



octopus group AG
(vormals: octopus group GmbH)
Grünwald

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen Abschlussprüfers
zu dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024

Anlageverzeichnis

- Anlage 1: Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2: Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 3: Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2024
- Anlage 4: Konzern-Kapitalflussrechnung 2024
- Anlage 5: Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 6: Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis der Prüfung haben wir am 09. Oktober 2025 den als Anlage beigefügten IFRS-Konzernabschluss der octopus group AG (vormals: octopus group GmbH) zum 31. Dezember 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die octopus group AG (vormals: octopus group GmbH)“

Prüfungsurteile

„Wir haben den Konzernabschluss der octopus group AG (vormals: octopus group GmbH), und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung, der IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 sowie dem IFRS-Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Die Prüfung eines Konzernlageberichts wurde nicht vorgenommen, da die Gesellschaft keine Verpflichtung zu einer Aufstellung eines Konzernlageberichts hat.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum **31. Dezember 2024** sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom **01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024**.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwänden gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die

Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen

Handlungen oder Irrtümern ist sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen und Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der

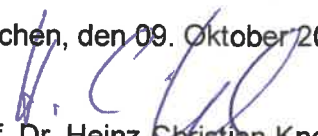
Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in Deutschland anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

Die Veröffentlichung und/oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der vorliegenden Fassung abweichenden Form würde zuvor unserer erneuten Stellungnahme bedürfen, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Tätigkeit hingewiesen wird. Wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.“

München, den 09. Oktober 2025


Prof. Dr. Heinz-Christian Knoll
Wirtschaftsprüfer



Anlage 1

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024



	2024 TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
AKTIVA			
A. Langfristige Vermögenswerte			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
1. Software	2,3	2,3	-
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39,4	39,4	6,9
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	32,5	32,5	24,5
<u>IV. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</u>		15.107,3	1.193,1
	15.181,6	1.194,4	
B. Kurzfristige Vermögenswerte			
<u>I. Vorräte</u>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	5,8		3,1
2. Waren	-	5,8	0,8
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174,6		28,5
2. Sonstige Vermögensgegenstände	609,1	783,7	1.277,1
<u>III. Sonstige Vermögenswerte (Rechnungsabgrenzungsposten)</u>		193,0	0,1
<u>IV. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</u>		218,1	115,2
	1.170,5	1.424,6	
SUMME AKTIVA	16.352,1	2.619,0	

	2024 TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
PASSIVA			
A. Eigenkapital			
<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>	52,5		55,0
<u>II. Jahresüberschuss</u>	3.475,9		621,0
<u>III. Kapitalrücklage</u>	13,2		-
<u>IV. Gewinnvortrag</u>	821,0	4.162,8	678,0
B. Langfristige Schulden			
1. Finanzverbindlichkeiten	9.178,5		913,7
2. Latente Steuerschulden	1.171,1		-
3. Sonstige Verbindlichkeiten	1.409,7	11.759,4	491,8
C. Kurzfristige Schulden			
I. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	6,1		9,8
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230,8		55,9
III. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	34,3		328,4
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	35,7		3,0
V. Steuerschulden	66,2		10,6
VI. Rückstellungen	57,2		138,0
1. davon: Steuerrückstellungen	25,2		16,0
2. davon: Sonstige Rückstellungen	32,0		122,0
VII. Passive Rechnungsabgrenzung	-	430,1	21,8
		567,6	
SUMME PASSIVA	16.352,1	2.619,0	



Anlage 2

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2024

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	1.064,4	100,5
2. sonstige betriebliche Erträge	61,8	851,2
3. Materialaufwand	- 4,1	- 1,3
4. Personalaufwand	- 147,7	- 5,3
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 453,2	- 273,0
6. sonstige Steuern	- 0,0	- 0,2
7. EBITDA	521,2	671,9
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	- 0,3	-
9. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 173,7	- 12,3
10. Operatives Ergebnis	347,3	659,7
11. Ergebnis aus der Fair Value-Bewertung von Immobilien	4.684,6	-
12. Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	5.031,9	659,7
13. Zinsaufwendungen	- 383,4	- 26,6
14. Zinserträge	7,8	3,9
Zinsergebnis	- 375,6	- 22,7
15. Ergebnis vor Ertragsteuern	4.656,2	637,0
16. Ertragsteueraufwand	- 9,2	- 16,0
17. Latenter Steueraufwand	- 1.171,1	-
18. Konzernjahresergebnis	3.475,9	621,0

Anlage 3

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2024



Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31. Dezember 2024

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Gewinn-/Verlustvortrag	Kumulierte Ergebnisse	Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2024	55,0	-	-	621,0	676,0
Periodenergebnis				3.475,9	3.475,9
Gesellschafterzuschüsse		13,2			13,2
Umgliederung Konsolidierung	-	2,5		-	2,5
Gesamtergebnis	-	2,5	-	3.475,9	3.486,6
Stand 31.12.2024	52,5	13,2	-	4.096,9	4.162,6

Anlage 4

Konzern-Kapitalflussrechnung 2024

Konzern-Kapitalflussrechnung 2024

	Geschäftsjahr in TEUR
1. Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	
Periodenergebnis	3.475,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	173,9
+/- Zinsergebnis	375,6
+/- Zunahme/Abnahme RHB	- 2,6
+/- Zunahme/Abnahme Waren	0,6
+/- Zunahme/Abnahme Forderungen aus Lieferung und Leistungen	- 146,1
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	174,7
+/- Zunahme/Abnahme erhaltene Anzahlungen	- 3,8
+/- Zunahme/Abnahme Sonstige Vermögensgegenstände	668,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	- 80,8
+ Zunahme der Verbindlichkeiten gegebenüber nahestehenden Unternehmen	- 294,2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-
+/- Zunahme/Abnahme der sonstige Verbindlichkeiten	1.036,2
+/- Zunahme/Abnahme der Rechnungsabgrenzungsposten	- 184,7
+/- Zunahme/Abnahme Latente Steuern	1.171,1
	-
Summe Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.364,0
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	
- Auszahlungen für die Investition in immaterielle Vermögenswerte	- 2,6
- Auszahlungen für die Investition in Sachanlagen	- 14.150,4
- Auszahlungen für die Investitionen in Unternehmensanteile	- 8,1
Summe Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 14.161,1
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Darlehen	8.264,9
- gezahlte Zinsen	- 375,6
+ Einzahlung Gesellschafter	- 2,5
+ Einzahlungen in die Kapitalrücklage	13,2
Summe Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.900,0
4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	115,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1.-3.)	102,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	218,1

Anlage 5

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Konzern-Anhang

octopus group AG
(vormals: octopus group GmbH)

Inhalt

A. Das Unternehmen	4
A.1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit	4
A.2. Grundlagen der Rechnungslegung	4
B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	6
B.1. Konsolidierungsgrundlagen	6
B.2. Erwerb von Beteiligungen	6
B.3. Währungsumrechnung	6
B.4. Schätzungen und Annahmen	7
B.5. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	8
B.6. Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten	8
B.7. Finanzinstrumente	8
B.8. Ertragsteuern	10
B.9. Liquide Mittel / Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11
B.10. Rückstellungen	11
B.11. Eventualverbindlichkeiten	11
B.12. Fremdkapitalkosten	11
B.13. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen/Personen	12
B.14. Neue/geänderte Rechnungslegungsstandards mit Relevanz für den Konzern	12
C. Erläuterung zur Konzernergebnisrechnung	14
C.1. Umsatzerlöse	14
C.2. Sonstige betriebliche Erträge	14
C.3. Materialaufwand	14
C.4. Personalaufwand	15
C.5. Abschreibungen / Wertminderungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	15
C.6. Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen	15
C.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	15
C.8. Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung von Immobilien	16
C.9. Sonstige Steuern	16
C.10. Finanzergebnis	16
C.11. Ertragsteuern	16
D. Erläuterung zur Konzernergebnisrechnung	18
D.1. Immaterielle Vermögenswerte	18
D.2. Sachanlagen	18
D.3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)	19

D.4.	Vorräte	20
D.5.	Forderungen aus Lieferung und Leistungen	20
D.6.	sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände	20
D.7.	Rechnungsabgrenzungsposten	20
D.8.	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	20
D.9.	Eigenkapital.....	21
D.10.	Langfristige Schulden	21
D.11.	Kurzfristige Schulden.....	22
D.12.	Zusätzliche Angabe zu Finanzinstrumenten	22
E.	Sonstige Angaben	26
E.1.	Kapitalflussrechnung	26
E.2.	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	26
E.3.	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	26
E.4.	Finanzielles Risikomanagement	27
E.5.	Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement.....	28
E.6.	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	29
E.7.	Angaben zu Organen des Mutterunternehmens	30
E.8.	Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (§ 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB)	30
E.9.	Honorare des Konzernabschlussprüfers (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB)	30
E.10.	Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)	31
E.11.	Deutscher Corporate Governance Kodex / Erklärung nach § 161 AktG	31
E.12.	Freigabe zur Veröffentlichung.....	31
E.13.	Angaben gemäß IAS 10.17	31

A. Das Unternehmen

A.1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die octopus group AG (vormals: octopus group GmbH), Grünwald, Deutschland ist die Konzernobergesellschaft des octopus group-Konzerns (nachfolgend „das Unternehmen“, „die octopus group“, „die Gesellschaft“), der aus der octopus group AG und ihren zehn Tochtergesellschaften besteht (zusammen die „octopus Group“, „der Konzern“).

Der Hauptsitz der Octopus Group ist in Südliche Münchner Straße 62, 82031 Grünwald, Deutschland. Das Unternehmen besitzt zum 31. Dezember 2024 zehn Tochter- und Enkelgesellschaften, von denen acht Tochter- und Enkelgesellschaften ihren Sitz in Deutschland und zwei Gesellschaften ihren Sitz in Österreich haben und vier Gesellschaften konsolidiert sind.

Die octopus group ist im Handelsregister des Amtsgerichtes München unter der Nummer HRB 303254 eingetragen. Der Konzernabschluss ist am Sitz der Gesellschaft erhältlich bzw. wird im Internet sowie im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Gesellschaft ist nicht gelistet.

Der Geschäftszweck der octopus Group besteht in der Projektentwicklung, insbesondere von Immobilienprojekten sowie die Entwicklung von Unternehmenskonzepten, insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit im In- und Ausland sowie die Verwaltung eigenen Vermögens. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, erlaubnispflichtige Geschäfte gleich welcher Art durchzuführen.

A.2. Grundlagen der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der octopus group 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 2024 verpflichtend anzuwendenden Bilanzierungsstandards und Interpretationen, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss wurde unter Zugrundelegung des Grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Der Konzernabschluss der octopus group AG wird in Euro aufgestellt.

Das Geschäftsjahr der octopus group 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 octopus group 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.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

B.1. Konsolidierungsgrundlagen

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

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 Octopus Group befindet sich unter Abschnitt E.10. „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.

Bei den wesentlichen Tochterunternehmen der Gesellschaft handelt es sich in Deutschland um die REAK real estate GmbH sowie die REAK Objekt 12 SA GmbH.

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wurden gegeneinander aufgerechnet.

Gewinne und Verluste aus den konzerninternen Leistungsbeziehungen wurden eliminiert. Konzerninterne Umsatzerlöse wie auch andere konzerninterne Erträge wurden mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet.

B.2. 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.

B.3. Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung der octopus Group 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.

B.4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -schulden am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden entsprechend prospektiv angepasst. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde zum 31. Dezember 2024 einzeln von einem externen Gutachter, der eine anerkannte, sachgerechte berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilie hat ermittelt.

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 15.107,3 (Vorjahr: TEUR 1.163,1). Es wird auf die weiteren Erläuterungen in Abschnitt D.3 verwiesen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bezeichnet man Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden (einschließlich Immobilien, die sich in der Herstellung befinden und solchen Zwecken dienen sollen). Ebenfalls zu den „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ gehören Nutzungsrechte an bebauten Grundstücken (Erbbaurechte). „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich Transaktionskosten, angesetzt. In der Folgebewertung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes resultieren, werden erfolgswirksam in der Periode erfasst, in der sie entstehen. Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes und wird in der Periode des Abgangs im Gewinn oder Verlust erfasst.

Latente Steuern

Weiterhin trifft die octopus group Annahmen zur zukünftigen Ertragslage für den Ansatz passiver latenter Steuern.

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

weisen aus Sicht der octopus 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.

B.5. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen

Die immateriellen Vermögenswerte und Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. 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. Abschreibungen werden nach der linearen Methode über die erwartete Nutzungsdauer des Vermögenswertes (in der Regel drei bis zehn Jahre) vorgenommen. Übersteigt der Buchwert eines Vermögensgegenstandes seinen erzielbaren Betrag, werden Wertminderungen erfasst.

Die Gesellschaft aktiviert keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte.

Die octopus group weist im Abschluss 2024 keinen Geschäfts- oder Firmenwert aus.

B.6. Finanzielle Verbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten

Die octopus group erfasst originäre finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie gegenüber den anderen Kapitalgebern und aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten (dies entspricht in der Regel den Anschaffungskosten). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinismethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen oder aufgehoben sind oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist. Verbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit Nutzungsrechten stehen, werden zum Barwert der zum Bereitstellungszeitpunkt noch nicht geleisteten Zahlungen bewertet. Die Leasingzahlungen werden zu dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz abgezinst, sofern sich dieser ohne Weiteres bestimmen lässt. Lässt sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen, ist der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers heranzuziehen. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinismethode.

B.7. 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 der octopus 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.

Folgebewertung

Die in den dargestellten Abschlüssen der octopus Group bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte oder finanzielle Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Der Konzern hatte während der Geschäftsjahre 2023 und 2024 diese Kategorie im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, kurzfristig finanzielle Vermögenswerte, die Forderungen gegen nahestehende Personen sowie die Liquiden Mittel zugeordnet.

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

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 E.4. „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.

B.8. 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)

latentem 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.

B.9. Liquide Mittel / Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Unter den liquiden Mitteln werden kurzfristige Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt jeweils zum Nennwert. Die Bewertung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erfolgt im Rahmen des allgemeinen Wertminderungsansatzes.

B.10. 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.

B.11. 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.

B.12. 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 octopus group wurden im Berichtszeitraum nur im geringen Umfang Fremdkapitalkosten aktiviert.

B.13. Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen/Personen

Als wesentlicher Aktionär und „ultimate controlling parties“ (IAS 24.13), wird Herr Reiner Eenhuis eingestuft. Darüber hinaus werden Unternehmen, auf die die nahestehende Person einen beherrschenden Einfluss haben, als nahestehende Unternehmen qualifiziert.

Geschäftsvorfälle, zum Beispiel Erträge, Forderungen und Schulden gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Abschnitt E.3. „Geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ erläutert.

B.14. Neue/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 octopus Group.

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

<u>Geänderter IAS/IFRS Standard</u>	<u>Kurze Erläuterung</u>	<u>Verpflichtender Anwendungszeitpunkt für Geschäftsjahre, die beginnen am oder nach</u>
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
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 octopus Group 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.

Neue Standards und Interpretationen, die nicht frühzeitig angewendet werden

Auf die freiwillige, vorzeitige Anwendung von folgenden, zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, wurde vollständig verzichtet. Nachfolgend die zukünftig anzuwendenden Standards und Interpretationen:

- Änderungen IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Mangel an Umtauschbarkeit (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen)
- Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen)
- IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ – Der neue Standard wird IAS 1 ersetzen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen; EU- Endorsement ausstehend)
- IFRS 19 „Tochtergesellschaften ohne Rechenschaftspflicht: Angaben“ – Reduzierung der Angabeanforderungen für nicht öffentlich gehandelte Tochterunternehmen (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen; EU-Endorsement ausstehend)

Der Vorstand erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

C. Erläuterung zur Konzernergebnisrechnung

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 2023.

C.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen Mieteinnahmen aus gehaltenen Immobilien, Management-Gebühren, sowie Umsätze aus der Beherbergung.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Miet- und Pachterlöse	883,0	0,0
Management-Gebühr	119,9	60,0
Ausgleich Mietzahlungen	0,0	30,5
Beherbergung	61,5	10,0
Gesamt	1.064,4	100,5

Im octopus-Konzern werden Mietverträge geschlossen, die im Wesentlichen die Nettokaltmiete sowie die Betriebskosten umfassen. 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 Vertragskomponente Nettokaltmiete fällt als Leasingverhältnis in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“, wohingegen die Erlöse aus den Betriebskosten in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden“ fallen. Die Erlöse aus den Betriebskosten umfassen die umlagefähigen Kosten an die Mieter und enthalten keine Marge. Die Gesellschaft tritt im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen als Prinzipal auf, sodass ein unsaldierter Ausweis erfolgt.

C.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,0	-
Erlöse aus Verkauf von nicht voll konsolidierten Gesellschaften	-	850,0
Sonstige betriebliche Erträge	61,8	1,2
Gesamt	61,8	851,2

Die Erlöse aus dem Verkauf von nicht voll konsolidierten Gesellschaften im Jahr 2023 umfasst den Abgang der REAK Objekt 7 Erfurt GmbH. Die sonstigen betrieblichen Erträge in 2024 umfassen in Höhe von TEUR 60,0 Erträge VULPES.

C.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand bezieht sich im Wesentlichen auf die Gesellschaft Alpenapartments Betriebs GmbH in Höhe von TEUR 3,6 (Vorjahr: TEUR 1,2) und umfasst v.a. den Wareneinsatz für die Küche und Getränke.

C.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Gehälter	141,5	4,2
Gesetzliche Sozialaufwendungen	6,2	1,1
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	0,1	-
Gesamt	147,7	5,3

C.5. Abschreibungen / Wertminderungen auf immaterielle Vermögensgegenstände

Der Posten enthält in 2024 Abschreibungen auf die angeschaffte Software in Höhe von TEUR 0,3 (Vorjahr: TEUR 0,0).

C.6. Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen

Der Posten gliedert sich wie folgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Abschreibungen auf Sachanlagen	3,0	0,5
Abschreibungen auf Gebäude	168,0	11,7
Übrige Abschreibungen	2,6	-
Gesamt	173,7	12,3

Die Abschreibungen umfassen planmäßige Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Gebäude.

Übrige Abschreibungen umfassen Abschreibungen auf Fahrzeuge und geringwertige Sachanlagen

C.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	67,8	24,5
Raumkosten inkl. Nebenkosten und Instandhaltung	282,5	36,1
Versicherungen	4,9	4,3
Abgänge Finanzanlagen	0,0	-25,0
Periodenfremde Aufwendungen	0,8	0,0
Nebenkosten des Geldverkehrs	34,1	25,9
Aufwendungen Anteile Kapitalgesellschaften	0,0	146,3
Übrige Kosten	63,1	10,9
Gesamt	453,2	273,0

C.8. Ergebnis aus der Fair-Value-Bewertung von Immobilien

Die Position beinhaltet in Höhe von TEUR 4.812,7 (Vorjahr: TEUR 0,0) die Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Es sei hierbei auf die Ausführungen in Kapitel D.3. verwiesen.

C.9. Sonstige Steuern

Sonstige Steuern umfassen v.a. nicht umlegbare Grundsteuern.

C.10. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen zusammen.

Die Zinserträge im Geschäftsjahr entstanden (überwiegend) aus Darlehen an verbundene Unternehmen und Personen in Höhe von TEUR 7,8 (Vorjahr: TEUR 3,9).

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Zinsen für kurzfristige Verbindlichkeiten	2,3	7,9
Zinsen für Darlehen und langfristige Verbindlichkeiten	345,2	13,6
Zinsen für Darlehen Gesellschafter	35,4	5,1
Sonstige Kosten	0,5	-
Gesamt	383,4	26,6

C.11. Ertragsteuern

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Laufender Steueraufwand	9,2	16,0
Latenter Steueraufwand	1.171,1	0,0
Gesamt	1.180,4	16,0

In Übereinstimmung mit dem im Geschäftsjahr 2024 geltenden Steuerrecht unterliegt das Einkommen inländischer Konzernunternehmen einem Körperschaftsteuersatz von 15 % (Vorjahr: 15 %). Unter Berücksichtigung des Solidaritätszuschlages sowie des Gewerbesteuerhebesatzes für Grünwald von 240 % ergibt sich der Gesamtsteuersatz.

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 octopus group von 24,75 % herangezogen. Latente Steuern werden mit dem geltenden Nominalsteuersatz des Mutterunternehmens Octopus Group von 24,75 % berechnet.

Latente Steuern

Die latenten Steuern beziehen sich auf den geschätzten Steueraufwand in Höhe von TEUR 1.171,1 (Vorjahr: TEUR 0,0) aus der Fair Value-Bewertung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 von zwei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zu einer Aufwertung führte von TEUR 4.684,6 (Vorjahr: TEUR 0,0).

D. Erläuterung zur Konzernergebnisrechnung

D.1. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) bestehen aus Software-Anschaffungen in der Alpenapartments Betriebs GmbH und setzen sich in 2024 aus den Anschaffungskosten von TEUR 2,6 und Abschreibungen in Höhe von TEUR 0,3 zusammen:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand 01. Januar 2024	0,0	0,0
Zugänge	2,6	0,0
Abgänge	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2024	2,6	0,0
Abschreibungen		
Stand 01. Januar 2024	0,0	0,0
Abschreibungen	0,3	0,0
Zuschreibungen	0,0	0,0
Stand 31. Dezember 2024	0,3	0,0
Buchwert zum 31. Dezember 2024	2,3	0,0

D.2. Sachanlagen

Die Zusammensetzung der Sachanlagen :

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
PKW	24,7	0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,6	6,0
Geringwertige Wirtschaftsgüter	4,1	0,8
Gesamt	39,4	6,9

Die Entwicklung der Sachanlagen:

	<u>2024</u>
	TEUR
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 01. Januar 2024	7,2
Zugänge	38,2
Abgänge	0,0
Stand 31. Dezember 2024	45,5
Abschreibungen	
Stand 01. Januar 2024	0,3

Abschreibungen	5,7
Zuschreibungen	0,0
Stand 31. Dezember 2024	6,0
Buchwert zum 31. Dezember 2024	39,4

D.3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Rendite-Immobilien)

Die Vorräte stammen ausschließlich aus der Alpenapartments Betrieb GmbH im Zusammenhang mit der Beherbergung.

	<u>2024</u>
	TEUR
Bruttobuchwerte zum 01.01.	1.163,1
Zugänge aus Erwerben	9.143,3
Abgänge aus Abschreibung	11,8
Nettogewinne aus der Berichtigung des beizulegenden Zeitwertes	4.812,7
Bruttobuchwerte zum 31.12.	15.107,3

Im Berichtsjahr 2024 wurden von den konsolidierten Gesellschaften keine Immobilien veräußert. Im Berichtszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts TEUR 4.812,7 aus der Bewertung durch Gutachten aus den Immobilien Embach (Lend) und Saline Passage (Bad Dürrenberg).

Der Bestand an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich damit im Geschäftsjahr auf zwei Immobilien mit einem Wert von TEUR 15.107,3. Im Vorjahresszeitraum beträgt das Ergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes TEUR 0,0 aus der Bewertung durch Gutachten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde für beide Immobilie das Ertragswertverfahren gemäß § 194 BauGB 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.

Immobilie Saline Passage (Bad Dürrenberg)

Der Bodenwert basiert auf Bodenrichtwerten, die im Geschäftsjahr 2024 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. Es gibt einen Gesamtleerstand von 1,25 %. Bei einer Gesamtnutzfläche von 1.689,77 qm für das Wohnen und 8.577,97 qm für Gewerbe wurde eine Ist-Miete pro qm für die vermietete Fläche in Ansatz gebracht. Als Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz wurde für Wohnen 2,50 %, Gewerbe 3,41 % und i.D. 3,32 % angesetzt. Als Leerstandskosten wurden TEUR 6,0 in Abzug gebracht.

Der Barwertfaktor wurde auf Basis einer Restlaufzeit von 35 Jahren ermittelt. Investitionsausgaben wurden nicht angesetzt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden nicht angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes handelt es sich um eine Level 3 Ermittlung.

Immobilie Embach (Lend)

Der Bodenwert basiert auf Bodenrichtwerten, die im Geschäftsjahr 2024 aufgrund stark gestiegener Bodenwerte zeitlich angepasst wurden.

Der Reinertrag aus der Vermietung wurde auf Basis einer angesetzten Miete für die Fläche berechnet. Bei einer Gesamtnutzfläche von 1.150,00 qm für das Hotel wurde eine Ist-Miete pro qm von EUR 13,93 angesetzt. Davon wurden Bewirtschaftungskosten in Höhe von 10,04 % des RoE angesetzt.

Der Barwertfaktor wurde auf Basis einer Restlaufzeit von 45 Jahren und einem Liegenschaftszins von 5,0 % ermittelt. Es wurden keine Investitionsausgaben angesetzt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden nicht angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes handelt es sich um eine Level 3 Ermittlung.

D.4. Vorräte

Die Vorräte stammen ausschließlich aus der Alpenapartments Betrieb GmbH im Zusammenhang mit der Beherbergung.

D.5. Forderungen aus Lieferung und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen von den beiden österreichischen Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 119,0 (Vorjahr: TEUR 28,5) von insgesamt TEUR 174,6 (Vorjahr: TEUR 28,5).

D.6. sonstige kurzfristige Vermögensgegenstände

Die Zusammensetzung der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Darlehen	474,8	941,9
Sonstige Vermögensgegenstände	73,5	301,3
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	4,5	0,0
Sonstige Forderungen	9,1	28,1
Im Zusammenhang mit Steuern	47,2	5,8
Gesamt	609,1	1.277,1

D.7. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten setzen sich in 2024 v.a. aus der Abgrenzung von Grundschulden (zusammen TEUR 26,8) sowie Damnum/Disagio mit Saldo TEUR 107,8 (Vorjahr: TEUR 0,0).

D.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Bestand an Zahlungsmitteln besteht im Wesentlichen aus Bankguthaben in Höhe von TEUR 218,1 (Vorjahr: 115,0). Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht. Der Barkassenbestand ist von untergeordneter Bedeutung mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,2).

D.9. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der octopus group blieb konstant bei TEUR 50,0 (Vorjahr: TEUR 50,0). Durch Anpassungen in der Konsolidierung reduzierte sich das gezeichnete Kapital auf TEUR 52,5 (Vorjahr: TEUR 55,0).

Nach Umwandlung der octopus group in eine Aktiengesellschaft ist das Grundkapital in Höhe von TEUR 50,0 eingeteilt in 50.000 Stückaktien von je EUR 1,0. Die Gesellschaft ist durch formwechselnde Umwandlung aus der octopus group GmbH entstanden, insofern liegt eine Sacheinlage des Vermögens der octopus group GmbH vor.

Die Aktien werden als namenlose Inhaber-Stückaktien ausgegeben.

Bis zur Umwandlung gab es gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages eine Aufteilung in 25.000 Geschäftsanteile mit einem Nennbetrag in Höhe von je EUR 1,0 (Geschäftsanteile 1-25.000). Je EUR 1,0 des gezeichneten Kapitals gewähren eine Stimme.

Mit der Inhaberschaft an den Aktien verbunden sind das Stimmrecht in der Hauptversammlung sowie das Gewinnbezugsrecht bei beschlossenen Ausschüttungen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 13,2 (Vorjahr: TEUR 0,0) sind nicht gebundene Gesellschafterzuschüsse in den beiden österreichischen Gesellschaften.

Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals (other comprehensive income)

Die octopus group verfügt sowohl im aktuellen Jahr als auch im Vorjahr über keine Posten im sonstigen Gesamtergebnis.

D.10. Langfristige Schulden

Die langfristigen Schulden gliedern sich wie folgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Finanzverbindlichkeiten	9.178,5	913,7
Latente Steuerschulden	1.171,1	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.409,7	461,8
Gesamt	11.759,4	1.375,5

Langfristige Finanzverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 9.178,5 (Vorjahr: TEUR 913,7) in Form von Darlehen für die Finanzierung der Rendite-Immobilien. Langfristige Leasingverbindlichkeiten bestehen wie im Vorjahr nicht.

Latente Steuerschulden ergeben sich aus dem angesetzten Steuersatz auf das Ergebnis der Fair-Value-Bewertung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.171,1 (Vorjahr: TEUR 0,0).

Die sonstigen Verbindlichkeiten gliedern setzen zusammen aus Forderungen aus Lieferung und Leistung in Höhe von TEUR 5,4 (Vorjahr: 0,0), Partiarischen Darlehen in Höhe von TEUR 850,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 554,3 (Vorjahr: TEUR 461,8).

D.11. Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Schulden gliedern sich wie folgt:

Steuerschulden

Die Steuerschulden setzen sich 2024 aus Verbindlichkeiten zur Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 33,7 (Vorjahr: TEUR 10,6) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgaben in Höhe von TEUR 4,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) und aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von TEUR 28,3 (Vorjahr: TEUR 0,0) zusammen.

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen

Die Verbindlichkeiten bestehen insbesondere aus gestundeten Kaufpreisverbindlichkeiten und Auslagen gegenüber nahestehenden Personen, insbesondere der REAK real estate GmbH in Höhe von TEUR 30,9 (Vorjahr: TEUR 319,9)

Rückstellungen

Die Rückstellungen lassen sich wie unten dargestellt untergliedern. Aufgrund der im Wesentlichen unterstellten Kurzfristigkeit der Rückstellungen wurde keine Abzinsung vorgenommen.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Steuerrückstellungen	25,2	16,0
...davon Gewerbesteuer	9,7	5,5
...davon Körperschaftsteuer	12,6	10,5
...davon Umsatzsteuer	3,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	32,0	122,0
...davon für Abschluss und Prüfung	16,1	6,9
...davon Sonstige inklusive Aufbewahrung	15,9	115,1
Gesamt	57,2	138,0

Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen v.a. aus Verrechnungskonten in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,7), Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt sowie Krankenkassen in Höhe von TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 2,1) und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 35,7 (Vorjahr TEUR 0,3).

D.12. Zusätzliche Angabe zu Finanzinstrumenten

Die folgenden Tabellen zeigen die Buchwerte nach Wertberichtigungen, Wertansätze und beizulegenden Zeitwerte nach Bewertungskategorien der Finanzinstrumente zum 31. Dezember 2024 sowie zum 31. Dezember 2023.

31. Dezember 2024						
	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	174,6	174,6			174,6
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten					
Vorräte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5,8	5,8			5,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	609,1	609,1			609,1
Rechnungsabgrenzungsposten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	163,0	163,0			163,0
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	218,1	218,1			218,1
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.178,5	9.178,5			9.178,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	230,6	230,6			230,6
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	34,3	34,3			34,3
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.511,6	1.511,6			1.511,6
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.170,6				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		10.955,0				
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum Fair Value (FVTPL)						

31. Dezember 2023						
	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value
Originäre Finanzinstrumente						
Aktiva						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	28,5	28,5			28,5
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0	0			0
Vorräte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3,7	3,7			3,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.277,1	1.277,1			1.277,1
Rechnungsabgrenzungsposten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	0,1	0,1			0,1
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	115,2	115,2			115,2
Passiva						
Finanzverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	913,7	913,7			913,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	55,9	55,9			55,9
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	328,4	328,4			328,4
Sonstige	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	475,4	475,4			475,4
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.424,5				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.773,4				
Finanzielle Verbindlichkeiten erfolgswirksam zum Fair Value (FVTPL)						

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 (Level 2-Fair Value).

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. Es liegt daher ein beizulegender Zeitwert gem. Level 2 vor.

Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value:

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.

E. Sonstige Angaben

E.1. 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.

Gezahlte und operative Zinsen werden unter dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen

Die ertragswirksame Fair Value Bewertung der Rendite-Immobilien in Höhe von TEUR 4.684,6 (Vorjahr: TEUR 0,0) stellt eine nicht zahlungswirksame Aufwendungen im Berichtsjahr dar.

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

E.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Leasingnehmer ist die octopus group Mieter einer Bürofläche, die entsprechend den Anforderungen des IFRS 16 bilanziert wird.

Bürgschaften und Garantieverträge

Im Berichtsjahr bestehen keine Bürgschaften oder ähnliche Garantieerklärungen.

Rechtsstreitigkeiten und Schiedsverfahren - Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtsjahr bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen keine sonstige finanzielle Verpflichtungen.

E.3. Angaben zu 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 zählt der alleinige mittelbare Eigentümer der octopus group, Herr Reiner Eenhuis.

Für die Tätigkeit als Geschäftsführer / Vorstand erhält der Geschäftsführer / Vorstand eine kurzfristige Vergütung. Es wird auf die Erläuterungen im Abschnitt „E.7. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens“ verwiesen.

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

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gab es mit Reiner Eenhuis durch Zinserträge in Höhe von TEUR 3,2 (Vorjahr: 3,9) und mit der RE Vermögensverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 0,6 (Vorjahr: 0,0).

Ausstehende Salden:

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24	<u>2024</u> TEUR	<u>2023</u> TEUR
Forderungen		
Reiner Eenhuis		
Darlehen	449,3	0,0
RE Vermögensverwaltung GmbH		
Forderungen aus Kostenübernahme	0,0	0,6
Sonstige Vermögensgegenstände	50,6	0,0
Verbindlichkeiten		
RE Vermögensverwaltung GmbH		
Verbindlichkeiten	2,8	0,0

E.4. 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. Es ergeben sich keine Änderungen an diesen Zielen, Strategien und Verfahren zu deren Steuerung.

Die octopus group verfügt über ein solides Finanzprofil. Das Kapitalmanagement schließt sowohl Eigenkapital als auch Finanzverbindlichkeiten ein. Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements der octopus group ist es, die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten zu optimieren. Ferner wird ein ausgewogener Mix aus Eigen- und Fremdkapital angestrebt.

Die octopus group unterliegt keinen satzungsmäßigen oder anderen extern auferlegten Kapitalerfordernissen.

Marktrisiko

Zinsrisiko

Zinstragende Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und gegenüber Kreditinstituten (Finanzverbindlichkeiten). Das bestehende Zinsrisiko

wird aktuell als normal eingeschätzt. Die Forderungen gegen/ Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen unterliegen einer festen Verzinsung, die wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten jedoch einer variablen Verzinsung.

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 2024 - 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.

Liquiditätsrisiko

Um die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität innerhalb des Konzerns sicherzustellen, prognostiziert die octopus group 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 octopus group geht davon aus, die Zahlungsfähigkeit auch weiterhin aufrecht erhalten zu können.

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 keine Liquiditätsrisikokonzentration.

E.5. 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Eigenkapital	4.162,6	676,0
Fremdkapital	12.189,5	1.943,0
Gemanagtes Kapital	16.352,1	2.619,0
Zahlungsmittel	218,1	115,2
Eigenkapitalquote	25,5 %	25,8 %

E.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag werden soweit möglich chronologisch wiedergegeben.

Mit der Niederschrift der Gesellschafterversammlung vom 11. September 2024 (UVZ-Nr. 909/2024 des Notars Dr. Rouven Redeker, Frankfurt am Main) wurde beschlossen und am 17. Februar 2025 beim Handelsregister angemeldet.:

- Umwandlung der octopus group GmbH in die octopus group AG,
- Feststellung der Satzung der Aktiengesellschaft,
- Bestellung des Aufsichtsrats,
- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024,
- Verzicht auf die Erstellung, Prüfung und Auslegung eines Umwandlungsberichts.

Am 11. März 2025 wurde die Knoll Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 11. März 2025 zum externen Gründungsprüfer bestellt. Hierin wird bestätigt, dass der Wert der Sacheinlage den geringsten Ausgabebetrag bzw. den Ausgabebetrag der dafür zu gewährenden Aktien der octopus group AG in Höhe von EUR 50.000,00 erreicht.

Mit Urkunde vom 17. Februar 2025 wurden die erstmals zu bestellenden Aufsichtsräte festgelegt, der am selben Tag auch die konstituierende Sitzung durchgeführt hat.

- Dr. Knut Reismeier, Geschäftsführer / Kaufmann aus München als Aufsichtsratsvorsitzender,
- Prof. Dr. Anabel Prinzessin von Preußen-Ternés von Hattburg, Geschäftsführerin / Kauffrau aus Berlin als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende,
- Christian Franz Rieg, Versicherungskaufmann aus Wangen im Allgäu als Aufsichtsratsmitglied.

Im Rahmen dieser Sitzung vom 17. Februar 2025 wurde Herr Reiner Eenhuis zum alleinigen Mitglied des Vorstands, einzelvertretungsberechtigt und für eine Amtszeit von drei Jahren, bestellt.

Am 08. April 2025 wurde mit UVZ-Nr. 83/2025 des Notars Dr. Rouven Redeker, Frankfurt am Main der Gesellschafterbeschluss vom 17. Februar 2025 hinsichtlich der Gründungskosten geändert. Damit wurde auch die neue Satzung der octopus group AG gültig.

E.7. Angaben zu Organen des Mutterunternehmens

Geschäftsführer/Vorstand

Der Geschäftsführung der octopus group GmbH gehörte im Berichtszeitraum ausschließlich Herr Reiner Eenhuis, geb. am 30.06.2025, aus Sigmarszell an. Er war einzelvertretungsberechtigt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfts abzuschließen.

Nach Bestellung durch den Aufsichtsrat vom 17. Februar 2025 und Eintragung der octopus group AG am 18. Juni 2025 wurde Herr Reiner Eenhuis zum einzelvertretungsberechtigten Vorstand gewählt.

Aufsichtsrat

Da die Gesellschaft im Berichtszeitraum eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung ohne freiwilligen Aufsichtsrat war, entfällt dieser Punkt.

Nach dem Umwandlungsbeschluss und der Urkunde vom 17. Februar 2025 wurden die erstmals zu bestellenden Aufsichtsräte festgelegt, der am selben Tag auch die konstituierende Sitzung durchgeführt hat.

- Dr. Knut Reismeier, Geschäftsführer / Kaufmann aus München als Aufsichtsratsvorsitzender,
- Prof. Dr. Anabel Prinzessin von Preußen-Ternés von Hattburg, Geschäftsführerin / Kauffrau aus Berlin als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende,
- Christian Franz Rieg, Versicherungskaufmann aus Wangen im Allgäu als Aufsichtsratsmitglied.

Bezüge der Geschäftsführung

Der Vorstand (bzw. bis zur Umwandlung der Geschäftsführer) der octopus group erhält für seine Geschäftsführertätigkeit von der Gesellschaft insgesamt eine Vergütung von TEUR 120,0 (Vorjahr: TEUR 0,0). Es handelt sich hierbei nur um kurzfristige Vergütungen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 war die octopus group GmbH mittelbar in alleinigem Besitz von dem Geschäftsführer.

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 Geschäftsführungsmitgliedern eingegangen.

E.8. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (§ 314 Abs. 1 Nr. 4 HGB)

Der Konzern hat im Berichtszeitraum neben dem Geschäftsführer selbst nur 1 (Vorjahr: 1) geringfügig Beschäftigte.

E.9. Honorare des Konzernabschlussprüfers (§ 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB)

Das von dem Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 40,0 für den Konzernabschluss und TEUR 10,0 für den Einzelabschluss. Im Vorjahr wurde keine Prüfung durchgeführt.

Andere Beratungsleistungen und sonstige Leistungen im Zusammenhang mit dem Geschäftsjahr 2024 oder dem Vorjahr wurden nicht erbracht.

E.10. Angaben zum Anteilsbesitz (konsolidierte Gesellschaften)

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am stimmberechtigten Kapital (in %)	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
unmittelbar		
REAK real estate GmbH, Grünwald	100,0	100,0
Mittelbar über die REAK real estate GmbH	100,0	
Alpenapartments Betriebs GmbH, Lend, Österreich	100,0	100,0
Alpenapartments Besitz- und Verwaltungs GmbH, Lend, Österreich	100,0	100,0
REAK Objekt 12 SA GmbH, Grünwald	100,0	0,0

E.11. Deutscher Corporate Governance Kodex / Erklärung nach § 161 AktG

Die octopus group hat noch keine Erklärung zu dem Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) abgegeben. Die Organe identifizieren sich mit den Empfehlungen und Anregungen des Kodex. Eine Entsprechenserklärung ist für 2025 geplant.

E.12. Freigabe zur Veröffentlichung

Der Vorstand der octopus group hat den vorliegenden IFRS-Konzernabschluss am 09. Oktober 2025 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.

E.13. Angaben gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss berücksichtigt alle dem Vorstand bekannten Ereignisse bis zum 08. Oktober 2025.

Grünwald, 09. Oktober 2025

octopus group AG

Reiner Eenhuis
Vorstand

Anlage 6

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2017

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.