



GESCHÄFTSBERICHT 2017  
ERWE IMMOBILIEN AG



## INHALTSVERZEICHNIS

ERWE im Überblick	<b>04</b>
Vorwort des Vorstands	<b>06</b>
Bericht des Aufsichtsrats	<b>08</b>
Bericht des Vorstands	<b>10</b>
Jahresabschluss im Überblick	<b>12</b>
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	16
Entwicklung des Anlagevermögens	18
Anhang	20
Lagebericht	22
Bestätigungsvermerk	26

ERWE IMMOBILIEN AG

Stefan-Georg-Ring 29  
81929 München

[www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)  
[info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)

## ERWE IM ÜBERBLICK

	<b>Geschäftsjahr</b>	31.12.2017	2016	2015	2014
	Rechnungslegung	HGB	HGB	HGB	HGB
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in T€		<b>-415</b>	<b>-183</b>	<b>92</b>	<b>607</b>
Liquidität und geldnahe Anlagen in T€		<b>0,841</b>	<b>1.069</b>	<b>1.821*</b>	<b>1.933</b>
Gewinnausschüttung in T€ (für jeweiliges Geschäftsjahr)		-	-	<b>88</b>	<b>638</b>
Eigenkapital in T€		<b>0,630</b>	<b>1.045</b>	<b>1.315</b>	<b>2.400</b>
Eigenkapitalquote in Prozent		<b>74,8</b>	<b>97,7</b>	<b>69,8</b>	<b>99,0</b>
Anzahl Aktien in Tsd.		<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>	<b>1.100</b>

\*darin enthalten: TEUR 539 für die Auskehrung der Kapitalherabsetzung im Januar 2016





*Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

wir freuen uns, Sie in unserer neuen Verantwortung als Vorstandsmitglieder der Gesellschaft begrüßen zu dürfen. Mit unserem Antritt sind bedeutende Änderungen verbunden. Die frühere Deutsche Technologie Beteiligungen AG hat mit ERWE Immobilien AG nicht nur eine neue Firmierung erhalten, sondern inzwischen auch ein neues Geschäftsmodell und damit einen völlig anderen Unternehmenszweck als früher.

Die Grundlage hatte die außerordentliche Hauptversammlung mit ihrer Zustimmung zu den Änderungen und vor allem zu einer Sachkapitalerhöhung gelegt, die die Basis für eine erfolgreiche Entwicklung der neuen ERWE Immobilien AG bildet. Das eingebrachte Sachkapital bestand in der ERWE Retail Immobilien GmbH, die sich in Weiterführung der ERWE Real Estate GmbH auf die Entwicklung von Gewerbeimmobilien in deutschen Mittelstädten konzentriert.

Einen wichtigen Schwerpunkt der neuen Geschäftstätigkeit bildet seit 2017 der Ankauf von interessanten Innenstadtimmobilien mit Investitionsbedarf und Wertsteigerungspotenzial und dem Schwerpunkt Einzelhandel. Unser Team nutzt bei der Exploration, beim Ankauf, bei der Sanierung und zum Teil grundlegenden Neuentwicklung dieser Immobilien jahrzehntelange Erfahrungen und auch das Wissen, dass Einzelhandel trotz wachsender Konkurrenz im Internet auch künftig notwendig ist und erfolgreich betrieben werden kann.

Im Rahmen der Projektentwicklung erfolgt eine Überarbeitung des Flächenbestands, ggfs. eine Umnutzung in Büro-, Wohn- oder Hotelflächen,

mehr Gastronomie und andere Frequenzbringer, um eine grundlegend neue Ausrichtung der Immobilie den Einwohnern, Touristen und Mietern bieten zu können.

Genauso entwickelt sich beispielsweise das erste größere Projekt der ERWE, das im Zuge der Sachkapitalerhöhung mit eingebracht wurde. Es handelt sich um das größte Einkaufszentrum der Stadt Speyer, das mitten im Stadtzentrum, in Blickweite des berühmten Doms zu Speyer, in einem historischen Gebäude, einer ehemaligen Oberpostdirektion, errichtet wurde. Die „Postgalerie Speyer“ bietet enorme Entwicklungschancen, die wir derzeit realisieren und in die Wirklichkeit umsetzen können. Ein neues architektonisches Konzept, eine bessere Belichtung, eine attraktivere Außendarstellung, ein interessanterer Mietermix, eine deutlich verbesserte Aufenthaltsqualität und ein neues Hotel sind die wichtigsten Punkte für die nachhaltig erfolgreiche Neuaufstellung des Objektes in Speyer.

Obwohl das Jahr erst halb vorbei ist, konnten wir bereits weitere, bedeutende Schritte für unsere Gesellschaft unternehmen und zwei weitere Objekte



AXEL HARLOFF, VORSTAND

mit attraktivem Potenzial erwerben, zum einen die Königspassage in bester Lage der historischen Altstadt von Lübeck und ein Kaufhaus in bester Lage von Krefeld. Während die Königspassage analog zum Projekt in Speyer entsprechenden Änderungen unterzogen wird, eignet sich das Kaufhaus in Krefeld für eine Aufwertung als innerstädtische Immobilie mit einem ergänzten Nutzermix. Daneben haben wir Kaufverträge für Grundstücksflächen in Friedrichsdorf, in der Nähe von Frankfurt, abgeschlossen, auf denen zukünftig ein Businesspark entstehen soll.

Die nachhaltige Steigerung der Attraktivität, der Auslastung und der Mieteinnahmen unserer Immobilien führt zu deutlichen Wertsteigerungen, die unmittelbar unsere Gesellschaft wertvoller machen. Nach vorsichtiger Kalkulation sind in den nächsten Jahren Wertschöpfungspotentiale von mindestens 30 Mio. Euro möglich.



HEINZ-RÜDIGER WEITZEL, VORSTAND

Wir werden die Immobilien überwiegend für den Aufbau eines eigenen und sehr lukrativen Bestands verwenden und gehen davon aus, dass der so wachsende Wert unserer Gesellschaft von der Börse entsprechend gewürdigt wird.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für Ihre Treue. Wir freuen uns, wenn auch Sie dem Erfolg unserer Gesellschaft vertrauen und den Weg in eine erfolgreiche Zukunft mit uns fortsetzen.

Frankfurt, im Mai 2018

ERWE Immobilien AG  
Vorstand

*A. Harloff*  
Axel Harloff

*R. Weitzel*  
Heinz-Rüdiger Weitzel

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

im Geschäftsjahr 2017 wurden bereits die Weichen gestellt, um die Gesellschaft zukünftig als Immobilien-Aktiengesellschaft neu aufzustellen. Hierzu gehörten nicht nur die Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat, sondern auch die Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 in München.

Der Aufsichtsrat der ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München (kurz: ERWE), hat im Geschäftsjahr 2017 seine Aufgaben, die sich aus dem Gesetz und der Satzung herleiten, fortlaufend gewissenhaft wahrgenommen. Es erfolgten sowohl regelmäßige Sitzungen als auch Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Er wurde vom Vorstand stets umfassend und frühzeitig in wichtige Entscheidungen eingebunden, hat sich über den Geschäftsverlauf, die Pläne des Geschäftsausbaus und alle relevanten, die Gesellschaft betreffenden Fragen informiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

### Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich im Aufsichtsrat folgende personelle Veränderung ergeben: Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Joachim Kaske und Achim Lutterbeck haben jeweils mit Wirkung zum 17. Oktober 2017 ihre Ämter als Aufsichtsratsmitglieder niedergelegt. Die Herren Dr. Olaf Hein und Dr. Holger Henkel wurden daraufhin für die Dauer bis zur Beendigung der nächsten Hauptversammlung der Gesellschaft mit Beschluss des Amtsgerichts München vom 23. Oktober 2017 gemäß § 104 Abs. 1 AktG zu Mitgliedern des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2017 hat Herr Sy Schlüter sein Amt als Aufsichtsratsmitglied mit Wirkung zur nächsten außerordentlichen Hauptversammlung niedergelegt. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 in München wurden die beiden gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieder sowie Herr Carsten Wolff als Aufsichtsratsmitglieder gewählt. Sodann wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Olaf Hein zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Dr. Holger Henkel zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden.

Im Vorstand der ERWE kam es im Geschäftsjahr 2017 im Zuge der Neuausrichtung ebenfalls zu personellen Veränderungen. Herr Dr. Jürgen Steuer

legte mit Schreiben vom 24. Oktober 2017 sein Amt als alleiniger Vorstand der Gesellschaft nieder. In seiner Aufsichtsratssitzung am 25. Oktober 2017 bestellte der Aufsichtsrat Herrn Heinz-Rüdiger Weitzel und Herrn Axel Harloff mit sofortiger Wirkung zu Vorständen der Gesellschaft.

### Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen.

Im Berichtszeitraum kam der Aufsichtsrat zu sechs Sitzungen zusammen, und zwar am 30. März, am 18. Mai, am 6. Juli, am 25. Oktober, am 7. Dezember und am 12. Dezember 2017. Im Rahmen der Sitzung am 25. Oktober 2017 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Sacheinlage durch die ERWE Immobilien GmbH (nunmehr ERWE Retail Immobilien GmbH) befasst. Auch außerhalb dieser turnusgemäßen Aufsichtsratssitzungen fand ein ständiger Meinungsaustausch zwischen Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern statt. Alle zustimmungspflichtigen Entscheidungen und Maßnahmen wurden ausgiebig beraten, Beschlüsse wurden auf Basis der Beratungen und der daraus resultierenden Beschlussvorschläge des Vorstands getroffen.

Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen, zu deren Teilnahme er verpflichtet gewesen wäre. Interessenkonflikte von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern sind im abgelaufenen Geschäftsjahr weder angezeigt worden noch aufgetreten.

Der Aufsichtsrat hat aufgrund der Tatsache, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, keine Ausschüsse gebildet. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

### Jahresabschluss

Die Hauptversammlung hat die acms GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 gewählt.

Der vom Vorstand gemäß Beschluss vom 11. Mai 2018 vorgelegte Jahresabschluss der Gesellschaft einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 ist von dem gewählten Abschlussprüfer geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht, der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns rechtzeitig vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 25. Mai 2018 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zum Jahresabschluss und den Berichten beraten und erörtert. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts stimmt der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfungen keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 25. Mai 2017 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist.

### Abhängigkeitsbericht 2017

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Der Prüfer hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht ausgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

### Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der ERWE für ihre Leistungen, ihr hohes Engagement und ihre Loyalität.

Berlin, 25. Mai 2018



Dr. Olaf Hein  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# BERICHT DES VORSTANDS DER ERWE IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN

(vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG) gemäß § 312 AktG über  
Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017

## I. Präambel

Herrschendes Unternehmen (bis 17. Oktober 2017):

- **U.C.A. Aktiengesellschaft, München**

Die U.C.A. Aktiengesellschaft hat uns mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft mehr gehört.

Herrschendes Unternehmen (ab 17. Oktober 2017):

- **Elbstein Aktiengesellschaft, Hamburg**

Die Elbstein Aktiengesellschaft, Hamburg, hat uns mit Schreiben vom 17. Oktober 2017 mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung an unserer Gesellschaft gehört.

Abhängiges Unternehmen gemäß 17 AktG:

- **ERWE Immobilien AG, München**

## II. Berichtspflichtige Rechtsgeschäfte und sonstige Maßnahmen

### a) Allgemeines

Dieser Bericht enthält gemäß § 312 AktG alle Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2017 mit Unternehmen der U.C.A.-Gruppe und der Elbstein-Gruppe vorgenommen wurden.

### b) Rechtsgeschäfte zwischen den herrschenden und dem abhängigen Unternehmen

Zwischen der ERWE Immobilien AG und der U.C.A. Aktiengesellschaft kam es zu folgenden berichtspflichtigen Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr:

Mietvertrag zwischen der ERWE Immobilien AG und der U.C.A. Aktiengesellschaft:

Mit Wirkung ab Februar 2013 hat die ERWE Immobilien AG Büroräume in den Räumlichkeiten der U.C.A. Aktiengesellschaft angemietet. Der monatliche Mietpreis betrug EUR 1.500,00 inklusive Nebenkosten.

Mit der Elbstein Aktiengesellschaft waren keine berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte zu verzeichnen.

### c) Rechtsgeschäfte zwischen dem abhängigen Unternehmen und mit den herrschenden Unternehmen verbundenen Unternehmen

Zwischen dem abhängigen und mit den herrschenden Unternehmen verbundenen Unternehmen wurden im vergangenen Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte getätigt.

### d) Rechtsgeschäfte mit Dritten sowie Maßnahmen, die auf Veranlassung oder im Interesse der herrschenden Unternehmen und den mit den herrschenden Unternehmen verbundenen Unternehmen vorgenommen, getroffen oder unterlassen wurden.

Zwischen Dritten und herrschenden bzw. abhängigen und mit den herrschenden Unternehmen verbundenen Unternehmen wurden im vergangenen Geschäftsjahr keine berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte getätigt.

### e) Weitere berichtspflichtige Rechtsgeschäfte und sonstige Maßnahmen

Weitere berichtspflichtige Rechtsgeschäfte, Maßnahmen oder Unterlassungen auf Verlangen oder im Interesse eines Unternehmens der U.C.A.-Gruppe oder der Elbstein-Gruppe sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

## III. Schlusserklärung

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

München, 11. Mai 2018

ERWE Immobilien AG  
Vorstand

  
Axel Harloff

  
Heinz-Rüdiger Weitzel

↘ BILANZ

↘ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

↘ ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

↘ ANHANG

↘ LAGEBERICHT

↘ BESTÄTIGUNGSVERMERK

## AKTIVA

Aktiva	Stand	Stand
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	5,00	5,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	469,00	1.353,00
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	2,00	2,00
	476,00	1.360,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
Guthaben bei Kreditinstituten	841.061,84	1.068.727,44
	<b>841.537,84</b>	<b>1.070.087,44</b>

## PASSIVA

Passiva	Stand	Stand
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	1.100.000,00	1.100.000,00
II. Kapitalrücklage	107.621,08	107.621,08
III. Gewinnrücklage Gesetzliche Rücklage	13.834,53	13.834,53
IV. Bilanzverlust	-591.512,99	-176.659,41
	629.942,62	1.044.796,20
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	115.160,04	23.218,39
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.535,10	1.264,01
2. Sonstige Verbindlichkeiten	5.900,08	808,84
	96.435,18	2.072,85
	<b>841.537,84</b>	<b>1.070.087,44</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)  
für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
	EUR	EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	626,92	442,12
2. Personalaufwand Löhne und Gehälter	20.000,00	24.000,00
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	884,00	1.077,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	394.596,50	105.597,00
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	2.908,83
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	55.283,87
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	47,59
8. Ergebnis nach Steuern / Jahresfehlbetrag	<b>-414.853,58</b>	<b>-182.654,51</b>
9. Verlustvortrag	-176.659,41	5.995,10
10. Bilanzverlust	<b>-591.512,99</b>	<b>-176.659,41</b>



## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2017

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				KUMULIERTE ABSCHREIBUNG			BUCHWERTE	
	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 01.01.2017	Zugänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	13.209,82	0,00	0,00	13.209,82	13.204,82	0,00	13.204,82	5,00	5,00
II. Sachanlagen									
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.989,07	0,00	0,00	16.989,07	15.636,07	884,00	16.520,07	469,00	1.353,00
III. Finanzanlagen									
Sonstige Ausleihungen	54.285,87	0,00	0,00	54.285,87	54.283,87	0,00	54.283,87	2,00	2,00
	<b>84.484,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>84.484,76</b>	<b>83.124,76</b>	<b>884,00</b>	<b>84.008,76</b>	<b>476,00</b>	<b>1.360,00</b>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

#### Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

<b>Firmenname laut Registergericht:</b>	ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG)
<b>Firmensitz laut Registergericht:</b>	München
<b>Registereintrag:</b>	Handelsregister
<b>Registergericht:</b>	München
<b>Register-Nr.:</b>	HRB 155356

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

### Angaben zur Bilanz

#### Anlagespiegel für die einzelnen Posten des Anlagevermögens

Die Geschäftsjahresabschreibung je Posten der Bilanz ist aus dem Anlagespiegel zu entnehmen.

#### Bilanzverlust

Im Bilanzverlust ist ein Verlustvortrag von Euro 176.659,41 (Vorjahr: EUR 5.995,10) enthalten.

#### Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 0,00.

#### Angabe zu Restlaufzeitvermerken

Der Betrag der Forderungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 96.435,18 (Vorjahr: Euro 2.072,85).

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Von den Verbindlichkeiten entfallen auf Verbindlichkeiten aus Steuern Euro 281,81 (Vorjahr: EUR 808,84).

### Sonstige Angaben

#### Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte (ohne Vorstand) keine eigenen Mitarbeiter.

#### Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs gehörten die folgenden Personen dem Vorstand an:

**Axel Harloff** (ab 25. Oktober 2017)  
Kaufmann

**Heinz-Rüdiger Weitzel** (ab 25. Oktober 2017)  
Kaufmann

**Dr. Jürgen Steuer** (bis 24. Oktober 2017)  
Vorstand U.C.A. Aktiengesellschaft

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

**Dr. Olaf Hein** (seit dem 23. Oktober 2017)  
Dipl. Kaufmann, Vorstandsmitglied Elbstein AG

**Dr. Holger Henkel** (seit dem 23. Oktober 2017)  
Rechtsanwalt und Dipl. Verwaltungswirt

**Carsten Wolff** (seit dem 8. Dezember 2017)  
Kaufmann, Leiter Rechnungswesen

**Sy Schlüter** (bis zum 8. Dezember 2017)  
Investmentmanager

**Dr. Joachim Kaske** (bis zum 17. Oktober 2017)  
Rechtsanwalt

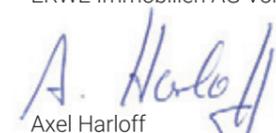
**Achim Lutterbeck** (bis zum 17. Oktober 2017)  
Rechtsanwalt

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates war im Geschäftsjahr bis zum 17. Oktober 2017

**Herr Dr. Joachim Kaske**,  
ab dem 25. Oktober 2017 **Herr Dr. Olaf Hein**.

München, 11. Mai 2018

ERWE Immobilien AG Vorstand

  
Axel Harloff

  
Heinz-Rüdiger Weitzel

# LAGEBERICHT DER ERWE IMMOBILIEN AG, MÜNCHEN (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## I. Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell des Unternehmens

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für die ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München (kurz: ERWE), wichtige Schritte eingeleitet, um die Gesellschaft nachhaltig weiter entwickeln zu können. Ursprünglich hatte sich die ERWE auf Investitionen bzw. Beteiligungen in innovative Technologieunternehmen konzentriert, aber dieses Geschäftsmodell mangels Gelegenheiten und fehlender Kapitalkraft nicht mehr weiterverfolgt. Ein im Herbst 2017 wesentlich veränderter Gesellschafterkreis sowie ein neuer Aufsichtsrat und Vorstand veranlasste eine Neuaufstellung des Unternehmens.

Der neue Vorstand beabsichtigt danach für die Gesellschaft eine neue Geschäftsstrategie zu verfolgen, durch die die Gesellschaft zukünftig als Immobiliengesellschaft im Rahmen des Haltens und der Verwaltung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sowie des An- und Verkaufs und der Verwaltung und Entwicklung von Immobilien tätig werden soll.

Zur Umsetzung dieses Geschäftsmodells wurde in einem ersten Schritt auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung durch Einbringung aller Geschäftsanteile der ERWE Retail Immobilien GmbH um EUR 9.062.500,00 durch Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Bezugsberechtigter der neuen Aktien sind die Inhaber der Geschäftsanteile an der

ERWE Retail Immobilien GmbH. Diese Sachkapitalerhöhung wurde am 2. Mai 2018 in das Handelsregister eingetragen. An diesem Tage wurde auch die auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossene Änderung des Gesellschaftsvertrages in § 1 (Firma) und § 2 (Gegenstand des Unternehmens) eingetragen. Die Gesellschaft firmiert nunmehr als ERWE Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen von mittelständischen Industrie- und Handelsunternehmen im In- und Ausland sowie die Beteiligung an Immobilienunternehmen sowie der An- und Verkauf, das Halten, Vermieten, Verwalten und Verwerten von Immobilien, Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten und deren Erschließung, Planung, Entwicklung und Bebauung, ferner die Einbringung von Beratungs- und sonstigen Dienstleistungen für andere Unternehmen sowie die Übernahme von immobilienbezogenen Dienstleistungen.

Die ERWE Immobilien AG wird sich auf die Entwicklung von aussichtsreichen innerstädtischen Gewerbeimmobilien in „A“-Lagen von „B“-Städten konzentrieren. Hierzu gehören sowohl Büro- und Hotelnutzungen, wie auch innerstädtischer Einzelhandel. Das Unternehmen führt nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH die erfolgreichen Aktivitäten im Bereich Gewerbeimmobilien und Einzelhandelscentern der ERWE Real Estate GmbH fort, die in der Vergangenheit mit namhaften Joint-Venture Partnern zusammengearbeitet hatte.

Die ERWE Immobilien AG wird für sich und auf Rechnung Dritter Projekte entwickeln, deren Werte mit neuen Konzepten freigesetzt bzw. deutlich erhöht werden können. Neben einer Realisierung der erreichten Wertsteigerungen im Einzelfall besteht

das Ziel der ERWE Immobilien AG in einem nachhaltigen Bestandsaufbau mit deutlich steigenden Einnahmen.

## II. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

In Deutschland hat sich auch im Jahr 2017 die seit vielen Jahren anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung fortgesetzt, die neben einem erneut sehr starken Export durch eine gute Binnenkonjunktur und einen lebhaften Konsum getragen wurde. Beigetragen haben dazu die unverändert sehr niedrigen Zinsen. Die Immobilienwirtschaft profitiert vor allem durch das starke Wachstum der Metropolen, wodurch sich bereits seit fast zehn Jahren die Wohnimmobilienpreise nicht nur stabilisiert, sondern deutlich angezogen haben. Auch die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist gestiegen und das über viele Jahre bestehende Überangebot an Büroflächen baut sich allmählich ab. Einzelhandelsimmobilien befinden sich durch die wachsende Konkurrenz des Onlinehandels im Umbruch. Sehr viele Immobilien benötigen eine umfangreiche Revitalisierung und Modernisierung, mindestens aber eine Anpassung an das sich ändernde Konsumverhalten der Verbraucher. Dadurch ergeben sich in diesem Markt zahlreiche Chancen auf aussichtsreiche Transaktionen mit sehr guten Entwicklungsmöglichkeiten.

### Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Im Vorjahr prognostizierte die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 ein ausgeglichenes Ergebnis, wenn eine adäquate Beteiligung oder eine Fusion mit einem wachstumsstarken mittelständischen Unternehmen gelingen sollte. Aufgrund der vorstehend genannten Verzögerungen bei der Einbringung der ERWE Immobilien GmbH ist dies in 2017 jedoch nicht gelungen.

Das Geschäftsjahr 2017 war durch die Vorbereitung auf die Umstellung des neuen Geschäftsmodells der ERWE geprägt. Der Jahresfehlbetrag von TEUR 415 ist im Wesentlichen auf Aufwendungen in Zusammenhang mit der Vorbereitung der Einbringung

der ERWE Retail Immobilien GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung und der hierzu erforderlichen außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Dezember 2017 zurück zu führen. Inklusive des Verlustvortrages aus dem Vorjahr erhöhte sich der Bilanzverlust auf TEUR 592, das Eigenkapital belief sich danach noch auf TEUR 630 zum Bilanzstichtag. Die vorhandene Liquidität der Gesellschaft, das einzig verbliebene Asset, reduzierte sich von TEUR 1.068 auf TEUR 841.

## III. Prognosebericht

Die geplante und durch die außerordentliche Hauptversammlung am 8. Dezember 2017 beschlossene Sachkapitalerhöhung der ERWE konnte nicht umgehend durchgeführt werden, da gegen den entsprechenden Beschluss der Hauptversammlung durch mehrere Aktionäre Anfechtungsklagen erhoben wurden. Am 3. April 2018 hatte das Oberlandesgericht München im Rahmen des Freigabeverfahrens nach § 246a AktG beschlossen, dass diese Anfechtungsklagen der Eintragung der Kapitalerhöhung nicht entgegenstehen und etwaige Mängel des Hauptversammlungsbeschlusses die Wirkung der Eintragung der Kapitalerhöhung unberührt lassen. Der Vorstand der Gesellschaft hat daraufhin die Eintragung sämtlicher Hauptversammlungsbeschlüsse beim Handelsgericht beantragt. Die Eintragung der Hauptversammlungsbeschlüsse in das Handelsregister des Amtsgerichts München erfolgte am 2. Mai 2018. Mit der Eintragung erhöht sich das Grundkapital durch die Ausgabe von 9.062.500 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien von TEUR 1.100 um TEUR 9.062,5 auf insgesamt TEUR 10.162,5.

Der Vorstand ist dadurch nun in der Lage, das neue Geschäftsmodell umzusetzen und beurteilt die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens nach Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH positiv.

Da sich eine positive Entwicklung der Beteiligungsunternehmen der ERWE jedoch nicht unmittelbar im Einzelabschluss der ERWE niederschlägt, erwarten wir daher für 2018 – bezogen auf den Einzelabschluss der ERWE Immobilien AG – ein aus dem Fixkostenblock resultierendes negatives Ergebnis.



## IV. Chancen- und Risikobericht

### 1. Risikobericht

#### Branchenspezifische Risiken

Konjunkturelle, weltpolitische oder nationale Einflüsse werden von den Unternehmen regelmäßig nur selten beeinflusst, ihre Veränderungen wirken sich umgekehrt jedoch sehr wohl auf den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens aus. Bei der ERWE sind keine über die üblichen Geschäftsrisiken hinausgehenden gravierenden Risiken erkennbar. Der Vorstand fällt jede risikorelevante Entscheidung selbst. Verbleibende Standardrisiken sind im Folgenden aufgeführt.

Durch die in 2018 vollzogene Einbringung der ERWE Retail Immobilien GmbH ist die Gesellschaft nunmehr mit dieser Beteiligung in ein Unternehmen der Immobilienbranche investiert. Die wesentlichen Risiken aus dieser Beteiligung ergaben sich daher aus den spezifischen Risiken von Unternehmen dieser Branche, insbesondere aus dem Vermietungs- und dem Finanzierungsrisiko.

#### a) Adressenausfallrisiko

Zum Bilanzstichtag reduzierte sich das Risiko bei der ERWE auf den Bereich der Geldanlage der Liquidität. Dass eine erneute Finanzkrise auch für deutsche Banken existenzbedrohend wird, erscheint derzeit unwahrscheinlich.

#### b) Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft der ERWE ist durch die bestehende Liquidität gegeben. Verpflichtungen zur Nachfinanzierung von Portfoliounternehmen sowie Bankverbindlichkeiten bestehen nicht. Das überschaubare Fixkostenniveau der ERWE würde noch einige Zeit zu keinem erhöhten Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko führen.

#### c) Kurs- und Marktrisiken

Die ERWE unterhält im Wesentlichen ein Konto auf Guthabenbasis beim Bankhaus Donner & Reuschel und unterliegt daher keinen Kurs- und Marktrisiken ausgewählter Wertpapiere.

#### d) Human Resources

Das Geschäft der ERWE konzentriert sich mit nur zwei Vorstandsmitgliedern hauptsächlich auf zwei Personen, greift jedoch anstelle von eigenem Personal und soweit erforderlich auf externe Dienstleister zurück. Zukünftig wird die Geschäftsbesorgung durch die ERWE Service- und Verwaltungs GmbH durchgeführt.

#### e) Rechtsrisiken

Wesentliche Rechtsrisiken bestehen zur Zeit nicht.

#### f) Ertragsorientierte Risiken

Das jährliche Fixkostenniveau der AG ist mit ca. TEUR 120 bis TEUR 150 anzusetzen. Die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hängt maßgeblich von der weiteren operativen Entwicklung im Verbund mit der ERWE Retail Immobilien GmbH und deren Tochtergesellschaften, dem Kapitalmarktumfeld und auch von den künftigen neuen Möglichkeiten der Geschäftsentwicklung ab.

#### g) Finanzwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind Liquiditätsrisiken nicht erkennbar (vgl. auch V.1. b). Es sind im laufenden Geschäftsjahr keine Liquiditätsengpässe zu erwarten. Bei der Geldanlage ist die ERWE nicht direkt von den teilweise andauernden Unsicherheiten der Finanzmärkte betroffen.

### 2. Chancenbericht

Die Chancen der ERWE liegen ebenso wie das Geschäftsrisiko im Wesentlichen in der Beteiligung an der ERWE Retail Immobilien GmbH und der Weiterentwicklung als Immobiliengesellschaft in Deutschland.

### 3. Gesamtaussage

Der Vorstand erwartet grundsätzlich eine stabile konjunkturelle Entwicklung und eine weiterhin positive Entwicklung des Kapitalmarktes. Es bestehen aber auch künftig, insbesondere durch die zyklisch wiederkehrenden Vertrauenskrisen, Risiken für Konjunktur und Kapitalmärkte. Die Ergebnisentwicklung der ERWE in neuer unternehmerischer Umgebung hängt maßgeblich davon ab. Vor dem Hintergrund der finanziellen Stabilität sieht der Vorstand sich für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

### V. Schlusserklärung gem. § 312 Abs. 3 AktG

Die ERWE ist zum Bilanzstichtag ein rechtlich abhängiges Unternehmen von der Elbstein AG, Hamburg.

Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahme getroffen oder unterlassen wurde, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

München, im Mai 2018

A. Harloff  
Axel Harloff

R. Weitzel  
Heinz-Rüdiger Weitzel

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die **ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München:**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **ERWE Immobilien AG (vormals: Deutsche Technologie Beteiligungen AG), München**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 24. Mai 2018

acms GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Martin Schillinger  
Wirtschaftsprüfer

**Korrespondenzanschrift:**

ERWE  
Immobilien AG

Herriotstraße 5  
60528 Frankfurt am Main

Telefon: +49-69-96376869-10  
Telefax: +49-69-96376869-30

Web: [www.erwe-ag.com](http://www.erwe-ag.com)  
E-Mail: [info@erwe-ag.com](mailto:info@erwe-ag.com)