 Hotel Leipzig-City abgeschlossen. Die German Values Property übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür 2,5 % des Nettoumsatzes. Im Geschäftsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 51 (Vj.: TEUR 41) aus dem Managementvertrag mit der German Values Property Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH erzielt. Der Managementvertrag wurde zum 31.12.2022 gekündigt.

Im November 2018 wurde ein Managementvertrag für ein Hotel in Leipzig mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH abgeschlossen. Die German Values Property übernimmt das Management inkl. diverser Nebenleistungen und erhält dafür einen Fixbetrag plus einen variablen Ergebnisbeitrag vom NOP (net operating profit). Im Betriebsjahr wurden Umsätze in Höhe von TEUR 198 (Vj.: TEUR 161) aus dem Managementvertrag mit der Hotel- und Betriebsges. Fürstenhof Leipzig GmbH erzielt. Unterjährig hat die German Value Property Group 4 GmbH ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 200 gewährt. Der Managementvertrag wurde zum 31.12.2022 weitgehend aufgehoben.

Aus der gegebenen Kostenübernahmeerklärung ergeben sich aus zwei Vergleichen mit der Hotel Leipzig Ringmessehaus GmbH & Co. KG bzgl. der Rechtsstreitigkeit mit Santech und einem weiteren Verfahren Ausgleichszahlungen in Höhe von TEUR 750, die vollständig im Vorjahr geleistet wurden.

Im Geschäftsjahr bestanden mit Unternehmen der VICUS GROUP Verbindlichkeiten aus Darlehen in Höhe von TEUR 6.726 (Vj. TEUR 12.399).

.

Im Oktober 2020 erwarb die German Values Beteiligung GmbH 100 % der Anteile an der German Values Property 1 GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 4 Mio. EUR, welche zu 89,9 % an der HUMNOR GmbH beteiligt war. Die HUMNOR GmbH war Eigentümerin von zwei Immobilienobjekten. Diese wurden Ende

2020 sowie im Januar 2021 veräußert. Die German Values Property 1 GmbH erwarb im Vorjahr die Minderheitenanteile von 10,1 % von der MAINVILLE GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 1.487. Die HUMNOR GmbH wurde anschließend auf die German Values Property 1 GmbH verschmolzen.

In 2020 gewährte die HUMNOR GmbH der MAINVILLE GmbH ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.043. Dieses wurde mit der bestehenden Verbindlichkeit aus dem oben beschriebenen Anteilskauf verrechnet. Die Rest-Verbindlichkeit wird mit 3 % p.a. verzinst. Gegenüber Mainville GmbH bestanden zum 31.12.2022 TEUR 1.045 Darlehensverbindlichkeiten aus der Geschäftsanteilsübernahme an der Humnor GmbH.

Die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) erwarb im März 2021 92,5 % an der German Values Property 2 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 41 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 5.352, der zu TEUR 2.543 gestundet wurde. Der Stundungsbetrag ist zum 31. Dezember 2022 in einer Höhe von TEUR 2.543 (Vj. TEUR 2.454) bilanziert. Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 89 (Vj. TEUR 57) wurde im Berichtsjahr verbucht.

Im Juni 2021 erwarb die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) 89,9 % an der German Values Property 3 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 36 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 5.596. Dieser Betrag wurde in voller Höhe gestundet und validiert zum 31. Dezember 2022 bei einem Betrag von TEUR 5.578 (Vj. TEUR 5.337). Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 241 (Vj. TEUR 79) wurde im Berichtsjahr verbucht.

Zudem erwarb die German Values Beteiligung GmbH (ehem. Travel24 Beteiligung GmbH) im Juni 2021 89,9 % an der German Values Property 4 GmbH (ehem. Vicus Real Estate Leipzig 23 GmbH) zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 1.245. Auch hier wurde der Betrag in voller Höhe gestundet und validiert zum 31. Dezember 2022 bei TEUR 1.245 (Vj. TEUR 1.191). Ein Zinsaufwand in Höhe von TEUR 54 (TEUR 18) wurde im Berichtsjahr verbucht. Die German Values Beteiligung GmbH erwarb im Berichtsjahr die Minderheitenanteile von 7,5 % von der VICUS Group zu einem Kaufpreis von TEUR 569.

Die Stundungsbeträge wurden jeweils über zwei Jahre und mit einem Zinssatz von 3 % abgezinst. Die Gesellschaften sind Eigentümer von Immobilien bei Aachen und in Hannover. Im Zusammenhang mit den Erwerben wurden diverse Darlehensbeziehungen mit der VICUS-Gruppe eingegangen bzw. übernommen.

In 2020 gewährte die HUMNOR GmbH (nunmehr verschmolzen auf die German Values Property 1 GmbH) der VICUS GROUP AG Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 3.510. Das Darlehen wird mit 3 % p.a. verzinst. Das Darlehen wurde mit Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber der VICUS GROUP AG saldiert.

Die VICUS GROUP AG gewährte wiederum Darlehen über TEUR 4.905 an die German Values Property 4 GmbH. Die Rückzahlung wurde im Rahmen des Verkaufs der Permoserstr. im Februar 2022 bis auf einen Restbetrag von TEUR 81 abgewickelt. Ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 386 (Vj. TEUR 381)

besteht gegen die German Values Property 3 GmbH. Die Darlehen werden mit 3 % p.a. verzinst. Tilgungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Im Berichtsjahr hat die VICUS GROUP das Darlehen gegenüber der Sparkasse Leipzig von der German Values Property 4 GmbH in Höhe von TEUR 8.525 eingetreten und hat dieses schuldbeitend übernommen. Die German Values hat hierzu den Nominalbetrag des Darlehens abgelöst.

Geschäfte mit der GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH

Der Erwerb der Beteiligungen im März bzw. Juni 2021 erfolgte teilweise von der GSC Immobiliengesellschaft mbH. Insgesamt betreffen TEUR 802 der gestundeten Beträge aus den Beteiligungserwerben die GSC Immobiliengesellschaft mbH. Die Stundungsbeträge sind zum 31. Dezember 2022 in einer Höhe von TEUR 826 (Vj. TEUR 768) bilanziert. Zinsen fielen in Höhe von TEUR 72 im Berichtsjahr an.

Geschäfte mit dem Aufsichtsrat

Herr Wiesner ist Steuerberater in eigener Kanzlei sowie zum Bilanzstichtag Aufsichtsratsvorsitzender der German Values Property Group AG. Herr Wiesner erbringt für die Konzern-Tochtergesellschaften der German Values Property Group Dienstleistungen in Bezug auf steuerliche Sachverhalte sowie bei der Abschlusserstellung. Die Aufwendungen zu Steuerberater Jens Wiesner betrafen dessen AR-Tätigkeit und Steuerberatung, Aufwendungen für Dr. Renè Laier entfallen ausschließlich auf dessen AR-Tätigkeit. Zu Gunsten von Steuerberater Jens Wiesner und Dr. René Laier bestanden Verbindlichkeiten von TEUR 101 (Vj.: TEUR 58; davon aus Aufsichtsratsstätigkeiten TEUR 71).

Geschäfte mit Vorstand

Herr Gamalski ist zudem mit 7,5% an der German Values Property 2 GmbH beteiligt.

5. Finanzielles Risikomanagement

Der Konzern betreibt ein finanzielles Risikomanagement, welches alle Tochterunternehmen umfasst, und das zentral auf Konzernebene organisiert wird. Das vorrangige Ziel des finanziellen Risikomanagements besteht darin, für die Konzernunternehmen im operativen Geschäft die notwendige Liquidität bereitzustellen und die finanzwirtschaftlichen Risiken zu begrenzen.

Der Konzern ist durch den Gebrauch seines Finanzinstrumentariums Risiken ausgesetzt, die sich insbesondere durch Veränderung der Bonität der beteiligten Vertragspartner ergeben.

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die Auffassungen des Konzerns zu den folgenden Risikogruppen: Marktrisiko, Kreditrisiko und Liquiditätsrisiko. Weiterhin werden die Ziele, Strategien und Verfahren zur Steuerung sowie die Methoden zur Bemessung der Risiken angegeben. Darüber hinaus

erfolgen Angaben zum Risikomanagement-System im Risikobericht des Lageberichts. Es ergeben sich keine Änderungen an diesen Zielen, Strategien und Verfahren zu deren Steuerung.

Marktrisiko

Zinsrisiko

Zinstragende Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und gegenüber Kreditinstituten (Finanzverbindlichkeiten). Das bestehende Zinsrisiko wird aktuell erheblich eingeschätzt. Die Forderungen gegen/ Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen unterliegen einer festen Verzinsung, die wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jedoch einer variablen Verzinsung.

Eine Zinssensitivitätsanalyse zeigt, dass eine Erhöhung / Verminderung der Zinsen um 1% auf variabel verzinsliche Verbindlichkeiten das Ergebnis vor Steuern mit TEUR 366 be- bzw. entlasten würden.

Sonstige Preisrisiken

IFRS 7 verlangt im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken auch Angaben darüber, wie sich hypothetische Änderungen von Risikovariablen auf Preise von Finanzinstrumenten auswirken. Als Risikovariablen kommen insbesondere Börsenkurse oder Indizes in Frage. Zum 31. Dezember 2022 - wie auch im Vorjahr - bestanden keine wesentlichen derartigen Risiken innerhalb des Konzerns.

Wechselkursrisiko

Da der Konzern ausschließlich im Währungsgebiet des Euro tätig ist, besteht kein Wechselkursrisiko. Eine Sensitivitätsanalyse erübrigt sich.

Bei der Gesellschaft bestehen keine wesentlichen Marktrisikokonzentrationen.

Kreditrisiko

Der Konzern ist aus seinem operativen Geschäft und aus Finanzierungsaktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Für alle den originären Finanzinstrumenten zugrundeliegenden Leistungsbeziehungen gilt, dass zur Minimierung des Ausfallrisikos in Abhängigkeit von Art und Höhe der jeweiligen Leistung Sicherheiten verlangt oder historische Daten aus der bisherigen Geschäftsbeziehung, insbesondere dem Zahlungsverhalten, genutzt werden. Soweit bei den einzelnen finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese Risiken durch Wertminderungen erfasst. Die Geschäftsleitung ist regelmäßig in die diesbezüglichen Entscheidungen zur Risikovorsorge eingebunden. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte ausgedrückt.

Die Kategorie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte ist für den Konzern von untergeordneter Bedeutung. Zum Berichtsstichtag belaufen sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unter Berücksichtigung gebildeter Wertberichtigungen auf TEUR 132.

Forderungen gegen nahestehende Unternehmen belaufen sich auf TEUR 634 (Vj.: TEUR 137), sind sämtlich kurzfristig und werden als werthaltig eingeschätzt.

Sonstige finanzielle Forderungen bestehen i.H.v. TEUR 379 (Vj.: TEUR 370), sind nicht fällig und werden daher als voll werthaltig angesehen.

Zahlungsmittelguthaben und Kassenbestände i.H.v. TEUR 2.919 (Vj.: TEUR 1.014) bestehen insbesondere bei verschiedenen Kreditinstituten guter Bonität und das Kreditrisiko wird als vernachlässigbar angesehen.

Bei der German Values Property bestehen im Berichtsjahr keine Kreditrisikokonzentrationen in Bezug auf ausstehende Salden gegenüber nahestehenden Personen. Im Geschäftsjahr wurden zum Stichtag Wertberichtigungen auf überfällige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte in Höhe von TEUR 39 (Vj.: TEUR 35) erfasst.

Liquiditätsrisiko

Um die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität innerhalb des Konzerns sicherzustellen, prognostiziert die German Values Property innerhalb eines festen Planungszeitraums von einem Jahr ihre benötigten finanziellen Mittel mittels einer Liquiditätsvorschau und hält eine entsprechende Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln bei diversen Geschäftsbanken vor. Die German Values Property geht davon aus, die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin aufrecht erhalten zu können.

Zum 31. Dezember 2022 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte undiskontierte Fälligkeiten auf – ermittelt mit erwarteten künftigen Zinszahlungen unter Anwendung der jeweiligen Referenzzinssätze am Stichtag.

(Angaben in TEUR)						
	Bilanzstichtag	Buchwert	Summe	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	31. Dezember 2022	40.957	42.700	17.804	24.896	-
	31. Dezember 2021	45.509	48.933	14.523	26.550	7.859
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31. Dezember 2022	1.245	1.245	1.245	-	-
	31. Dezember 2021	797	797	797	-	-

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	31. Dezember 2022	9.890	10.176	10.176	-	-
	31. Dezember 2021	12.898	12.954	7.496	5.458-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31. Dezember 2022	187	187	187	-	-
	31. Dezember 2021	1.925	1.925	1.029	896	-
Gesamt	31. Dezember 2022	52.279	54.308	29.412	24.896	-
	31. Dezember 2021	61.128	64.609	23.845	32.904	7.859

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen mit unterschiedlicher Laufzeit. Davon wird ein durch Grundschulden erstrangig besichertes Darlehen im 3. Quartal 2023 fällig. Die dargestellten Salden gegenüber nahestehenden Unternehmen wurden nach dem Stichtag in Darlehen, welche eine Laufzeit bis 31. Dezember 2024 haben, umgewandelt. Die dargestellten undiskontierten Zahlungen berücksichtigen die zum Stichtag vereinbarte Laufzeit. Das weitere Darlehen hat eine Laufzeit bis 2024.

Die Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen wurde mit einer Forderung gegen die VICUS GROUP in Höhe von TEUR 3.440 saldiert. Aus der Saldierung ergeben sich folgende Effekte:

	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen (Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen (Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten)
Bruttobetrag	TEUR 4.074	TEUR 13.330
Saldierung	TEUR 3.440	TEUR 3.440
Bilanzausweis	TEUR 634	TEUR 9.890

Risikokonzentrationen hinsichtlich des Liquiditätsrisikos bestehen, wenn eine Konzentration von Zahlungen zu einem bestimmten Zeitpunkt oder innerhalb eines Monats fällig ist. Eine solche wird immer dann angenommen, wenn Zahlungen zu einem Zeitpunkt oder innerhalb eines Monats fällig werden, die mehr als die Hälfte, der zum jeweiligen Berichtszeitpunkt verfügbaren liquiden Mittel ausmachen. Bei der Gesellschaft besteht innerhalb der nächsten 12 Monate eine Liquiditätsrisikokonzentration im dritten Quartal 2023. Zu diesem Zeitpunkt ist ein erstrangig besichertes Immobiliendarlehn fällig. Die Gesellschaft geht davon aus, dass dieses verlängert wird und befindet sich hierzu bereits in Gesprächen zur Refinanzierung.

6. Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Kapitalkosten des Konzerns zu minimieren und gleichzeitig die Balance zwischen Cashflow-Volatilität und finanzieller Flexibilität zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist u. a. das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital entsprechend zu optimieren. Als Steuerungsgröße für das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital wird die Kennzahl Eigenkapitalquote herangezogen. Die Kennzahl Eigenkapitalquote ist definiert als prozentuales Verhältnis des Eigenkapitals zum gemanagten Kapital. Aktuell bewegt sich das Unternehmen innerhalb des festgelegten Zielkorridors. Dieser wurde für das Berichtsjahr auf einer positiven Eigenkapitalquote angestrebt. Die wesentlichen Entscheidungen zur Finanzierungsstruktur werden vom Vorstand getroffen.

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Die nachfolgende Tabelle stellt die oben aufgeführten Kennzahlen im Berichtszeitraum dar:

(Angaben in TEUR)	Stichtag per	
	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
Eigenkapital	2.546	9.534
Fremdkapital	54.475	64.698
Gemanagtes Kapital	57.021	74.231
Zahlungsmittel	2.919	1.014
Eigenkapitalquote in %	4,5 %	12,9 %
Nettoverschuldung "Net Debt"	51.556	63.683

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden soweit möglich chronologisch wiedergegeben.

Ein variabel verzinsliches Immobiliendarlehen wurde bis zum 30.09.2023 verlängert.

Diverse Darlehensbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften der German Values Property Group und Konzerngesellschaften der VICUS GROUP wurden durch Novation zusammengefasst und Rückzahlung für den 31. Dezember 2024 vereinbart.

Die Darlehen zwischen der German Values Beteiligung GmbH und Konzerngesellschaften der VICUS GROUP hinsichtlich Kaufpreiszahlungen für den Erwerb der Anteile an der German Values Property 2 GmbH, der German Values Property 3 GmbH und der German Values Property 4 GmbH wurden bis Ende 2024 prolongiert.

Am 24.03.2023 haben Herr Jens Wiesner und Herr Dr. René Laier den Vorstand informiert, dass sie ihre Aufsichtsratsmandate mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2023 niederlegen werden.

Herr Robert Pöhl wurde gerichtlich zum Aufsichtsrat bestellt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht bekannt.

8. Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen gem. IFRS 12

Bezüglich der Angaben zu Name und Sitz bzw. Anteil am Kapital der Tochtergesellschaften wird auf V.12 Angaben zum Anteilsbesitz verwiesen. Anteile Dritter bestehen an der Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG mit 5,1 % (Vj.: 5,1 %). Da es sich bei der Gesellschaft um eine Kommanditgesellschaft handelt, würden etwaige Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Der Anteil am Eigenkapital der jeweiligen Dritten entspricht ihrem Stimmrechtsanteil. Im Berichtsjahr hat die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG ein negatives (handelsrechtliches) Ergebnis erzielt, sodass dem Dritten ein Verlust von TEUR -0,4 (Vj.: TEUR -0,3) zugewiesen wurde.

Anteile Dritter bestehen zudem an den Gesellschaften German Values Property 2 GmbH mit 7,5 % und an der German Values Property 3 GmbH mit 10,1 %. Die Minderheitenanteile an der German Values Property 4 GmbH mit 10,1 % wurden zum 31. Dezember 2022 von den anderen Anteilseignern erworben. Dadurch verminderten sich die Minderheitenanteile um 340 TEUR. Die Differenz zum Kaufpreis in Höhe von TEUR 579 wurde ergebnisneutral in die Kapitalrücklagen eingestellt (TEUR 229).

Der Anteil am Eigenkapital der Minderheitsgesellschafter entsprach bei der Erstkonsolidierung TEUR 424, TEUR 593 und TEUR 132. 2022 haben alle Gesellschaften ein negatives Ergebnis erzielt. Aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen, die mit Wirkung vom 1. Januar 2022 in allen drei Gesellschaften abgeschlossen worden sind, wurde den Minderheitsgesellschaftern im Geschäftsjahr 2022 kein anteiliges Ergebnis zugewiesen.

Die Anteile werden zum Periodenende mit insgesamt TEUR 1.286 (Vj.: TEUR 1.627) bewertet. Dividenden oder Entnahmen auf die Ansprüche Dritter wurden im Berichtsjahr weder beschlossen noch ausgeschüttet.

GVP 2 GmbH

Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in % 7,5%

In TEUR	31. Dez. 22	31. Dez 21
Langfristige Vermögenswerte	33.240	32.609
Kurzfristige Vermögenswerte	2.379	45
- davon liquide Mittel	2.215	43
Langfristige Schulden	24.622	23.745
Kurzfristige Schulden	6.626	2.867
Nettovermögen	4.472	6.042
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	335	453
Umsatzerlöse	2.064	1.481
Verlust/Gewinn	-1.569	391
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-1.569	391
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	-118	29
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	828	97
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.207	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.551	-439
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	2.172	-342

GVP 3 GmbH

Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in % 10,1%

In TEUR	31. Dez 22	31. Dez 21
Langfristige Vermögenswerte	19.043	21.206
Kurzfristige Vermögenswerte	1.468	982
- davon liquide Mittel	137	71
Langfristige Schulden	0	387
Kurzfristige Schulden	13.747	13.551
Nettovermögen	6.764	8.250
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	683	833
Umsatzerlöse	966	958
Verlust/Gewinn	-1.453	2.381
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-1.453	2.381
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	-147	240
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	424	-479
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	0	0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-358	-168
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	66	-647

GVP 4 GmbH*	
Durch nicht beherrschende Anteile gehaltene Beteiligung in %	10,1%
In TEUR	31. Dez 21
Langfristige Vermögenswerte	4
Kurzfristige Vermögenswerte	19.571
- davon liquide Mittel	677
Langfristige Schulden	9.533
Kurzfristige Schulden	6.668
Nettovermögen	3.374
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	341
Umsatzerlöse	448
Verlust/Gewinn	2.064
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	2.064
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	208
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.461
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-1167
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-162
Zunahme (Abnahme) des Finanzmittelfonds	132
* der Nicht beherrschende Anteil bestand nur im Vorjahr	

Der Cashflow wurde für die Konzernzugehörigkeit berechnet. Alle Stromgrößen stellen den Verlauf während der Konzernzugehörigkeit dar. Es gab im Berichtsjahr keine Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile. Den nicht beherrschenden Anteilen wurde im Berichtsjahr kein Anteil des Konzernergebnisses zugerechnet, da diese vertraglich keinen Anteil am Ergebnis haben.

Für die treuhänderisch gehaltenen Anteile der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH sind im Berichtsjahr 2022 an eine nahestehende Person für einen Kaufpreis in Höhe von TEUR 350 veräußert worden. Der daraus resultierende Veräußerungsgewinn in Höhe von TEUR 344 ist im nicht-fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesen.

Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG hat nach der Veräußerung der Immobilie in 2015 ihr Darlehen gegenüber der German Values Property größtenteils getilgt. Es verbleibt eine Verbindlichkeit in Höhe von TEUR 514 (Vj.: TEUR 509). Zum Stichtag weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital von TEUR 518 (Vj.: TEUR 508) aus. Die Hotel Perlengraben Köln GmbH & Co. KG hat im Berichtsjahr ein Ergebnis von TEUR -7 (Vj.: TEUR -7) erzielt.

Beschränkungen der German Values Property in Bezug auf die Ausübung ihrer Gesellschafts- und Stimmrechte an der KG bestehen nicht.

9. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

Vorstand

Mitglied im Vorstand	Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen
Ralf Dräger, Bad Homburg, Vorsitzender Hotelfachmann/Koch bis 14. November 2022	Keine
Christopher Gamalski, Berlin, Kaufmann/Geschäftsführer seit 15. November 2022	Keine
Olaf Christian Bank, Breuna Vorsitzender Dipl.-Ing./Geschäftsführer seit 15. November 2022	Deutsche Quarz AG, Schwepnitz

Der Vorstand der German Values Property erhält für seine Vorstandstätigkeit von der Gesellschaft insgesamt eine Vergütung von TEUR 193 (Vj. TEUR 215), davon waren TEUR 0 (Vj. TEUR 39) periodenfremd. Es handelt sich hierbei nur um kurzfristige Vergütungen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der German Values Property besteht gemäß § 95 AktG i. V. mit § 8 der Satzung aus drei Mitgliedern. In der Zeit vom 1. Januar 2022 bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Mitglied im Aufsichtsrat	Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsrats- und vergleichbaren Kontrollgremien in anderen Unternehmen
Jens Wiesner	keine
Steuerberater	
Mitglied im Aufsichtsrat seit 16. Oktober 2019, Aufsichtsratsvorsitzender seit 12. November 2019	
Dr. René Laier	Immovaria Real Estate AG
Rechtsanwalt,	
Mitglied im Aufsichtsrat seit 18. September 2020, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. September 2020	
Till Bötz	keine
Syndikusrechtsanwalt, VICUS GROUP AG	
Mitglied im Aufsichtsrat seit 22. April 2021 bis 31. Mai 2022	
Olaf Christian Bank	Deutsche Quarz AG
Diplomingenieur/Geschäftsführer, German Values Property Group AG	
Mitglied im Aufsichtsrat seit 6. Juli 2022 bis 14. November 2022	

Die Aufsichtsräte haben im Geschäftsjahr 2022 eine Vergütung von der Gesellschaft erhalten. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jährlich TEUR 25, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates TEUR 20 und ein einfaches Aufsichtsratsmitglied TEUR 15. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit (pro rata temporis). Sofern der Vorsitzende des Aufsichtsrats, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats oder das einfache Aufsichtsratsmitglied in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis als geschäftsführendes Organ oder abhängiger Beschäftigter mit einem Aktionär der German Values Property Group AG, mit einem Aktionär der German Values Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen, mit einem gesetzlichen Vertreter eines Aktionärs der German Values Property Group AG oder mit einem gesetzlichen Vertreter eines mit einem Aktionär der German Values Property Group AG im Sinne des § 15 Aktiengesetz verbundenen Unternehmen stehen, ist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder der German Values Property Group AG mit ihrer Vergütung durch den Aktionär oder durch dessen gesetzlichen Vertreter bzw. durch das mit dem Aktionär verbundene Unternehmen oder durch dessen gesetzlichen Vertreter abgegolten.

Daraus ergeben sich im Geschäftsjahr nachfolgende Vergütungen:

	Geschäftsjahr		
	2022		2021
	TEUR		TEUR
Dr. René Laier	33	33	20
Jens Wiesner		68	51
	Aufsichtsrat	38	25
	Steuerberatertätigkeit	30	26
Till Bötz		0	0
Gesamt		101	71

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 sowie im Vorjahr wurden keine Aktien oder Optionen von den Vorständen und Aufsichtsräten gehalten.

Zuschüsse/Kredite und Haftungsverhältnisse zu Gunsten der Organmitglieder

Es wurden keine Zuschüsse/ Kredite an die Organmitglieder gewährt. Die Gesellschaft ist keine Haftungsverhältnisse zu Gunsten von Vorstands-/Aufsichtsratsmitgliedern eingegangen.

10. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (§ 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB)

Der Konzern hat im Berichtszeitraum durchschnittlich 5 (Vj. 9) Mitarbeiter beschäftigt. Davon sind zum Stichtag 3 (Vj. 6) weibliche und 2 (Vj. 3) männliche Mitarbeiter. Insgesamt waren zum Stichtag 2 (Vj. 4) Mitarbeiter in Teilzeit angestellt.

11. Honorare des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar gliedert sich wie folgt auf:

(Angaben in TEUR)	Geschäftsjahr	
	2022	2021
Abschlussprüfungsleistung	142	135
Andere Bestätigungsleistungen	25	45
Sonstige Leistungen	5	0

Die Leistung betreffen sämtlich die German Values Property Group AG und sind daher auch in diesem Einzelabschluss enthalten. Die Sonstigen Bestätigungsleistungen betreffen die Prüfung des Abhängigkeitsberichts, die formelle Prüfung des Vergütungsberichts sowie die freiwillige Prüfung einer Pro-Forma-Finanzberichterstattung. Die Sonstigen Leistungen umfassen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem DPR-Verfahren.

12. Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am stimmberechtigten Kapital (in %)	
	Geschäftsjahr	
	2022	2021
German Values Development GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Travel24 Hotel Betriebs- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Travel24 Hotel Grundbesitz Holding GmbH, Leipzig	100,0	100,0
Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig	94,9	94,9
Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig	100,0	100,0
German Values Beteiligung GmbH, Leipzig	100,0	100,0
German Values Property 1 GmbH, Leipzig	100,0	100,0
German Values Property 2 GmbH, Leipzig	92,5	92,5
German Values Property 3 GmbH, Leipzig	89,9	89,9
German Values Property 4 GmbH, Leipzig	100,0	89,9
T24 Reiseportal GmbH, Leipzig (im Berichtsjahr konzernintern verschmolzen)		100,00

Die Anteile an der Travel24 Hotel Leipzig Betriebsgesellschaft mbH wurden im Berichtsjahr veräußert. 89,9 % der Anteile der Gesellschaften German Values Property 3 GmbH und German Values Property 4 GmbH sowie 92,5 % der Anteile an der German Values Property 2 GmbH wurden 2021 erworben und im Konzernabschluss konsolidiert. Zum 31. Dezember 2022 wurden die Minderheitsanteile an der German Values Property 4 GmbH vollständig erworben. Die Anteile am stimmberechtigten Kapital der anderen Gesellschaften sind zum Vorjahr unverändert.

Die Hotel Köln Perlengraben GmbH & Co. KG, Leipzig, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Perlengraben Besitz- und Verwaltungs GmbH, Leipzig, ist gemäß § 264 b HGB von ihrer Verpflichtung befreit, einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und einen Lagebericht nach den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften, sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen.

Die Befreiung nach § 264 (3) HGB von der Verpflichtung einen handelsrechtlichen Jahresabschluss und Lagebericht aufzustellen, prüfen zu lassen und offenzulegen wird voraussichtlich auch für die folgenden Gesellschaften in Anspruch genommen:

- German Values Property 1 GmbH,
- German Values Property 2 GmbH,
- German Values Property 3 GmbH und
- German Values Property 4 GmbH.

13. Zusätzliche Angaben gemäß § 160 Abs. 1 AktG

Im Berichtsjahr 2022 und im laufenden Geschäftsjahr bis zum Aufstellungszeitpunkt wurden der German Values Property Group Schwellenüber- und -unterschreitungen nach § 33 WpHG mitgeteilt. Die wesentlichen Inhalte der Stimmrechtsmitteilungen sind:

Herr Steffen Göpel hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland, am 28.03.2022 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0,0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig, Deutschland, hat uns gemäß § 33 Abs. 1 WpHG am 01.04.2022 in einer freiwilligen Bestandsmitteilung mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der German Values Property Group AG, Leipzig, Deutschland, am 28.03.2022 weiterhin die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15% und 20% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag weiterhin 21,88% (das entspricht 2.195.145 Stimmrechten) betragen hat.

14. Deutscher Corporate Governance Kodex/Erklärung nach § 161 AktG

Die German Values Property Group befolgt den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) seit seiner Einführung im Jahr 2002. Vorstand und Aufsichtsrat identifizieren sich mit den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Soweit von den Empfehlungen des DCGK abgewichen wurde und wird, ist dies der Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der German Values Property Group zu entnehmen.

Diese Erklärung nebst Erläuterung sowie die Erklärung zur Unternehmensführung sind dauerhaft auf der Homepage der German Values Property Group unter der Internetadresse www.german-values.de zugänglich.

15. Freigabe zur Veröffentlichung

Der Vorstand der German Values Property hat den vorliegenden IFRS-Konzernabschluss am 28. April 2023 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Billigt der Aufsichtsrat den Konzernabschluss, so ist dieser festgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Leipzig, 28. April 2023
German Values Property Group AG

Olaf Christan Bank
Vorstand

Christopher Gamalski
Vorstand

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss der German Values Property 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.

Leipzig, 28. April 2023

German Values Property Group AG

Olaf Christan Bank
Vorstand

Christopher Gamalski
Vorstand

Wichtige Unternehmensmeldungen seit 2022

Ad-hoc-Mitteilungen

- | | |
|-------------------------------|--|
| 24. März 2023 15:20 Uhr | Amtsniederlegung des Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats |
| 10. November 2022 23:30 Uhr | Vorstandswechsel: Ausscheiden Herr Ralf Dräger als Alleinvorstand und Bestellung Herr Olaf Christian Bank und Herr Christopher Gamalski zum Vorstand |

Corporate News

- | | |
|----------------|---|
| 05. April 2022 | Veröffentlichung gemäß § 40 Abs. 1 WpHG / Stimmrechtsmitteilung: Herr Steffen Göpel hält keinen Stimmrechtsanteile mehr. Die Opus 36. Vermögensverwaltung GmbH, Leipzig, Deutschland, hält weiterhin 21,88 % der Stimmrechte. |
|----------------|---|

Unternehmenskalender 2023

- | | |
|-------------------------------|--|
| 30. April 2023 | Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Geschäftsbericht 2022 |
| August 2023 (voraussichtlich) | Ordentliche Hauptversammlung 2023 |
| September 2023 | Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2023 |

Impressum

Herausgeber

German Values Property Group AG
Tröndlinring 9
D- 04105 Leipzig

Wertpapierkennziffern der Aktie

WKN: A0L 1NQ
ISIN: DE000 A0L 1NQ8

Kontakt

Investor Relations

Ansprechpartner:
Olaf Christian Bank
Telefon: +49 – (0)341 355727 – 50
Telefax: +49 – (0)341 355727 – 99

ir@german-values.com

www.german-values.de