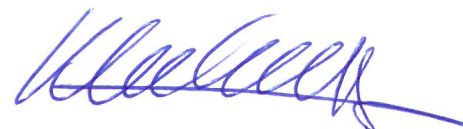


Bilanz zum 31. Dezember 2019
der
IFM Immobilien AG
Handelsregister: Amtsgericht Mannheim, HRB 700237
Heidelberg

-- unter Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen --

AKTIVA**PASSIVA**

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR		31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	38.025.999,00	38.025.999,00
- entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	309.704,00	471.864,00	II. Kapitalrücklage	23.846.876,39	23.846.876,39
			III. Bilanzgewinn	169.454,93	12.110.517,72
II. Sachlagen			B. Rückstellungen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.003.979,00	2.010.879,00	1. Steuerrückstellungen	875.098,75	13.728,19
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.106,00	59.133,50	2. sonstige Rückstellungen	5.687.757,24	2.318.540,00
III. Finanzanlagen			C. Verbindlichkeiten		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.903.915,16	35.596.852,34	1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	250.000,00
2. Beteiligungen	4.852.890,47	0,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.577,89	719.504,81
B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.003.833,62	3.288.475,45
I. Vorräte			4. sonstige Verbindlichkeiten	63.530,90	42.180,57
- geleistete Anzahlungen auf Vorräte	575.000,00	1.150.000,00			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37.734,13	178.303,26			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	45.987.398,14	38.593.048,72			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	144.488,09	0,00			
4. sonstige Vermögensgegenstände	5.019.296,30	1.346.577,08			
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	14.642.972,89	1.003.001,03			
C. Rechnungsabgrenzungsposten	185.644,54	206.163,20			
	76.710.128,72	80.615.822,13		76.710.128,72	80.615.822,13



IFM Immobilien AG, Heidelberg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019		2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		2.944.232,79		3.098.584,26
2. Sonstige betriebliche Erträge		13.802.637,51		836.382,15
3. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-194.605,38		-240.164,35	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-707.429,14	-902.034,52	-263.358,76	-503.523,11
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-335.919,63		-689.925,57	
b) Soziale Abgaben	-6.519,49	-342.439,12	-73.564,84	-763.490,41
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-182.500,57		-257.906,61
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.849.523,53		-6.024.896,86
7. Erträge aus Beteiligungen				0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon an verbundene Unternehmen EUR 1.247.618,43 (i. Vj. EUR 1.386.070,64) –		1.410.999,88		1.467.557,47
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-3.144.181,00		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen EUR 125.047,12 (i. Vj. EUR 0,00) –		-181.717,86		-4.086,99
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-878.053,80		5.008,48
12. Ergebnis nach Steuern		-322.580,22		-2.146.371,62
13. Sonstige Steuern		3.236,21		198.998,77
14. Jahresfehlbetrag		-319.344,01		-1.947.372,85
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		12.110.517,72		15.582.050,41
16. Gewinnausschüttung		-11.621.718,78		-1.524.159,84
17. Bilanzgewinn		169.454,93		12.110.517,72

IFM Immobilien AG, Heidelberg

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Allgemeine Angaben

Die IFM Immobilien AG hat ihren Sitz in Heidelberg und ist im Handelsregister beim Amtsgericht Mannheim unter HRB 700237 eingetragen.

Der Jahresabschluss der IFM AG ist nach den Vorschriften des HGB und des AktG sowie den einschlägigen Vorschriften der Satzung aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden einzelne Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zusammengefasst und im Anhang erläutert.

Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften. Von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 264 Abs. 1 Satz 3, 274 a und 288 Satz 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden, gegenüber dem Vorjahr unveränderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Sonderposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit den Posten der Passivseite, Aufwendungen sind nicht mit Erträgen verrechnet worden, soweit dies nach den Vorschriften des § 246 HGB nicht ausdrücklich gefordert wird.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind, soweit dies gesetzlich nicht ausdrücklich gefordert wird, nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.



Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Vermögensgegenstände erfolgt linear bei einer angenommenen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren.

Die Abschreibungen werden im Jahr der Anschaffung nur zeitanteilig für den (vollen) Monat der Anschaffung und die folgenden Monate in Anspruch genommen.

Für abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert von EUR 150 bis EUR 1.000, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wurden in den Vorjahren jeweils Sammelposten gebildet, die jeweils über einen Zeitraum von fünf Wirtschaftsjahren gewinnmindernd aufgelöst werden. Im Berichtsjahr werden abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit einem Wert bis EUR 800 als geringwertige Wirtschaftsgüter vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet. Sofern zum Abschlussstichtag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Wertaufholungen werden vorgenommen, sofern der Grund für eine zuvor vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung zum Abschlussstichtag weggefallen ist.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu ihrem Nominalwert und unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die liquiden Mittel und die Rechnungsabgrenzungsposten sowie das Eigenkapital sind zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung alle zum Bilanzstichtag vorhandenen und bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt unter Berücksichtigung von Preis- und Kostensteigerungen mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer



Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der jeweiligen Verpflichtung abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf eine Abgrenzung latenter Steuern wird verzichtet (§ 274a Nr. 5 HGB).

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den sonstigen Vermögensgegenstände haben TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 10) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die weiteren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Gezeichnetes Kapital:

Das im Handelsregister eingetragene Kapital der IFM Immobilien AG (= Grundkapital) beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 38.025.999,00 (Vorjahr: TEUR 38.026); es ist eingeteilt in 9.525.999 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 3,99 lautend auf den Inhaber.

Verbindlichkeiten

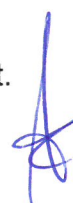
Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 10) ausgewiesen.

Sämtliche ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Wie im Vorjahr sind keine Verbindlichkeiten durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.



Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen TEUR 1.247 (Vorjahr: TEUR 1.386).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen einhalten Zinsen aus Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 3).

Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB)

Im Berichtsjahr ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Gewinn aus der Veräußerung von Sachanlagen in Höhe von EUR 13,2 Mio. ausgewiesen, der sowohl von außergewöhnlicher Größenordnung als auch außergewöhnlicher Bedeutung ist.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung (§ 285 Nr. 31 HGB)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die folgenden erwähnenswerten Aufwendungen. Im Berichtsjahr ist ein Verlust aus der Veräußerung von Geschäftsanteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2,3 Mio. angefallen. Ferner sind erfolgsabhängige Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Businessmanagementvertrags in Höhe von EUR 0,9 Mio. angefallen. Ferner sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bildung einer Rückstellung in Höhe von EUR 2,4 Mio. angefallen, um gegebenenfalls eine Tochtergesellschaft finanziell zu unterstützen. Darüber hinaus sind Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. angefallen, die im Zusammenhang mit der Bildung einer Rückstellung für Ausgleichsverpflichtungen stehen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen beinhalten Aufwendungen aufgrund der vorsorglichen Wertberichtigung von Geschäftsanteilen an einer Tochtergesellschaft in Höhe von EUR 3,1 Mio.



Sämtliche der oben genannten Aufwendungen sind sowohl von außergewöhnlicher Größenordnung als auch außergewöhnlicher Bedeutung.

Sonstige Angaben

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Die Gesellschaft hat von Mietern Kautionen in Höhe von TEUR 233 erhalten, die auf separaten Bankkonten angelegt sind. Die Vermögensgegenstände sowie die Verbindlichkeiten sind nicht in der Bilanz ausgewiesen.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden gegenüber Kreditinstituten zugunsten von verbundenen Unternehmen folgende Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB i.V.m. § 268 Abs. 7 HGB:

- Abgabe einer Rangrücktrittserklärung bezogen auf ein gewährtes Darlehen an ein Tochtergesellschaft (rd. EUR 19,6 Mio.) als Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten,
- Abgabe einer Zahlungsausfallbürgschaft über EUR 2,4 Mio.

Die Gesellschaft hat gegenüber einem Bauunternehmer, der für eine Tochtergesellschaft tätig ist, eine Zahlungsausfallbürgschaft über EUR 1,9 Mio. übernommen.

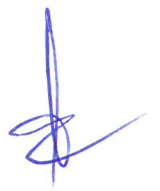
Aufgrund der Vermögenslagen der betroffenen Tochtergesellschaften wird mit keiner Inanspruchnahme gerechnet.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der IFM Immobilien AG bestand im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Mitgliedern:

- Herrn Morten Bergesen (Aufsichtsratsvorsitzender), Chief Executive Officer,



- Herrn Hans Furuholmen, Chief Executive Officer,
- Herrn Jorn Bertil Lyshoel, Vice President Toluma AS.

Vorstand:

Der Vorstand der IFM Immobilien AG bestand im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Mitgliedern:

- Herrn Kaare M. Krane, CEO, Norwegen.

Herr Krane ist Mitglied des Aufsichtsrates der NORSK Deutschland AG, Frankfurt am Main.

Mitarbeiter:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 keine Mitarbeiter.

Verbundene Unternehmen:

Der Anteilsbesitz setzt sich wie nachstehend dargestellt zusammen. Für die Gesellschaften enthalten die nachfolgenden Tabellen die Werte zum Stichtag 31. Dezember 2019.

Gesellschaft	Beteiligung in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
<u>unmittelbar</u>			
IFM Kureck Infrastruktur GmbH, Heidelberg	100 %	-542	109
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2/2a GmbH, Heidelberg	100 %	-2.840	-2.179
IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH, Heidelberg	100 %	1.898	-77

IFM Property Project Taunusstraße 3 GmbH, Heidelberg	100 %	849	-785
IFM Property Project Vivace GmbH, Heidelberg	100 %	-774	-18
IFM Property Project Quartiersgaragen Verwaltungs GmbH, Heidelberg	100 %	-15	-27
IFM Property Project Adolfsberg GmbH, Heidelberg	10,1 %	k.A	k.A
IFM Property Project Taunusstraße 1 GmbH, Heidelberg	10,1 %	k.A	k.A
<u>mittelbar</u>			
IFM Property Project Quartiersgaragen GmbH & Co. KG, Heidelberg	100 %	-279	173

Konzernabschluss

Aufgrund des Unterschreitens der Größenmerkmale ist die Gesellschaft nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Wiedergabe der Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht 2019

„Meine Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften, nach den Umständen, die mir im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.

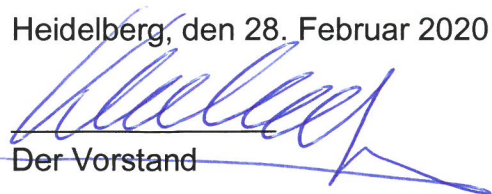
Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2019 nicht vorgelegen.“

Ereignisse nach dem Ende des Geschäftsjahres

Im Januar 2020 wurde beschlossen, die Tochtergesellschaften IFM Kureck Infrastruktur GmbH, Heidelberg, sowie IFM Property Project Sonnenberger Straße 2b GmbH, Heidelberg, auf die IFM Immobilien AG zu verschmelzen.

Ansonsten sind keine zu nennenden Ereignisse eingetreten.

Heidelberg, den 28. Februar 2020


Der Vorstand