

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Konzern-Bilanz			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1	3.516.471,46	4.213.720,34
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	4.17	13.722.263,70	12.989.488,52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	1.189.320,30	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.1	3.161.823,64	3.158.382,13
Laufende Steuerforderungen	4.2	280.882,80	6.234,40
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.3	538.469,56	679.623,39
Summe kurzfristige Vermögenswerte		22.409.231,46	23.794.606,06
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwerte	4.4	16.824.753,32	17.313.420,30
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.5	822.171,83	971.180,07
Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.6	38.508,60	75.464,11
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.8	79.709.071,20	56.956.696,14
Sachanlagen	4.7	132.375,41	128.890,42
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.9	131.638,00	127.129,00
Aktive latente Steuern	4.10	1.357.051,33	0,00
Summe langfristige Vermögenswerte		99.015.569,69	75.572.780,04
Summe der Vermögenswerte		121.424.801,15	99.367.386,10
Aktivseite			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzschulden	4.11	25.339.684,44	12.227.717,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.11.3	1.108.936,21	378.098,05
Laufende Steuerschulden	4.12	78.749,02	46.671,33
Kurzfristige Steuerrückstellungen	4.13	724.714,00	77.935,99
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4.14	710.226,06	652.068,71
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.11.4	674.048,47	3.182.917,08
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		28.636.358,20	16.565.408,46
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzschulden	4.11	74.623.557,75	63.838.677,64
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.15	40.047,00	78.769,12
Pensionsrückstellungen	4.16	320.981,00	550.669,00
Passive latente Steuern	4.18	9.156.551,10	8.138.448,99
Summe langfristige Verbindlichkeiten		84.141.136,85	72.606.564,75
Summe der Verbindlichkeiten		112.777.495,05	89.171.973,21
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.19.1	4.704.570,00	3.304.570,00
Kapitalrücklage NSI Asset AG	4.19.2	4.411.630,39	4.776.545,15
Gewinnrücklagen ergebniswirksam	4.19.4	-2.767.586,37	-1.364.058,99
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	4.19.3	-146.806,31	-381.781,31
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	4.19.1	0,00	1.400.000,00
Summe Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset AG		6.201.807,71	7.735.274,85
Nicht beherrschende Anteile (Fremdanteile an konsolidierten Tochtergesellschaften)	4.19.5	2.445.498,39	2.460.138,04
Konzern-Eigenkapital		8.647.306,10	10.195.412,89
Passivseite		121.424.801,15	99.367.386,10

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Gewinn- und Verlustrechnung			
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	3.1	9.622.820,09	17.919.348,35
Materialaufwand	3.2	-5.078.527,85	-11.155.254,60
Rohertrag		4.544.292,24	6.764.093,75
Sonstige betriebliche Erträge	3.3	1.171.965,78	656.070,47
Positive Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40)	3.4	8.618.347,09	0,00
Personalaufwand	3.5	-1.467.782,78	-1.699.895,17
Abschreibungen	3.6	-251.803,54	-1.016.331,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.7	-3.310.697,13	-3.978.818,37
Aufwand aus Wertänderung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	3.8	-288.439,44	0,00
Negative Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40)	3.4	-7.476.449,72	0,00
Betriebsergebnis		1.539.432,50	725.119,53
Finanzergebnis			
Zinsen und ähnliche Erträge	3.9	16.591,14	210.241,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.9	-2.894.302,91	-1.868.445,61
Finanzergebnis		-2.877.711,77	-1.658.204,21
Ergebnis vor Ertragsteuern		-1.338.279,27	-933.084,68
Ertragsteuern	3.10.1	-222.077,51	149.070,30
Konzern- Jahresfehlbetrag		-1.560.356,78	-784.014,38
darin enthaltene Ergebnisanteile v. Fremdgesellschaften in Tochterunternehmen (nicht beherrschende Anteile)	4.19.5	26.889,65	14.448,81
Konzern- Jahresfehlbetrag der Aktionäre der NSI Asset AG		-1.533.467,13	-769.565,57
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	6.2	-0,33	-0,23

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzern-Kapitalflussrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Kapitalflussrechnung (indirekte Ermittlung)	Erläuterung Anhang	1.1. bis 31.12.2022	1.1. bis 31.12.2021
1. Cashflow aus operativer betrieblicher Tätigkeit			
Ergebnis nach Steuern		-1.560.356,78 €	-784.014,38 €
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen im operativen Bereich (ohne Buchgewinn Fremdanteile)		234.975,00 €	-85.424,85 €
Im Gewinn berücksichtigte Abschreibungen Anlagevermögen	3.6	251.803,54 €	1.016.331,15 €
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge aus der Neubewertung der Immobilien		-853.457,93 €	0,00 €
Buchergebnis Abgänge Immobilien		-1.238.939,20 €	0,00 €
Buchergebnis Abgänge übriges Anlagevermögen		103.378,72 €	57.899,00 €
Buchergebnis Abgänge Geschäftswerte		491.216,98 €	0,00 €
Im Gewinn berücksichtigte Zinsen	3.9	2.877.711,77 €	1.658.204,21 €
Im operativen Bereich zahlungswirksame Veränderungen in den Bilanzpositionen			
- Veränderung der Rückstellungen (ohne Ertragsteuern)		-171.530,65 €	-288.704,04 €
- Veränderung der Forderungen L+L und übrigen Aktiva (ohne Steuern)		1.694.040,30 €	-678.225,81 €
- Veränderung der Verbindlichkeiten L+L und übrigen Passiva (ohne Steuern)		-1.778.030,45 €	561.717,82 €
- Veränderung der Bilanzposten Aktiva Passiva bezgl. sonstige u. latente Steuern		65.258,08 €	7.412.735,15 €
Im Gewinn berücksichtigter Ertragsteueraufwand/-ertrag o. latente Steuern	3.10.1	561.026,73 €	146.341,79 €
Ertragsteuerzahlungen bzw. -steuererstattungen		-40.436,93 €	-52.742,88 €
Cashflow operativer Bereich		636.659,18 €	8.964.117,16 €
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		0,00 €	-67.985.488,52 €
Auszahlungen für Zugänge zum Immobilienportfolio		-28.686.683,06 €	0,00 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		7.293.929,95 €	1.173.292,74 €
Sonstige Investitionen in das Sachanlagevermögen		-115.423,51 €	-157.452,24 €
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		0,00 €	-226.557,39 €
Investitionen in Nutzungsrechte Miet- und Leasingverhältnisse (IFRS 16)		-51.280,00 €	-241,85 €
Zinserträge	3.9	16.591,14 €	210.241,40 €
Cashflow Investitionsbereich		-21.542.865,48 €	-66.986.205,86 €
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Kreditzugänge gezahlt	4.11.2	56.103.679,88 €	63.460.987,38 €
Kredittilgungen gezahlt	4.11.2	-33.485.681,06 €	-2.552.801,96 €
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	4.15	-38.722,12 €	-68.248,52 €
Zinszahlungen	3.9 u. 4.11.2	-2.370.319,28 €	-1.868.445,61 €
Cashflow Finanzierungsbereich		20.208.957,42 €	58.971.491,29 €
4. Zahlungsmittelbestand			
Anfangsbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums	4.1	4.213.720,34 €	430.050,71 €
Liquide Mittel aus Veränderung des Konsolidierungskreises		0,00 €	2.834.267,04 €
Summe der Cashflows aus dem operativen, Investitions- und Finanzierungsbereich (1. + 2.+ 3.)		-697.248,88 €	949.402,59 €
Endbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtszeitraums		3.516.471,46 €	4.213.720,34 €

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 31.12.2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung			Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Summe Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
				Neubewertung leistungsorientierter Pläne	Kosten für Kapitalerhöhung	Ergebnis Erwerb Fremdanteile				
Stand am 31. Dezember 2020 / Vortrag 1. Januar 2021	3.304.570,00 €	2.104.430,46 €	-1.125.753,88 €	-429.621,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.853.625,27 €	3.605.609,84 €	7.459.235,11 €
Ergebnis nach Steuern			-769.565,57 €					-769.565,57 €	-14.448,81 €	-784.014,38 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern				47.840,00 €				47.840,00 €	0,00 €	47.840,00 €
Umgliederungen			-121.836,30 €					-121.836,30 €		-121.836,30 €
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG		-11.428,55 €						-11.428,55 €		-11.428,55 €
Kapitalerhöhung der VMR AG		3.336.640,00 €					1.400.000,00 €	4.736.640,00 €		4.736.640,00 €
Abgang Nicht beherrschende Anteile aus Entkonsolidierung								0,00 €	-3.604.702,32 €	-3.604.702,32 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG		-653.096,76 €	653.096,76 €					0,00 €		0,00 €
Zugang Fremdanteile aus Erweiterung Konsolidierungskreis								0,00 €	2.473.679,33 €	2.473.679,33 €
Stand am 31. Dezember 2021 / Vortrag 1. Januar 2022	3.304.570,00 €	4.776.545,15 €	-1.364.058,99 €	-381.781,31 €	0,00 €	0,00 €	1.400.000,00 €	7.735.274,85 €	2.460.138,04 €	10.195.412,89 €
Ergebnis nach Steuern			-1.768.442,14 €					-1.768.442,14 €	-26.889,65 €	-1.795.331,79 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern				234.975,00 €				234.975,00 €		234.975,00 €
Kapitalerhöhung der VMR AG	1.400.000,00 €						-1.400.000,00 €	0,00 €		0,00 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG		-364.914,76 €	364.914,76 €					0,00 €		0,00 €
Zugang Fremdanteile aus Erweiterung Konsolidierungskreis								0,00 €	12.250,00 €	12.250,00 €
Stand am 31. Dezember 2022	4.704.570,00 €	4.411.630,39 €	-2.767.586,37 €	-146.806,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	6.201.807,71 €	2.445.498,39 €	8.647.306,10 €

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Konzernergebnis nach Steuern	-1.560.356,78 €	-784.014,38 €
Ergebnisbestandteile, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	234.975,00 €	47.840,00 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	234.975,00 €	47.840,00 €
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	-1.325.381,78 €	-736.174,38 €

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)

Konzern-Anlagenspiegel zum 31.12.2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Anlagenspiegel 2022	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten							Kumulierte Abschreibung					Buchwerte	
	Vortrag zum 01.01.2022	Zu-/Abgänge Unternehmens- zusammenschluss	Fair Value Bewertung Immobilienvermögen	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Stand am 31.12.2022	Stand am 01.01.2022	Zugang (Abschreibungen 2022)	Abgang	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021	
I. Geschäfts- oder Firmenwert	17.313.420,30 €	1.275,00 €	0,00 €	0,00 €	-489.941,98 €	0,00 €	16.824.753,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.824.753,32 €	17.313.420,30 €	
II. Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.432.972,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.432.972,52 €	-3.461.792,45 €	-149.008,24 €	0,00 €	-3.610.800,69 €	822.171,83 €	971.180,07 €	
III. Nutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen	510.186,50 €	0,00 €	0,00 €	51.280,00 €	0,00 €	0,00 €	561.466,50 €	-434.722,39 €	-88.235,51 €	0,00 €	-522.957,90 €	38.508,60 €	75.464,11 €	
IV. Sachanlagen	57.169.190,67 €	0,00 €	1.141.897,37 €	13.804.859,41 €	-1.435.751,30 €	9.253.414,37 €	79.933.610,52 €	-83.604,11 €	-14.559,79 €	6.000,00 €	-92.163,90 €	79.841.446,62 €	57.085.586,56 €	
V. Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	12.989.488,52 €	0,00 €	-288.439,44 €	14.997.247,16 €	-4.722.618,17 €	-9.253.414,37 €	13.722.263,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.722.263,70 €	12.989.488,52 €	
VI. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte - Zur Veräußerung gehaltene Anteile mit Norm GmbH	1.900.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.000.000,00 €	1.900.000,00 €	
Anlagevermögen insgesamt	94.315.258,51 €	1.275,00 €	853.457,93 €	28.953.386,57 €	-6.648.311,45 €	0,00 €	117.475.066,56 €	-3.980.118,95 €	-251.803,54 €	6.000,00 €	-4.225.922,49 €	113.249.144,06 €	90.335.139,56 €	

NSI Asset AG

(vormals: Value Management & Research AG)

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss	5
1.1	Berichtspflichtiges Unternehmen NSI Asset AG	5
1.2	Gegenstand der NSI Asset AG und des Konzerns	5
2	Grundlegende Informationen zur Erstellung des Abschlusses, wesentliche angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	5
2.1	Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung	5
2.2	Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften	7
2.2.1	Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften	7
2.2.2	Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften	8
2.3	Konsolidierung	8
2.3.1	Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen	8
2.3.2	Unternehmenserwerbe/-verkäufe	9
2.3.3	Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag	12
2.4	Fremdwährungsumrechnung	13
2.4.1	Funktionale Währung und Berichtswährung	13
2.4.2	Transaktionen und Salden	13
2.5	Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze	14
2.5.1	Schätzungen und Annahmen	14
2.5.2	Wertminderungsprüfungen	15
2.6	Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen	16
2.6.1	Kredite und Forderungen	17
2.6.2	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	17
2.6.3	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	18
2.7	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	18
2.8	Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden	18
2.9	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	19
2.10	Geschäfts- oder Firmenwerte	19
2.11	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	19
2.12	Sachanlagen	19
2.13	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	20
2.14	Latente Steuern	20
2.15	Kurzfristige Steuerrückstellungen	21
2.16	Kurzfristige sonstige Rückstellungen	21
2.17	Pensionsrückstellungen	21
2.18	Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15	22
2.19	Leasingverhältnisse	23

3	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
3.1	Umsatzerlöse	24
3.1.1	Provisionserlöse.....	25
3.1.2	Immobilienenerlöse.....	25
3.2	Materialaufwand	26
3.2.1	Provisionsaufwendungen.....	26
3.2.2	Immobilienaufwendungen.....	27
3.3	Sonstige betriebliche Erträge.....	27
3.4	Erträge und Aufwendungen aus der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40).....	28
3.5	Personalaufwand	28
3.6	Abschreibungen	29
3.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	30
3.8	Aufwendungen aus der Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)	30
3.9	Finanzergebnis	31
3.10	Steuern vom Einkommen	31
3.10.1	Steuern vom Einkommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden sind	31
3.10.2	Steuern vom Einkommen, die im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind	31
3.10.3	Steuern vom Einkommen, die direkt im Eigenkapital erfasst worden sind.....	31
3.10.4	Überleitung der effektiven Steuerquote	32
3.10.5	Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte.....	32
3.11	Konzern-Jahresergebnis.....	32
4	Erläuterungen zur Bilanz	33
4.1	Kredite und Forderungen.....	33
4.2	Laufende Steuerforderungen.....	33
4.3	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	33
4.4	Geschäfts- oder Firmenwerte	34
4.4.1	Goodwill 4 Free-Gruppe	34
4.4.2	Goodwill Duwensee	34
4.4.3	Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern	34
4.4.4	Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern.....	35
4.4.5	Impairment-Test.....	36
4.5	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	37
4.6	Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	37
4.7	Sachanlagen	37
4.8	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	38
4.9	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.....	39
4.10	Aktive latente Steuern.....	39
4.10.1	Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge	40
4.10.2	Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche.....	40
4.11	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	41
4.11.1	Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden	42

4.11.2	Entwicklung der Finanzschulden	43
4.11.3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	43
4.11.4	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	44
4.12	Laufende Steuerschulden.....	44
4.13	Kurzfristige Steuerrückstellungen.....	44
4.14	Kurzfristige sonstige Rückstellungen.....	44
4.15	Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	45
4.16	Pensionsrückstellungen.....	45
4.16.1	Veränderung der Pensionsrückstellung.....	46
4.16.2	Versicherungsmathematische Annahmen.....	46
4.16.3	Sensitivität bei Veränderungen der Parameter.....	46
4.17	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten.....	46
4.18	Passive latente Steuern.....	48
4.19	Eigenkapital	49
4.19.1	Grundkapital und Grundkapitalveränderungen.....	49
4.19.2	Kapitalrücklage	51
4.19.3	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen)	51
4.19.4	Gewinnrücklagen	51
4.19.5	Nicht beherrschende Anteile.....	52
5	Finanzrisikomanagement	53
5.1	Liquiditätsrisiko	53
5.2	Kreditrisiko	54
5.3	Marktrisiko.....	55
5.3.1	Kursrisiko	55
5.3.2	Zinsrisiko.....	55
5.3.3	Währungsrisiko	55
5.4	Kapitalsteuerung.....	56
6	Sonstige Angaben nach IFRS	57
6.1	Geschäftssegmente.....	57
6.1.1	Aufteilung.....	57
6.1.2	Basis des Segmentreportings.....	58
6.1.3	Geographische Informationen und wesentliche Kunden.....	58
6.1.4	Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das Geschäftsjahr 2022.....	58
6.1.5	Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das Geschäftsjahr 2021.....	59
6.2	Ergebnis je Aktie.....	60
6.3	Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	60
6.4	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß IAS 24	60
6.4.1	Nahestehende Unternehmen und Personen.....	60
6.4.2	Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.....	60
6.4.3	Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen	62
6.5	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	62
7	Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB.....	63

7.1	Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses	63
7.2	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der NSI Asset AG	63
7.3	Organbezüge und Organkredite	64
7.4	Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG	64
7.5	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	65
7.6	Freigabe zur Veröffentlichung	65

1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

1.1 Berichtspflichtiges Unternehmen NSI Asset AG

Die NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG) (nachfolgend „NSI Asset“ oder die „Gesellschaft“) hat ihren Firmensitz im Heidenkampsweg 75, 20097 Hamburg, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 159278 eingetragen. Seit dem 26. Oktober 1998 ist die Gesellschaft an der Frankfurter Börse unter ISIN DE000A1RFHN7 am regulierten Markt notiert und damit als kapitalmarktorientiertes Unternehmen zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards („IFRS“) und eines Konzernlageberichtes nach HGB verpflichtet.

1.2 Gegenstand der NSI Asset AG und des Konzerns

Gegenstand der NSI Asset AG ist der direkte oder indirekte Erwerb, das Halten und die Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, insbesondere an Unternehmen, die in der Vermögensberatung, der Finanzportfolioverwaltung, der Anlagevermittlung, der Abschlussvermittlung und/oder dem Eigengeschäft tätig sind. Die Gesellschaft ist nur als Holding tätig und erbringt selbst keine Finanzdienstleistungen und tätig bzw. erbringt auch sonst keine erlaubnispflichtigen Geschäfte oder Dienstleistungen.

Zum Abschlussstichtag verfügt die NSI Asset über neunzehn (31. Dezember 2021: dreizehn) Tochterunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der NSI Asset einbezogen werden. Davon sind sechs Tochterunternehmen (31. Dezember 2021: fünf) als Finanzdienstleister tätig. Im Segment Finanzdienstleistung erfolgt die Beratung im Zusammenhang mit der Vermittlung von Investmentfonds über die Netfonds AG sowie die Vermittlung von Finanzanlagen und Finanzinstrumenten auf Execution-Only-Basis als gebundene Agenten der NFS Netfonds Financial Service GmbH. Zusätzlich erfolgt in diesem Bereich die Vermittlung von AIFs (geschlossene Beteiligungen). Das Segment Immobilien-Beteiligungen konnte im Geschäftsjahr 2022 weiter vergrößert werden. Zu diesem Bereich zählen zum 31. Dezember 2022 insgesamt dreizehn Tochterunternehmen (31. Dezember 2021: acht Tochterunternehmen). Hier werden Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie aus dem Verkauf von gehaltenen Immobilien und dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten erzielt.

Daneben hält die NSI Asset zum 31. Dezember 2022 weiterhin 25,001% der Anteile an der mitNorm GmbH, einem Unternehmen der Versicherungsvermittlung. Diese Anteile werden als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Neben den aufgeführten Gesellschaften hält die NSI Asset zudem 90% der Anteile der PG Lüneburg 1 GmbH i.L., welche sich seit dem 31. Dezember 2020 in Liquidation befindet. Diese Gesellschaft wird als unwesentliches Tochterunternehmen im Einklang mit den Vorgaben der IAS 1.29 – 31 und IAS 8.8 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen.

2 Grundlegende Informationen zur Erstellung des Abschlusses, wesentliche angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Konzernabschluss des Vorjahres wurden gemäß Art. 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 und § 117 WPHG nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU gelten, aufgestellt. Darüber hinaus regelt § 315e Abs. 1 HGB die Anwendung der dort genannten Vorschriften des HGB, z.B. zum Konzernanhang, die auch auf den IFRS-Konzernabschluss anzuwenden sind und zum Konzernlagebericht, der zusätzlich nach den Vorschriften des HGB aufzustellen ist.

Bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses wurden hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung alle gültigen IFRS Standards angewandt. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises in den Geschäftsjahren 2022 und 2021, welche unter 2.3 ausführlich beschrieben werden, führen dazu, dass die Zahlen zum 31. Dezember 2022 nur eingeschränkt mit den Zahlen des Vorjahres zum 31. Dezember 2021 vergleichbar sind.

Das Geschäftsjahr der NSI Asset und der konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung beinhaltet der jährliche Konzernabschluss als weitere Komponenten die Entwicklung des Konzerneigenkapitals, eine Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang. Ebenso hat die Gesellschaft jährlich einen Konzernlagebericht einschließlich eines Berichts über die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung erstellt. Dieser ist im Zusammenhang mit den Angaben zum Finanzrisikomanagement (siehe 5) zu sehen. Der Konzern macht somit Gebrauch von der Regelung des IFRS 7.B6, welcher die Möglichkeit bietet, sämtliche oder einzelne risikobezogenen Angaben aus IFRS 7.31-42 außerhalb des Konzernabschlusses zu veröffentlichen, in einem Abschnitt über das Risikomanagement im Konzernlagebericht.

Die Darstellung und Gliederung der Bilanz und GuV erfolgte bis zum Geschäftsjahr 2021 aufgrund des Tätigkeitsbereiches Finanzanlagen- und Versicherungsvermittlung mit Priorisierung der Provisionsforderungen und Provisionsverbindlichkeiten als Forderungen / Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Provisionserlösen und Provisionsaufwendungen als entsprechend benannte GuV-Posten. Durch den neuen Tätigkeitsbereich Immobilien-Beteiligungen wurden in 2021 erstmalig Erlöse und Aufwendungen aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Kauf und Verkauf von Immobilien generiert. Aufgrund des neuen Ertragsfeldes werden die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Provisionserlöse und Provisionsaufwendungen seither als Umsatzerlöse und Materialaufwand des Konzerns bezeichnet und enthalten neben den Provisionserlösen und Provisionsaufwendungen auch die Immobilienerlöse und Immobilienaufwendungen des Tätigkeitsbereiches Immobilien-Beteiligungen. Eine Aufgliederung der Umsatzerlöse in Provisionserlöse und Immobilienerlöse sowie des Materialaufwands in Provisionsaufwendungen und Immobilienaufwendungen erfolgt unter 3.1 ff. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten seit 2021 zudem Forderungen aus Vermietung und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten. Die Vermögenswerte und Schulden sind in der Bilanz gemäß IAS 1.60 ff. entsprechend ihrer (Rest-)Laufzeiten in kurzfristig (bis 12 Monate) und langfristig (über 12 Monate) aufgeteilt.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die Anhangangaben beinhalten gemäß IAS 1.31 bestimmte Angabeverpflichtungen einiger IFRS nicht, wenn die anzugebende Information zum Verständnis des Abschlusses nicht wesentlich ist. Dies erfolgt im Einklang mit IAS 1.31 selbst dann, wenn die IFRS bestimmte Anforderungen oder Mindestanforderungen vorgeben. Dies wird insbesondere bei Detailangaben im Anhang bzgl. der Vergleichsinformationen des Vorjahres genutzt, die nach IAS 1.38 anzugeben wären. Daneben werden zusätzliche Angaben erteilt, um es den Adressaten des Abschlusses zu ermöglichen, die Auswirkungen einzelner Geschäftsvorfälle sowie sonstiger Ereignisse und Bedingungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu verstehen.

Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren (bis auf die pflichtmäßig angewendeten neuen Rechnungslegungsvorschriften (siehe 2.2) sowie den nachfolgenden beschriebenen Ausweiskorrekturen in der Gewinn- und Verlustrechnung) grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch den Konzernabschlüssen 2015 bis 2021 zugrunde lagen und wurden einheitlich und stetig auf alle im Abschluss dargestellten Geschäftsjahre angewandt. Die Bewertung der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH sowie der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH hinzugekommenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40.30 ff. nach dem Fair-Value-Modell (siehe 2.13). Lediglich ein Teil der von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der WZL gehaltenen Immobilien wird am Stichtag als zur Veräußerung gehalten eingestuft und somit im kurzfristigen Vermögen des Konzerns ausgewiesen (siehe 2.7).

Eine Veränderung der Bilanzierungsmethoden gegenüber dem Konzernabschluss des Vorjahres ergibt sich aus der Umgliederung der Provisionsaufwendungen des Immobilienbereichs. Diese wurden im Geschäftsjahr 2021 noch unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Da diese Aufwendungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Eigen- und Fremdoobjekten in einem direkten Zusammenhang mit den Umsatzerlösen der Gesellschaften des NSI Netfonds-Teilkonzerns stehen, werden diese Aufwendungen zukünftig als Materialaufwendungen ausgewiesen. Diese Ausweiskorrektur führt zu einer besseren, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Darstellung der Ertragslage des Konzerns, insbesondere zu einer angemesseneren Darstellung des Rohertrags (siehe 3.2.2 sowie 3.7).

Als Folge der Fair Value-Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien i. S. d. IAS 40 sowie des Wertminderungstests der zu Veräußerungswecken gehaltenen Grundstücke und Bauten i. S. d. IFRS 5 werden zum 31. Dezember 2022 erstmalig Erträge und Aufwendungen aus der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) (siehe 3.4) sowie Aufwendungen aus der Wertänderung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5) (siehe 3.8) in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns ausgewiesen.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Nachdem in den Vorjahren durch die Umstrukturierungen im Konzern und den damit verbundenen Implementierungen der neuen Tochtergesellschaften Konzernjahresfehlbeträge ausgewiesen worden sind, wurde auch im Geschäftsjahr 2022 im Konzern ein Jahresfehlbetrag (der Aktionäre der NSI Asset AG) in Höhe von 1.533 T€ generiert. In diesem Ergebnis sind unrealisierte, erfolgswirksam erfasste Wertänderungen der gehaltenen Immobilien in Höhe von +853 T€ sowie darauf erfasste latente Steuern in Höhe von -275 T€ enthalten. NSI Asset geht von der Fortführung des Unternehmens aus, da die Finanzanlagevermittlung ein robustes Geschäftssegment mit stabilen Erträgen ist und aus der zunehmenden Fokussierung auf den Immobilienbereich sowie der Ausweitung der gehaltenen Immobilienportfolios kontinuierlich steigende Erträge erwartet werden.

2.2 Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften

2.2.1 Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Gem. IAS 8.28 sind diejenigen neuen oder geänderten Rechnungslegungsvorschriften aufzuführen und zu erläutern, die bei der Erstellung dieses Konzernabschlusses (bzw. des Vorjahresabschlusses) erstmalig zur Anwendung kamen und für den Konzern von besonderer Bedeutung sind oder zukünftig sein können. Im Geschäftsjahr 2021 bzw. 2022 waren keine neuen Standards erstmalig anzuwenden oder Änderungen an bestehenden Standards umzusetzen, die einen wesentlichen Einfluss auf den NSI Asset-Konzernabschluss besitzen.

Die angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen somit grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

Keine Auswirkungen ergaben sich in 2021 aus den ab 1. Januar 2021 anzuwendenden

- **Änderungen an den bestehenden Standards**
 - Änderung IFRS 4 (Versicherungsverträge – Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9)
 - Änderungen IFRS 9, IAS 39, IFRS 4, IFRS 7 und IFRS 16 im Rahmen der Reform der Referenzzinssätze – Phase 2

Eine vorzeitige Anwendung in Vorjahren erfolgte nicht.

Keine Auswirkungen ergeben sich in 2022 aus den ab 1. Januar 2022 anzuwendenden

- **Änderungen an bestehenden Standards**
 - Änderung IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse – Verweis auf das Rahmenkonzept) anzuwenden ab 1. Januar 2022
 - Änderung IAS 16 (Sachanlagen - Einnahmen vor Erreichen der beabsichtigten Nutzung) anzuwenden ab 1. Januar 2022
 - Änderung IAS 37 (Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen – Kosten der Vertragserfüllung) anzuwenden ab 1. Januar 2022
 - Änderungen an diversen Standards aus dem Annual Improvements Project 2018 – 2020 anzuwenden ab 1. Januar 2022

Auch hier erfolgte keine vorzeitige Anwendung in Vorjahren.

2.2.2 Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Die nachfolgenden neuen Standards bzw. Änderungen sind frühestens für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verpflichtend anzuwenden:

- Änderungen an bestehenden Standards
 - Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 (Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden) anzuwenden ab 1. Januar 2023
 - Änderung IAS 8 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen) anzuwenden ab 1. Januar 2023
 - Änderung IAS 12 (Ertragsteuern – Aktive und passive latente Steuern aus derselben Transaktion) anzuwenden ab 1. Januar 2023
 - Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses - Klassifizierung von Schulden als kurz – oder langfristig) anzuwenden ab 1. Januar 2024 (EU Übernahme ausstehend)
 - Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses – Langfristige Schulden mit Covenants) anzuwenden ab 1. Januar 2024 (EU Übernahme ausstehend)
 - Änderungen IFRS 16 (Leasingverhältnisse – Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- and Lease-back-Transaktion) anzuwenden ab 1. Januar 2024 (EU Übernahme ausstehend)
- neuer Standard IFRS 17 (Versicherungsverträge) anzuwenden ab 1. Januar 2023

Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden aus der Anwendung der neuen Vorschriften nicht erwartet. Auf weitere Erläuterungen wird nach IAS 8.30-31 verzichtet.

2.3 Konsolidierung

2.3.1 Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), an dem die Kontrolle/Beherrschungsmöglichkeit auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Tochterunternehmen sind Unternehmen, bei denen das Mutterunternehmen die Kontrolle insbesondere aufgrund eines Stimmrechtsanteils von mehr als 50 % über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat.

Die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs bemessen sich nach den hingegebenen Zahlungsmitteln, Zahlungsmitteläquivalenten sowie den beizulegenden Zeitwerten hingegebener Vermögenswerte, z.B. ausgegebener Anteile und/oder übernommener Schulden. Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Kosten werden, sofern es sich nicht um Kosten für die Emission von Schuldtiteln handelt, als Aufwand erfasst. Die erworbenen identifizierbaren materiellen und immateriellen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden zum Erwerbszeitpunkt mit ihren gemäß IFRS 3 beizulegenden Zeitwerten, unabhängig von ggf. vorhandenen Minderheitenanteilen, angesetzt. Die den erworbenen Anteilen an dem zu Zeitwerten bewerteten Nettovermögen des Tochterunternehmens übersteigenden Anschaffungskosten werden als Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert. Sofern die Anschaffungskosten niedriger sind als der Anteil an dem zu Zeitwerten bewerteten Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird die Differenz direkt erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen, Erträge und Zwischengewinne werden gegeneinander aufgerechnet und eliminiert.

2.3.2 Unternehmenserwerbe/-verkäufe

2.3.2.1 Konzernausweitung seit 2015

Der Konzern wird seit 2015 kontinuierlich erweitert. Bis 2015 verfügte die NSI Asset (damals Value Management & Research AG) mit der Interinvest S.A., Luxemburg, nur über eine Tochtergesellschaft. 2015 wurde die 4 Free AG inklusive deren Töchter Fondsvermittlung24.de GmbH, Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH und DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH eingebracht. Die defizitäre Tochter Interinvest S.A. wurde in 2016 veräußert. Hinzugekommen sind zum 1. Dezember 2016 die DDAG Deutsche Direktanlage AG, (damals) Berlin, sowie Ende Dezember 2017 die G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe, beide zu 100%. Der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung (50,001 %) an der mitNorm GmbH, Hannover, wurde im Frühjahr 2019 realisiert, sodass die mitNORM ab dem 1. März 2019 vollkonsolidiert wurde.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26. November 2021 wurde der Verkauf der Anteile an der mitNorm GmbH vereinbart. Danach sind zum 30. Dezember 2021 zunächst 25% der Anteile veräußert worden. Die verbliebenen 25,001% werden gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im Geschäftsjahr 2023, bis spätestens zum 31. März 2023, verkauft. Zum 31. Dezember 2022 erfolgt demnach eine Bilanzierung der verbliebenen Anteile als zur Veräußerung gehalten unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten.

Veränderungen im Segment der Finanzanlagenvermittlung ergaben sich im Dezember 2021 durch die Veräußerung der DDAG sowie im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 durch die Gründung der ftd.de Media GmbH. Zum 31. Dezember 2022 besteht das Segment aus sechs Tochterunternehmen.

Seit dem Ende des Geschäftsjahres 2020 ist der Immobilienbereich Bestandteil des NSI Asset-Konzerns. So wurde im November 2020 die NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg, zu 100% erworben, welche seit dem 1. März 2021 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau, und der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau, hält. Durch den Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg, mit ihren Tochterunternehmen NSI Immobilienportfolio Erste GmbH, Hamburg, NSI Immobilienportfolio Zweite GmbH, Hamburg, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg, PG Lüneburg 1 GmbH i.L., Hamburg, und Rungholt 1 GmbH, Hamburg, im Dezember 2021, wurde der Immobilienbereich im Geschäftsjahr 2021 deutlich ausgeweitet. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 wurden die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg, die NSI Immobilien Investitions GmbH, Hamburg, die NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, sowie die Personengesellschaften NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG, Hamburg, und NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, gegründet. Mit Ausnahme der NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (51%) werden im NSI Asset-Konzern jeweils 100% der Anteile an den neugegründeten Unternehmen gehalten. Der Immobilienbereich soll auch zukünftig weiter in den Fokus des Konzerns rücken.

Es liegen nunmehr neunzehn Konzerntöchter vor.

2.3.2.2 Einführung und Ausbau des Immobilien-Segments

Mit Kaufvertrag vom 9. November 2020 hat die NSI Asset AG 100% der Anteile an der NSI Sachsen Portfolio GmbH erworben. Diese Gesellschaft wurde am 27. Oktober 2020 in das Handelsregister (Amtsgericht Hamburg) eingetragen (zu diesem Zeitpunkt firmierend als fentus 150. GmbH). Mit Gesellschafterbeschluss vom 4. November 2020 erfolgte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages. Die Gesellschaft tritt seither als NSI Sachsen Portfolio GmbH auf. Gegenstand des Unternehmens ist seitdem die Beteiligung sowie der An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen an anderen Unternehmen oder eigenen Unternehmungen im In- und Ausland. Die Gesellschaft wurde zum 31. Dezember 2020 erstmalig im Konzernabschluss sowie dem Konzernlagebericht der NSI Asset AG berücksichtigt.

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH erwarb im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anteile an Gesellschaften mit Immobilienportfolios. Zum 31. Dezember 2022 hält die NSI Sachsen jeweils 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH (WZL) sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (StJ). Die WZL wurde am 9. Oktober 2003 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen. Gegenstand

des Unternehmens sind der Erwerb und Bau sowie die Verwaltung und Betreuung von Wohnungen und Immobilien und die Vermittlung von Immobilien und Versicherungen aller Art. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sämtliche damit in Verbindung stehende Geschäfte, soweit dazu keine besonderen behördlichen Erlaubnisse erforderlich sind, durchzuführen. Die StJ ist am 10. August 2006 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen worden. Diese Gesellschaft hat den Kauf, Verkauf und die Verwaltung eigenen Vermögens sowie Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften zum Gegenstand. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaften erfolgte zum 1. März 2021.

Im Dezember 2021 kam es zu einer erneuten Ausweitung des Immobilien-Segments. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurde der Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (88,72%) mit ihren Tochterunternehmen vereinbart. Gegenstand der NSI Netfonds ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die Erbringung von Konzeptionsleistungen unter Ausschluss von Finanzierungsinstrumenten, das Beraten von anderen Unternehmen sowie die Erbringung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften. Ferner erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Weiterer Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Grundbesitz. Die NSI Netfonds hält zum 31. Dezember 2022 jeweils 100% der Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH (PF I), der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH (PF II), der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH (PF III) sowie 90% der Anteile an der PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH (Rungholt). Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen (mit Ausnahme der PG Lüneburg 1 GmbH i.L.) wurden zum 16. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 wurden fünf Gesellschaften gegründet, welche das Immobiliensegment der NSI Asset erweitern und über die NSI Netfonds Structured Investments GmbH in den Konzern der NSI Asset AG eingehen. Die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH (PF V) wurde am 12. April 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen und soll eigenes Vermögen verwalten sowie die Komplementärstellung und Geschäftsführung in deutschen Kommanditgesellschaften übernehmen. Die NSI Immobilien Investitions GmbH (NSI Invest) wurde ebenfalls am 12. April 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Zweck des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Investition in Immobilien. Die Gesellschaften gehen zu 100% in den Konzern der NSI Asset AG ein. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 12. April 2022. An der NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (NSI HD), welche am 19. Mai 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen worden ist, hält die NSI Asset über die NSI Netfonds Structured Investments GmbH 51% der Anteile. Die Gesellschaft verfolgt den Zweck der Gründung von und der Beteiligung an Gesellschaften mit dem Geschäftszweck des An- und Verkaufs von Immobilien sowie der Projektentwicklung, unter anderem der Planung, Finanzierung, baulichen Umsetzung, Nutzung und Verwertung von Immobilien. Ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten jeder Art, sofern nicht eine Erlaubnis vorliegt. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte zum 19. Mai 2022.

Daneben wurden zwei Personengesellschaften gegründet. Die NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG (NSI DP 1) und die NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG (NSI DPB). Die Gesellschaften wurden am 21. April 2022 bzw. 24. Mai 2022 in das Handelsregister A des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Komplementär bzw. persönlich haftender Gesellschafter der NSI DP 1 und der NSI DPB ist die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg. Kommanditist mit einer eingetragenen Einlage von jeweils 1,00 € ist die NSI Immobilien Investitions GmbH, Hamburg. Die NSI DP 1 wurde auf den 21. April 2022 sowie die NSI DPB auf den 24. Mai 2022 erstkonsolidiert.

2.3.2.3 Erwerb und Veräußerung der mitNORM GmbH

Die 2015 gegründete mitNORM ist ein Start-Up-Unternehmen im Bereich der Versicherungsvermittlung mit starken Wachstumsraten und verfügt als Strukturvertrieb über einem Bestand von ca. 140 exklusiv gebundenen Vermittlern. Die NSI Asset AG erhoffte sich durch die Akquisition der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 eine erhebliche Steigerung im Konzern-Geschäftsvolumen und einen entsprechenden Durchbruch in der Konzern-Ertragslage sowie eine hohe Kapitalrentabilität der Investition.

Die gesetzten Ziele konnten in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 durch die mitNORM nicht erreicht werden. Dies war in den Geschäftsjahren 2020/21 u.a. durch die Corona-Pandemie und eine damit verbundene erhöhte Fluktuation bedingt. Aufgrund der Fokussierung auf das Segment der Finanzanlagenvermittlung sowie der zunehmenden Ausweitung des Immobilien-Segments hat sich die NSI Asset AG im Geschäftsjahr 2021 dazu entschlossen, die Anteile an der mitNorm wieder zu veräußern. Gemäß dem notariell beurkundeten Vertrag vom 26. November 2021 erfolgte zunächst der Verkauf von 25% der gehaltenen Anteile (50,001%). Zum Stichtag 31. Dezember 2022 verbleiben somit 25,001% der Anteile an der mitNorm bei der NSI Asset, welche als zur Veräußerung gehalten bilanziert werden. Die verbleibenden 25,001% werden gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023, bis spätestens zum 31. März 2023, veräußert.

2.3.2.4 Gründung der ftd.de Media GmbH

Im September 2022 wurde die ftd.de Media GmbH gegründet. Die NSI Asset AG hält 100% der Anteile der Gesellschaft. Die Eintragung in das Handelsregister B beim Amtsgericht Hamburg erfolgte am 21. September 2022. Gegenstand des Unternehmens ist das Betreiben von Online-Contentportalen mit allen zugehörigen redaktionellen und medialen Dienstleistungen einschließlich der Entwicklung und des Vertriebs von zugehörigen Applikationen. Die ftd.de Media GmbH wurde zum 21. September 2022 erstkonsolidiert.

2.3.3 Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag

Name und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis
			lt. HGB-Jahresabschluss 2022 in T€		
4 Free AG, Hamburg	Finanzdienstleister / Vermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.089	422	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg	Investmentfondsvermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.273	1.122	Ergebnisabführung an 4 Free AG
Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg	Vermittlung von Alternativen Investmentfonds (insbesondere KG-Beteiligungen)	100,00 %	25	76	Ergebnisabführung an Fondsvermittlung24.de GmbH
DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg	Vermittlungsleistungen gegenüber der Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH	100,00 %	166	497	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe	Vermittlung von Investmentfonds	100,00 %	26	195	Ergebnisabführung an DGF GmbH
ftd.de Media GmbH, Hamburg	Betrieb von Online-Contentportalen, Entwicklung und Vertrieb von Applikationen	100,00 %	22	0	-3
NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	100,00 %	12	311	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50 %	4.439	4.664	Ergebnisabführung an NSI Sachsen Portfolio GmbH
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50 %	100	240	Ergebnisabführung an NSI Sachsen Portfolio GmbH
NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	88,72 %	1.773	1.972	-705
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-545	9.011	226
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-373	34	-48
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-548	0	-248
Runholt 1 GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,10 %	26	1.201	11
NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg	Verwaltung eigenen Vermögens, Komplementärstellung und Geschäftsführung in deutschen Kommanditgesellschaften	100,00 %	23	5	-2
NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	51,00 %	17	0	-8
NSI Immobilien Investitions GmbH, Hamburg	Verwaltung eigenen Vermögens, Investition in Immobilien	100,00 %	6	0	-7
NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG, Hamburg	Erwerb und Bewirtschaftung von Immobilien	100,00 %	-154	205	-155
NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	Erwerb und Bewirtschaftung von Immobilien, Beteiligung	100,00 %	-4	0	-5

Sämtliche aufgeführte Tochterunternehmen werden im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Daneben hält die NSI Asset AG zum Stichtag 25,001% der Anteile an der mitNorm GmbH, Hannover. Diese Anteile werden in Höhe des vereinbarten Restkaufpreises als zur Veräußerung gehalten in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert.

Zwischen der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau, und der NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg, sowie zwischen der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau, und der NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg, wurden im Geschäftsjahr 2022 wirksame Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Die Eintragungen im Handelsregister erfolgten am 23. Juni 2022 (StJ) bzw. 24. Juni 2022 (WZL). Die Ergebnisse der StJ und der WZL werden zukünftig an die NSI Sachsen abgeführt, welche ihre Ergebnisse wiederum an die NSI Asset AG abführt.

Von den oben genannten Unternehmen nehmen die nachfolgenden Unternehmen grundsätzlich die Befreiungsmöglichkeiten nach § 264 Abs. 3 HGB in Bezug auf die Befreiung von der Veröffentlichung ihrer Jahresabschlüsse in Anspruch:

- 4 Free AG, Hamburg
- Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg
- Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg
- DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg
- G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe
- NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg
- St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau
- Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau

2.4 Fremdwährungsumrechnung

2.4.1 Funktionale Währung und Berichtswährung

Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung und die Berichtswährung der Konzernunternehmen darstellt.

2.4.2 Transaktionen und Salden

Die Konzernunternehmen stellen ihre Jahresabschlüsse auf Basis ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf. Die funktionale Währung aller Konzernunternehmen entspricht dem Euro. Umrechnungsdifferenzen, die in einem separaten Posten im Eigenkapital auszuweisen wären, entstehen insoweit nicht.

Fremdwährungsgeschäfte der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Wechselkurs zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte werden zu jedem Bilanzstichtag an den geltenden Wechselkurs angepasst. Die dabei entstehenden Währungsgewinne und -verluste aus diesen Posten werden grundsätzlich ergebniswirksam unter den sonstigen Erträgen bzw. Aufwendungen ausgewiesen.

Für die im NSI Asset-Konzern auftretenden Währungen werden grundsätzlich die Euro-Referenzkurse der Europäischen Zentralbank zu den jeweiligen Stichtagen verwendet.

Zu den letzten beiden Abschlussstichtagen bestanden keine nennenswerten Fremdwährungsgeschäfte, Vermögenswerte oder Schulden in Fremdwährung. Der Konzern ist ausschließlich in Deutschland tätig.

2.5 Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze

2.5.1 Schätzungen und Annahmen

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Im Folgenden werden die für den vorliegenden Jahresabschluss wesentlichen Schätzungen und Annahmen erläutert.

Im Rahmen des Unternehmenserwerbs der 4 Free AG (4 Free-Gruppe) in 2015 waren Annahmen und Schätzungen bzgl. der Zugangsbewertung (Kaufpreis) der Anteile erforderlich, da der Erwerb der Anteile nur zum Teil gegen Barzahlung erfolgte. Zum anderen Teil erhielten die Aktionäre der 4 Free AG als Gegenleistung Aktien der NSI Asset AG, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage der 4 Free Aktien ausgegeben wurden. In diesem Zusammenhang wurde angenommen, dass der Wert der eingebrachten 4 Free-Aktien den Wert der Veränderung (Erhöhung) der Marktkapitalisierung aufgrund des erhöhten Börsenkurses der NSI Asset-Aktien unmittelbar nach Vertragsschluss und Bekanntgabe der Transaktion darstellt (zuzüglich Barzahlung). Dieser Bewertung liegt die Annahme zugrunde, dass nach dem System der IFRS der sich an der Börse ergebende Marktpreis den objektiven Wert repräsentiert. Kriterien zur ggf. erforderlichen Einordnung des Unternehmenszusammenschlusses als Reverse Acquisition gemäß IFRS 3 B15 lagen aus Sicht der Unternehmen nicht vor.

Des Weiteren waren im Rahmen der Erstkonsolidierung der in 2015 und 2017 neu hinzugekommenen Tochtergesellschaften umfassende Schätzungen zur Kaufpreisallokation auf identifizierbare Vermögenswerte erforderlich. Hierzu wurden insbesondere entsprechende separierbare immaterielle Vermögenswerte identifiziert, die zu einem zukünftigen Nutzenzufluss führen. Die Bewertung der so identifizierten immateriellen Vermögenswerte erfolgte zum Barwert der zukünftigen generierbaren Cashflows. Hierbei waren Schätzungen bzgl. der zukünftigen Erträge und Aufwendungen, der als sicher anzunehmenden Ertragslaufzeiten, der Risikoabschläge und Abzinsungszinssätze sowie der mit der späteren Realisierung der Erträge verbundenen latenten Ertragsteuern erforderlich. Ein Tax-Amortisation-Benefit wurde aufgrund der Verwendung eines Vergleichs-Abzinsungssatzes vor Ertragsteuern, des Erwerbs als Share-Deal und des gleichzeitigen Ansatzes passiver latenter Steuern aus bewertungslogischen Erwägungen nicht vorgenommen. Die Abzinsung erfolgte für die Erwerbe in 2015 inkl. Risikozuschlag zu 6,63 % p.a. und für den Erwerb der Duwensee Ende 2017 mit 6,41 %.

Schätzungen ergaben sich ebenfalls im Rahmen der Erstkonsolidierung der NSI Sachsen Portfolio im Geschäftsjahr 2020. Mit der Hilfe eines Wertermittlungsgutachtens konnte der Kaufpreis über die erwarteten Ertragswerte auf die in den zukünftigen Beteiligungen der NSI enthaltenen Grundstücke und Gebäude allokiert werden. Zum 31. Dezember 2020 erfolgte ein Ausweis als geleistete Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in die Grundstücke und Bauten umgebucht. Seit dem 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei der Erstkonsolidierung der WZL sowie der StJ ergaben sich Schätzungen bei der Allokation der Anschaffungskosten auf die gehaltenen Grundstücke und Bauten. Grundlage für die Allokation war ebenfalls ein Wertermittlungsgutachten.

Im Rahmen des Unternehmenserwerbs der NSI Netfonds Structured Investments mit ihren Tochterunternehmen (NSI Netfonds-Teilkonzern) ergaben sich Schätzungen und Annahmen im Zusammenhang mit der Verteilung des Kaufpreises auf die Gesellschaften bzw. auf die in den Gesellschaften gehaltenen Grundstücke und Bauten sowie die mit dem Erwerb des Teilkonzerns generierten Potentiale. Die Verteilung erfolgte gemäß den Einschätzungen der Geschäftsführung der NSI Netfonds bzgl. der geplanten Verkaufspreise der gehaltenen Grundstücke und Bauten. Grundlage für die Einschätzungen waren ein Bewertungsgutachten und die diesem Gutachten zugrundeliegenden Planungsrechnungen.

In Bezug auf die Werthaltigkeitsprüfung von Geschäfts- oder Firmenwerten, immateriellen Vermögenswerten sowie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind umfangreiche Schätzungen zum Barwert der zukünftigen generierbaren Cashflows erforderlich. Falls vorhanden, wird sich dabei neben internen Berechnungen, Ertrags- und Finanzplanungen auch auf externe Bewertungsgutachten gestützt.

Der Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen werden durch die getroffenen Annahmen über die Eintrittswahrscheinlichkeit, die zeitliche Verteilung sowie die absolute Höhe des Risikos beeinflusst.

Der Abschnitt der Pensionsrückstellungen 2.17 enthält Informationen über die Annahmen und Änderungen bezüglich der Bewertungsparameter, die für die versicherungsmathematischen Berechnungen und Schätzungen zugrunde gelegt wurden.

Weitere Schätzungen betreffen die Bestimmung der Nutzungsdauern für immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (siehe 2.11 und 2.12) sowie die Einschätzung der Einbringlichkeit von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten (siehe 5.2).

Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren wesentlichen Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden in der Konzernbilanz. Aktuell ist kein wesentliches Risiko ersichtlich, in folgenden Geschäftsjahren Vermögenswerte oder Schulden aufgrund falscher Annahmen aus den bisherigen Geschäftsjahren anpassen zu müssen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Zukunftsbezogene Annahmen, betreffend die künftige Entwicklung des Konzerns, ergeben sich aus dem Lagebericht.

2.5.2 Wertminderungsprüfungen

Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern unterliegen einem jährlichen Wertminderungstest (Impairment-Test).

Planmäßig abzuschreibende Vermögenswerte werden im Gegensatz dazu nur dann einem Wertminderungstest unterzogen, wenn Ereignisse bzw. Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht mehr erzielbar ist.

Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Betrag aus Zeitwert des Vermögenswerts abzgl. Veräußerungskosten und seinem Nutzungswert. Zur Beurteilung der Wertminderung anhand des Nutzungswertes werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene gruppiert, für die sich Cashflows separat identifizieren lassen (sogenannte Cash Generating Units, im Folgenden auch CGUs). Die künftigen Cashflows der Zahlungsmittel generierenden Einheiten werden aufgrund von Annahmen über Vertragsbestandsentwicklungen, Umsatzerlöse und Kosten in der Regel über einen Zeitraum von fünf Jahren geschätzt und mit einem angemessenen Abzinsungssatz diskontiert.

2.6 Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen

Nach IFRS 7.6 ist eine Klassifizierung von Finanzinstrumenten gefordert. Die Klassifikation ergibt sich aus der Zuordnung der Kategorien von Finanzinstrumenten nach IFRS 9 in Verbindung mit den entsprechenden Bilanzposten und wird wie folgt umgesetzt:

Kategorie IFRS 9 Bewertung	Gruppe	Bilanzposten	Buchwerte in €	
			31.12.2022	31.12.2021
IFRS 9.4.1.2 (Halteabsicht) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Kredite und Forderungen (siehe 2.6.1)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.516.471,46	4.213.720,34
		Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.189.320,30	2.747.157,28
		Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	3.161.823,64	3.158.382,13
IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), GuV-wirksam	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Siehe 2.6.2)	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131.638,00	127.129,00
IFRS 9 4.2.1 Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Finanzielle Verbindlichkeiten (Siehe 2.6.3)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.108.936,21	-378.098,05
		Kurzfristige Finanzschulden	-25.339.684,44	-12.227.717,30
		Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-674.048,47	-3.182.917,08
		Langfristige Finanzschulden	-74.623.557,75	-63.838.677,64
		Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	-40.047,00	-78.769,12

Gemäß IFRS 9 sind alle finanziellen Vermögenswerte und Verpflichtungen, zu denen auch derivative Finanzinstrumente zählen, grundsätzlich in der Bilanz zu erfassen und in Abhängigkeit von der ihnen zugewiesenen Kategorie zu bewerten. Vermögenswerte, die nicht auf einer vertraglichen Vereinbarung basieren, gelten nicht als finanzielle Vermögenswerte. Ebenso sind Vermögenswerte, bei denen der Zufluss künftigen wirtschaftlichen Nutzens nicht in flüssigen Mitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten besteht, keine finanziellen Vermögenswerte. Steuerforderungen oder Rechnungsabgrenzungsposten gehören insoweit nicht zu den finanziellen Vermögenswerten.

Die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte erfolgt auf Grundlage a) des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung finanzieller Vermögenswerte und b) der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Hiernach wird in drei Kategorien unterschieden:

- IFRS 9.4.1.2 Halteabsicht mit dem Ziel die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen => Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam
- IFRS 9.4.1.2A Halte- und Verkaufsabsicht mit dem Ziel sowohl die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen als auch zu verkaufen => Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, GuV-unwirksam
- IFRS 9.4.1.4 Sonstige, die nicht unter die obigen Kategorien fallen => Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, GuV-wirksam

Die Klassifizierung der finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt gemäß IFRS 9.4.2.1 grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten GuV-wirksam bewertet. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Verbindlichkeiten, die gemäß IFRS 9.4.2.2 als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designiert wurden z.B. Derivate sowie die weiteren Ausnahmen nach IFRS 9.4.2.1 b) bis e), darunter finanzielle Garantien, Kreditzusagen und bedingte Gegenleistungen. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert GuV-wirksam bewertet.

Die folgenden Erläuterungen geben einen Überblick über die bei der Gesellschaft vorhandenen Finanzinstrumente und wie diese nach IFRS 7.6 klassifiziert und nach IFRS 9 erfasst und bewertet werden.

2.6.1 Kredite und Forderungen

Sämtliche Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Geldbestände, kurzfristig liquidierbare Bankguthaben) sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Vorschüssen, Verrechnungen und Darlehen sind der Kategorie Kredite und Forderungen zugeordnet und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (i.d.R. der Nominalwert) bilanziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich dabei im Wesentlichen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten im Immobilien-Bereich sowie aus Provisionsforderungen gegenüber Fondsemitenten, Finanzdienstleistungsinstituten und Depotbanken zusammen.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%), welche gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 veräußert werden.

Den besonderen Risiken aus der Kategorie Kredite und Forderungen trägt die NSI Asset Rechnung durch die Bildung von ertragswirksamen Einzelwertberichtigungen in Höhe der erwarteten Kreditverluste. Da die Vergabe von Krediten kein Geschäftszweig der NSI Asset ist und die kurzfristig fälligen Provisions- und Mietforderungen i.d.R. nicht ausfallbehaftet sind und zumeist keine Überfälligkeiten bestehen, besteht kein Kreditrating- oder Kreditrisikomodel, insofern stehen keine statistischen Kreditrisikoparameter oder historische Kreditausfallraten für die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste zur Verfügung. Die Wertberichtigung eines Kredites oder einer Forderung ist angezeigt, wenn aufgrund beobachtbarer Kriterien wahrscheinlich ist, dass nicht alle Forderungen, Zins- und Tilgungsverpflichtungen geleistet werden können.

Indiz für die individuelle Prüfung auf Wertberichtigungsbedarf ist bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, wenn die Zahlungen deutlich überfällig (über 30 Tage) sind oder der Schuldner seine laufenden Zahlungen eingestellt hat oder eine beeinträchtigte Bonität erkennbar wird.

Die Prüfung obliegt dem jeweiligen Debitoren-Management der Konzernunternehmen. Es ist für die operative Kontrolle der Kreditrisiken und die Veranlassung von diesbezüglichen Maßnahmen verantwortlich.

Die Höhe der Wertberichtigungen entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Für die bestehenden Forderungen wurde der Barwert im Rahmen der Schätzung des Ausfallrisikos berücksichtigt. Der Buchwert des Kredits oder der Forderung wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Forderungen werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar als Ertrag erfasst. Der Wertberichtigungsbedarf wird laufend, mindestens zum Abschlussstichtag überprüft.

2.6.2 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die von dem NSI Asset-Konzern gehaltenen börsennotierten und nicht börsennotierten Eigenkapitalinstrumente und Schuldtitel sowie andere Kapitalanlagen und Finanzinstrumente werden als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte gruppiert, entsprechend in der Bilanz ausgewiesen und gemäß ihrer Klassifizierung gemäß IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13) GuV wirksam bewertet. Die Einordnung gemäß IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) erfolgte, weil diese Vermögenswerte, auch wenn kein Eigenhandel betrieben wird und sie nur zur Geldanlage dienen sollen, bereits bei Erwerb wieder zur Veräußerung bestimmt waren oder hierfür kurz- oder langfristig zur Verfügung stehen sollen. Die Zugangsbewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, der in der Regel den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt

ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value, Marktwert). Ist der aktuelle Marktwert / Fair Value nicht verlässlich ermittelbar, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten.

Die zum Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente werden folgendermaßen in die Fair Value-Bewertungshierarchien des IFRS 13 eingeordnet:

Stufe 1 – mittels notierter Preise von in aktiven Märkten bewerteten Finanzinstrumenten

Für die Bewertung des Fair Value werden die regelmäßig und rechtzeitig von einer Börse, einem Händler, einem Broker, einer Industriegruppe oder einer Preisagentur zur Verfügung gestellten Preise herangezogen, vorausgesetzt der Preis spiegelt aktuelle und reguläre Markttransaktionen wider.

Stufe 2 - mittels notierter Preise für vergleichbare Finanzinstrumente oder Bewertungsverfahren auf Basis beobachtbarer Marktdaten bewerteter Finanzinstrumente

Finanzinstrumente werden dem Level 2 zugeordnet, sofern für sie keine beobachtbaren Marktpreise verfügbar sind. Die Bewertung zum Fair Value wird anhand notierter Preise für vergleichbare Finanzinstrumente und anerkannter und marktüblicher Bewertungsmethoden durchgeführt. Sämtliche Input-Faktoren, die sich wesentlich auf den Fair Value auswirken, sind dabei entweder direkt oder indirekt beobachtbar.

Stufe 3 - mittels Bewertungsverfahren auf Basis nicht beobachtbarer Parameter

Finanzinstrumente werden dem Level 3 zugeordnet, sofern bei der Fair Value Ermittlung Bewertungsverfahren herangezogen werden, deren Inputparameter sich wesentlich auf den Fair Value auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

2.6.3 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Zu diesen finanziellen Verpflichtungen zählen alle originären vertraglich begründeten finanziellen Verbindlichkeiten, insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, sonstigen Darlehensgebern sowie Lieferanten und sonstigen Vertragspartnern. Finanzielle Verbindlichkeiten (oder ein Teil derselben) werden nur dann aus der Bilanz entfernt, wenn diese getilgt sind, d. h. die im Vertrag genannten Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Hierzu zählen auch die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverhältnissen.

2.7 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

Unter den zum Verkauf gehaltenen Grundstücken und Bauten werden sämtliche Immobilien (Grundstücke und Gebäude) bilanziert, welche innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlussstichtag veräußert werden sollen. Dies betrifft zum 31. Dezember 2022 einen Teil der gehaltenen Immobilien der WZL sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Der Ansatz erfolgt unter Anwendung der Vorgaben aus IFRS 5.15 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Die Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte zum Stichtag mit der Hilfe von externen Immobilienbewertungsgutachten.

2.8 Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden

Laufende Steuerforderungen werden entweder mit den aktuell gültigen Steuersätzen berechnet, in deren Höhe die Erstattung von den Steuerbehörden geleistet wird, oder in Höhe der bereits durch die Finanzbehörden unstrittig durch Steuerbescheide festgesetzten Beträge für Ertrag- und sonstige Steuern ausgewiesen.

Die laufenden Steuerschulden werden in Höhe der den Finanzbehörden gemeldeten bzw. durch die Finanzbehörden unstrittig festgesetzten Beträge für Ertrags- und sonstige Steuern angesetzt.

2.9 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Hier werden insbesondere aktive Rechnungsabgrenzungsposten (Ausgaben, die anteilig Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen), bewertet zu den entsprechend zeitanteilig/verursachungsge- recht abgegrenzten Kosten, ausgewiesen.

2.10 Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich auf Wertminderung überprüft. Eine Überprüfung erfolgt auch, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die darauf hindeuten, dass der Buchwert möglicherweise nicht wiedererlangt werden kann. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden zu Anschaffungskosten, abzüglich kumulierter Wertminderungen, angesetzt. Ausgewie- sen werden hier sowohl originär erworbene Geschäfts- und Firmenwerte als auch der sich im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses ergebende Goodwill, der nach der Full-Goodwill-Methode (IFRS 3.19a) berechnet wird.

2.11 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden die sich im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses ergebenden und bewertbaren identifizierbaren Intangibles (Markenrechte, Kundenverträge etc.) ausgewiesen. Die Bewertung der identifizierten immateriel- len Vermögenswerte erfolgt zum Barwert der zukünftigen hierdurch generierbaren Cashflows, (anteilig) gede- ckelt durch die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die erworbenen identifizierbaren materiellen und immateriellen Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbind- lichkeiten. Die Intangibles werden entsprechend ihrer jeweils geschätzten Nutzungsdauer (Fähigkeit, ausrei- chende Erträge zu generieren) linear abgeschrieben. Es wurden Nutzungsdauern zwischen 2 bis 7 Jahren (Datenbanken), 3 bis 7 Jahren (Softwareplattformen), 4 Jahren (Kundendepotverträge), 10 Jahren (Marken- namen und Domains) bis 15 Jahren (Provisionsansprüche aus langfristigen Kundensparverträgen) angenom- men.

Des Weiteren werden unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten Software-Lizenzen und erwor- bene Rechte an Internet-Domains ausgewiesen. Die Software wird zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer liegt für EDV-Software bei drei Jahren.

Die Aufwendungen aus den Abschreibungen der sonstigen immateriellen Vermögenswerte sind in der Posi- tion Abschreibungen (siehe 3.6) in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

2.12 Sachanlagen

Die im Sachanlagevermögen ausgewiesene Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu Anschaffungskos- ten, vermindert um die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer, angesetzt. Die voraussichtliche Nutzungsdauer liegt für EDV-Anlagen zwischen 3 und 6 Jahren und für andere Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 13 Jahren.

Gewinne aus der Veräußerung von Sachanlagen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen verein- nahmt, Verluste in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

2.13 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Durch den Erwerb der WZL, der StJ sowie der Tochterunternehmen der NSI Netfonds werden im Konzern der NSI Asset AG seit dem Geschäftsjahr 2021 Immobilien (Grundstücke und Gebäude) ausgewiesen. Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sind gemäß IAS 40 als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu bilanzieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der künftige wirtschaftliche Nutzen, der mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbunden ist, zufließt und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Immobilien verlässlich geschätzt werden können. Für die Folgebewertung räumt IAS 40.30 ein Bewertungswahlrecht ein. Demnach kann die Folgebewertung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts („Fair-Value-Model“) oder nach dem Anschaffungskostenmodell („Cost-Model“) erfolgen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden bei ihrem Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Transaktionskosten sind in die erstmalige Bewertung einzubeziehen. Für die Tochterunternehmen der NSI-Teilkonzerne ergeben sich die Zugangswerte aus den im Rahmen der Kaufpreisallokationen ermittelten Kaufpreise für die Grundstücke und Gebäude der Gesellschaften. Für die Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wendet die NSI Asset AG das Fair-Value-Model an. Der Fair Value ist gemäß IAS 40.5 der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Bewertungserfolge, die aufgrund von Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten, müssen nach IAS 40.35 in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam erfasst werden. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zum Stichtag erfolgte mit der Hilfe von externen Immobilienbewertungsgutachten.

2.14 Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -verpflichtungen gemäß IAS 12.15 berechnen sich aus unterschiedlichen Wertansätzen eines bilanzierten Vermögenswerts oder einer Verpflichtung und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz. Hieraus resultieren in der Zukunft voraussichtliche Ertragsteuerbelastungs- oder -entlastungseffekte (temporäre Unterschiede).

Ein latenter Steueranspruch für den Vortrag noch nicht genutzter steuerlicher Verluste und noch nicht genutzter Steuergutschriften ist gemäß IAS 12.24 (nur) in dem Umfang zu bilanzieren, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis auf der jeweiligen Ebene des Steuersubjekts zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und noch nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können. Dies gilt entsprechend bei latenten Steueransprüchen aus Bewertungsunterschieden (IAS 12.34).

Aufgrund der Kaufpreisallokation des Erwerbs der 4 Free Gruppe und der Duwensee ergeben sich durch die Aktivierung von Intangibles im Vermögen dieser Gruppe nach IAS 12.18a passive latente Ertragsteuern auf Basis der jeweiligen Besteuerungsgrundlagen im Konzernabschluss. Die Aktivierung des im Rahmen der Kaufpreisallokation ermittelten residualen Goodwills der 4 Free Gruppe und der Duwensee führt gemäß IAS 12.15 nicht zum Ansatz passiver latenter Steuern.

Passive latente Ertragssteuern ergeben sich zudem aufgrund der Kaufpreisallokation des Erwerbs der NSI Sachsen Portfolio durch die Aktivierung von geleisteten Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten aus den zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in Grundstücke und Bauten umgebucht. Seit dem 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ein Goodwill ergab sich im Rahmen der Kaufpreisallokation der NSI Sachsen Portfolio nicht.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 kam es zum Ansatz passiver latenter Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in den Grundstücken und Gebäuden. Auf die aktivierten Geschäfts- oder Firmenwerte dieser Gesellschaften wurden gemäß IAS 12.15 keine passiven latenten Steuern angesetzt.

Weitere latente Steuern ergeben sich aus den ergebniswirksamen Effekten der Fair Value Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien i. S. d. IAS 40.

2.15 Kurzfristige Steuerrückstellungen

Die kurzfristigen Steuerrückstellungen werden aufgrund der berechneten voraussichtlichen steuerrechtlichen Ergebnisse der einzelnen Konzernunternehmen als Steuersubjekte unter Beachtung von Ergebnisabführungsverträgen ermittelt und abzüglich etwaiger Vorauszahlungen in Höhe der berechneten Steuerschuld zurückgestellt. Etwaigen bekannten steuerrechtlichen Risiken (Betriebsprüfungen etc.), deren Inanspruchnahme überwiegend wahrscheinlich erscheint, wird ebenfalls durch Bildung von Rückstellungen in Höhe ihrer voraussichtlichen Inanspruchnahme Rechnung getragen.

2.16 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37. Sonstige Rückstellungen werden für ungewisse Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe der zu erwartenden Inanspruchnahmen angesetzt. Rückstellungen für Aufwendungen, die sich nicht auf eine Außenverpflichtung beziehen, dürfen nach IFRS nicht gebildet werden.

2.17 Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Rückstellung für Pensionen erfolgt nach dem in IAS 19 vorgeschriebenen versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Hiernach werden die in den einzelnen Jahren erdienten Teile der Versorgung als Bausteine angesehen, die insgesamt die Pensionsverpflichtung ergeben.

Bei der bestehenden Pensionsverpflichtung handelt es sich um eine Leistungszusage. Die Gesellschaft hat dem Versorgungsberechtigten eine Rente in fester Höhe zugesagt. Als Rechnungsgrundlage wurden die Sterbetafeln von Heubeck RT2018G mit einem Pensionsalter von 65 verwendet. Im Rahmen der Berechnung wurden insbesondere die nachfolgenden Bewertungsannahmen getroffen. Der Rechnungszins wurde gemäß pauschaler Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren berücksichtigt. Als Rententrend wurden eine Altersrente von 2 % (i.Vj. 2 %) sowie eine Hinterbliebenenrente von 2 % (i.Vj. 2 %) verwendet.

Die so berechnete Pensionsverpflichtung wird mit dem an den Pensionsberechtigten verpfändeten zum Zeitwert bewerteten Kapitalguthaben aus Rückdeckungsversicherungen (Kapitallebensversicherungen) als Planvermögen verrechnet.

Es besteht im Konzern nur eine Pensionszusage gegenüber einem in 2007 ausgeschiedenen Vorstandsmitglied. Da diese Verpflichtung bereits vollständig erdient wurde, wird lediglich der jährliche Zinsanteil und die erwartete Entwicklung des Kapitalguthabens der Rückdeckungsversicherung ergebniswirksam erfasst. Die sonstigen Bewertungsänderungen aufgrund geänderter Abzinsungssätze etc. und unerwartete Entwicklungen des Planvermögens werden ergebnisneutral erfasst.

2.18 Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15

Der Konzern erhält für seine geschäftsspezifischen Leistungen in der Finanzanlagenvermittlung Provisionserlöse der Vertrags-/Produktpartner. Die Umsatzrealisierung im Sinne von IFRS 15 ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

Dienstleistung	Art und Zeit der Erfüllung der Leistungsverpflichtung sowie Zahlungsbedingungen	Umsatzrealisierung
Vermittlung im Segment Finanzanlagen	<p>NSI Asset (4 Free, FV24) vermittelt im Wesentlichen als „gebundener Agent“ des Finanzdienstleistungsinstitutes NFS Netfonds Financial Service GmbH bzw. als Untervermittler der Netfonds AG (Duwensee) Finanzinstrumente an potentielle Anleger und erhält dafür seitens Netfonds eine Abschlussprovision. Der Netfonds-Konzern dient den potentiellen Anlagewunsch ihrerseits den entsprechenden Depotbanken oder Emittenten der Anlageprodukte an. Im Bereich der FV24GB erfolgt i.d.R. die Vermittlung von Kunden-Investitionswünschen in alternative Investmentfonds über die DGF an entsprechende Emissionshäuser.</p> <p>Die Vermittlungsleistung gilt dabei für die NSI Asset als erbracht, wenn auch tatsächlich ein Finanzinstrument (Fondsanteile, Aktien, etc.) z.B. über die Depotbank durch den Anleger rechtswirksam erworben wurde. Die Höhe der Abschlussprovision hängt dabei von der Art und der Höhe der jeweiligen Anlage ab.</p> <p>Für die Folgejahre erhält NSI Asset mit Ablauf des jeweiligen Vergütungsstichtages (i.d.R. monatlich) eine Vertriebsfolgeprovision (Bestandsprovision). Diese wird auf das der NSI Asset als Vermittler am Vergütungsstichtag zugeschlüsselte Depotvolumen des Endkunden als nachträgliche Abschlussvermittlungsergütung berechnet.</p>	<p>Die Provisionserträge für Abschlussprovisionen werden als zeitpunktbezogene Vergütungen realisiert. Dies ist der Zeitpunkt in dem alle Voraussetzungen für eine vollständige Erbringung der Vermittlungsleistung erfüllt sind (z.B. tatsächlicher Erwerb des vermittelten Finanzproduktes durch Gutschrift im Kundendepot). Deswegen – und auch aus Gründen der Praktikabilität – wird der Provisionsertrag erst dann realisiert, wenn der Auftrag durch die Depotbank / den Emittenten abgerechnet worden ist.</p> <p>Die Erfassung der Vertriebsfolgeprovisionen (Bestandsprovision) als Bestandteil der Abschlussprovision setzt eine hochwahrscheinliche Schätzung des Erwartungswertes aus diesen Provisionen im Sinne von IFRS 15.53 voraus. Allerdings unterliegen die Vertriebsfolgeprovisionen hohen Unwägbarkeiten in Bezug auf den zukünftigen Depotwert und die Haltedauer der Depots. Deswegen werden die Vertriebsfolgeprovisionen in dem Zeitpunkt realisiert, wenn sie von der Depotbank abgerechnet werden.</p>

Im Immobilien-Segment werden neben den Mieteinkünften, welche in den Anwendungsbereich des IFRS 16 fallen, auch (Provisions-)Einkünfte aus der Vermarktung von Immobilien erzielt. Die Vermarktung von Immobilien erfolgt u.a. in Zusammenarbeit mit der Netfonds AG.

Dienstleistung	Art und Zeit der Erfüllung der Leistungsverpflichtung sowie Zahlungsbedingungen	Umsatzrealisierung
Vermittlung und Verkauf von Objekten im Segment Immobilien-Beteiligungen	<p><u>Vermittlung „fremder“ Objekte:</u> Im Rahmen ihrer Tätigkeit prüft die NSI Netfonds Structured Investments GmbH im Bereich der Wohnungsprivatisierungsobjekte (Wopri) Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor), nimmt exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern an bzw. holt diese für die Netfonds AG ein.</p> <p>Dabei fungiert die NSI Netfonds, über die an die Netfonds AG vertraglich angebotenen (Unter-)Vermittler im Wesentlichen als „Makler“ der externen Immobilienanbieter im Sinne des § 34c der Gewerbeordnung. Für ihre Maklertätigkeit erhält die NSI Netfonds seitens der Immobilienanbieter eine Abschlussprovision, welche überwiegend direkt und/oder teilweise über die Netfonds AG an die angebotenen Vermittler/Makler ausgekehrt wird.</p> <p>Die Vermittlungsleistung gilt dabei für die NSI Netfonds als erbracht, wenn auch tatsächlich eine Immobilie durch den Käufer rechtswirksam erworben wurde. Die Höhe der Abschlussprovision hängt dabei vom Kaufpreis der Immobilie sowie der in dem mit dem jeweiligen Anbieter geschlossenen Vertriebsauftrag vereinbarten Provisionshöhe ab.</p> <p><u>Verkauf eigener Objekte:</u> Die Wohnungsprivatisierung ohne wirtschaftlich bedeutende Bauverpflichtung umfasst in der Regel eine einzige Leistungsverpflichtung nach IFRS 15. Die Privatisierung umfasst hierbei sowohl den Verkauf einzelner Wohneinheiten (Einzelprivatisierung) als auch die Veräußerung ganzer Objekte (Globalverkäufe).</p>	<p><u>Vermittlung „fremder“ Objekte:</u> Die Provisionserträge für Abschlussprovisionen werden als zeitpunktbezogene Vergütungen realisiert. Dies ist der Zeitpunkt, in dem alle Voraussetzungen für eine vollständige Erbringung der Vermittlungsleistung erfüllt sind (in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Immobilien). Deswegen - und auch aus Gründen der Praktikabilität - wird der Provisionsertrag erst dann realisiert, wenn der Kaufvorgang vom Immobilienanbieter abgerechnet worden ist.</p> <p><u>Verkauf eigener Objekte:</u> Die Umsatzerlöse aus Privatisierung enthalten den für den Verkauf von Immobilien in Rechnung gestellten Betrag und werden mit Übertragung der Verfügungsgewalt zeitpunktbezogen erfasst. Es werden nahezu ausschließlich feste Kaufpreise vereinbart. Die Übertragung der Verfügungsgewalt tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Immobilien ein (z.B. Verkehrssicherungspflicht).</p>

2.19 Leasingverhältnisse

Bis zum Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH und der NSI Netfonds Structured Investments GmbH traten die Konzernunternehmen nur als Leasingnehmer am Markt in Erscheinung, insbesondere als Mieter für Büroräume, Immobilien, Bürogeräte und -einrichtungen und betriebliche Fahrzeuge. Durch den Erwerb der Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 hält der Konzern seither Grundstücke und Bauten und generiert Umsatzerlöse aus der Vermietung, Verwaltung sowie aus dem Verkauf von Wohnimmobilien. Die Tochterunternehmen treten somit als Leasinggeber in Erscheinung, wobei es sich bei den bestehenden Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2022 um Operating-Leasingverhältnisse handelt.

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleiben, werden als Operating Leasing klassifiziert. In der Vergangenheit vor 2019 waren diese Leasingverhältnisse gemäß IAS 17 nicht in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen, die Leasingraten wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Miet-/Leasingaufwendungen erfasst.

Fortan wird die Summe der im Zusammenhang mit Operating Leasing in der unkündbaren Grundmietzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers mit ihrem Barwert (abgezinst um den dem Leasingverhältnis zuzuordnenden Zinssatz) sowohl als Vermögensposition (Nutzungsrecht) als auch als Verbindlichkeit (Leasingverbindlichkeit) bilanziert. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit linear abgeschrieben. Vertragsverlängerungsoptionen werden in der Laufzeit berücksichtigt, wenn die Inanspruchnahme hinreichend sicher ist. Die monatlichen Leasingzahlungen werden aufgeteilt in Zins und Tilgung mit der Leasingverbindlichkeit verrechnet. Gemäß Inanspruchnahme des Wahlrechtes nach IFRS 16.5a) werden hiervon die bei Vertragsbeginn kurzfristigen Miet-/Leasingverhältnisse bis zu 12 Monaten Laufzeit oder geringwertige Leasinggegenstände ausgenommen. Zur Klarstellung, dass nur die langfristigen Leasingverhältnisse als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfasst werden, erfolgt der Ausweis in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten und korrespondierend unter den langfristigen Schulden als „Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ sowie „Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ unabhängig von der Restlaufzeit der einzelnen Miet-/Leasingverträge am Bilanzstichtag oder der Fälligkeit der einzelnen Miet-Leasingraten.

Der Leasinggeber bilanziert bei einem Operating Leasingverhältnis unverändert zum ehemaligen IAS 17 den Leasing-Vermögenswert. Die Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen sind vom Leasinggeber entweder linear oder auf einer anderen systematischen Basis (dem tatsächlichen Nutzen besser entsprechende Verteilung) als Ertrag zu erfassen.

Demgegenüber gelten als Finanzierungsleasing solche Vertragsverhältnisse, die im Wesentlichen alle Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen. Hier erfolgte auch bereits nach den bisherigen Standards die Bilanzierung des Leasing-Vermögenswertes und der Leasing-Verpflichtung beim Leasingnehmer, was in der Folge ebenso zu Abschreibungen, Tilgungen und Zinsen führt.

Vertragliche Vereinbarungen, die als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, bestanden in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 nicht. Die vorliegenden Leasingverhältnisse werden vollständig als Operating Leases nach IFRS16 bilanziert.

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 wurde die Option der Übergangsvorschrift IFRS 16 C8 gewählt und die Leasingverhältnisse zum 1. Januar 2019 erfasst, indem ohne Anpassung der Vorjahreszahlen der Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen als Leasingverpflichtung passiviert und in gleicher Höhe das verbleibende Nutzungsrecht am Leasinggegenstand aktiviert wurde. Als Grenzfremdkapitalzinssatz wurde für die Barwertberechnung ein Zinssatz von einheitlich ca. 4 % p.a. aufgrund von NSI Asset vorliegenden vergleichbaren Finanzierungsangeboten angenommen.

Bei der Bewertung von im Geschäftsjahr 2022 neu abgeschlossenen Leasingverträgen wurden für die Berechnung der Barwerte Zinssätze von ca. 3 % p.a. berücksichtigt. Dies entspricht dem Grenzfremdkapitalzins der NSI Asset AG für aktuelle vergleichbare Finanzierungsangebote.

3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Ertragszahlen (Erträge und Aufwendungen) der WZL und StJ gingen nach der Erstkonsolidierung der Gesellschaften zum 1. März 2021 lediglich für die Monate März bis Dezember in das Konzernergebnis zum 31. Dezember 2021 ein.

Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen wurden zum 16. Dezember 2021 erstkonsolidiert. Die Aufwendungen und Erträge der Gesellschaften gingen deshalb lediglich für die Zeit vom 16. Dezember bis zum 31. Dezember 2021 in den NSI Asset-Konzern ein. Das Ergebnis in diesem Zeitraum stand gemäß der geschlossenen Kaufvereinbarung dem Veräußerer zu.

Die Ertragszahlen der mitNorm GmbH gingen aufgrund des Anteilsverkaufs von 25% und dem damit verbundenen Kontrollverlust für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Dezember 2021 in das Konzernergebnis 2021 ein.

Die Ertragszahlen der im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 neugegründeten Gesellschaften PF V, NSI Invest, NSI HD sowie der NSI DP 1 und der NSI DPB gehen jeweils ab dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (April bzw. Mai 2022) in das Konzernergebnis ein.

Die Ertragszahlen der ftd.de. Media GmbH gehen ab dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung am 21. September 2022 in das Konzernergebnis 2022 ein.

Die aufgeführten Ereignisse führen dazu, dass die Ertragszahlen (Erträge und Aufwendungen) der Geschäftsjahre 2022 und 2021 nur bedingt vergleichbar sind.

3.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung (3.1.1) sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.1.2) zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden letztmalig Provisionserlöse aus dem Geschäftssegment Versicherungsvermittlung erzielt (3.1.1).

Die NSI Asset AG erzielte im Geschäftsjahr 2022 Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 360 T€..

Umsatzerlöse	2022 €	2021 €
Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen (NSI Asset AG – Holding)	360.000,00	0,00
Provisionserlöse (Finanzanlagenvermittlung & Versicherungsvermittlung)	2.214.830,03	14.624.139,50
Immobilienerlöse (Immobilien-Beteiligungen)	7.047.990,06	3.295.208,85
Summe	9.622.820,09	17.919.348,35

3.1.1 Provisionserlöse

Die Provisionserlöse werden nur in Deutschland erzielt und beinhalten Vermittlungsprovisionen (zeitpunktbezogen realisierte Abschluss- und Bestandsprovisionen sowie zeitraumbezogen realisierte Bestandspflegeprovisionen).

Provisionserlöse	2022 €	2021 €
4 Free & FV24 (i. W. Finanzanlagenvermittlung, Finanzinstrumente)	1.543.944,90	1.797.153,36
DGF & FV24GB (i. W. Finanzanlagenvermittlung, alternative Investmentfonds)	476.178,68	276.832,61
Duwensee (i. W. Finanzanlagenvermittlung, nur Investmentfonds)	194.706,45	201.380,76
mitNorm (i. W. Versicherungsvermittlung, bis 30.12.2021)	0,00	12.348.772,77
Summe	2.214.830,03	14.624.139,50

Nach der Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH im Dezember 2021 wurden im Geschäftsjahr 2021 letztmalig Provisionserlöse aus dem Segment der Versicherungsvermittlung erzielt.

Die Provisionen der 4 Free-Gruppe und der Duwensee beinhalten, neben den Abschluss- und Bestandsprovisionen aus Finanzanlagenvermittlung, Provisionen aus Versicherungsvermittlung (Riester-Renten) in Höhe von 87 T€ (i.Vj. 730 T€), davon 51 T€ (i.Vj. 663 T€) aus zeitraumbezogenen Bestandspflegeprovisionen.

3.1.2 Immobilienerlöse

Die Immobilienerlöse werden ausschließlich in Deutschland erzielt. Sie beinhalten neben Mieterlösen aus der Vermietung im gewerblichen Bereich sowie von Wohnimmobilien auch Erlöse aus der Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien. Darüber hinaus sind Erlöse aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdobjekten enthalten. Bzgl. den Mieterlösen siehe 2.19 zum Auftritt des Konzerns als Leasinggeber.

Immobilienerlöse	2022 €	2021 €
WZL (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien, seit 1.03.2021)	2.508.976,16	2.186.156,74
StJ (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten, seit 1.03.2021)	240.118,94	170.268,87
NSI Sachsen (Erlöse aus Vermietung & Verpachtung sowie Fees)	132.259,34	276.660,77
NSI Netfonds (Erlöse aus Vermittlung & Verwaltung, seit 16.12.2021)	1.772.098,60	207.022,30
PF I (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien, seit 16.12.2021)	1.558.037,60	192.865,16
PF II (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten, seit 16.12.2021)	34.375,67	1.387,04
PF III (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten, seit 16.12.2021)	0,00	60,00
Rungholt (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien, seit 16.12.2021)	592.020,96	260.787,98
PF V (Erlöse aus Verwaltung, seit 12.04.2022)	5.000,00	0,00
NSI DP 1 (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten, seit 21.04.2022)	205.102,79	0,00
Summe	7.047.990,06	3.295.208,85

Immobilienerlöse	2022 €	2021 €
Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten	3.858.567,56	2.113.606,67
Erlöse aus der Vermittlung von Fremdobjekten	1.772.098,60	207.022,30
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.357.784,36	765.666,55
Sonstige	59.539,54	208.913,33
Summe	7.047.990,06	3.295.208,85

Die ausgewiesenen Immobilienerlöse der WZL setzen sich im Wesentlichen aus 2.399 T€ (i.Vj. 1.420 T€) Erlösen aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten sowie 69 T€ (i.Vj. 766 T€) Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien zusammen. Die StJ erzielt ihre Erlöse vollständig aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten. Die ausgewiesenen Erlöse der NSI Sachsen in Höhe von 132 T€ (i.Vj. 277 T€) wurden vollständig im Bereich der gewerblichen Miete sowie in 2021 auch durch Fees aus der Zeit vor der Erstkonsolidierung der WZL und StJ erzielt.

Die angefallenen Immobilienerlöse aus der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen in Höhe von 3.957 T€ (i.Vj. 662 T€) resultieren im Wesentlichen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdobjekten (NSI Netfonds) in Höhe von 1.772 T€ sowie aus der Veräußerung von Immobilien in der PF I in Höhe von 920 T€

und der Rungholt in Höhe von 369 T€. Mieterlöse wurden in diesem Teilkonzern in Höhe von insgesamt 882 T€ erzielt.

Die im April und Mai 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften erzielten im Geschäftsjahr 2022 Immobilien-erlöse in Höhe von 210 T€, welche im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung resultieren.

Zum 31. Dezember 2022 sowie im Geschäftsjahr 2021 bestanden in den aufgeführten Gesellschaften keine indextierten Mietverträge. Die geschlossenen Mietverträge sind gemäß den allgemeinen gesetzlichen Regelungen grundsätzlich kurzfristig kündbar.

3.2 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen des Konzerns setzen sich zum 31. Dezember 2022 aus den Provisionsaufwendungen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung (3.2.1) sowie den Immobilienaufwendungen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.2.2) zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 sind letztmalig Provisionsaufwendungen aus dem Geschäftssegment Versicherungsvermittlung angefallen (3.2.1).

Materialaufwand	2022 €	2021 €
Provisionsaufwendungen (Finanzanlagen- & Versicherungsvermittlung)	-196.571,79	-9.646.132,30
Immobilienaufwendungen (Immobilien-Beteiligungen)	-4.881.956,06	-1.509.122,30
Summe	-5.078.527,85	-11.155.254,60

3.2.1 Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen beinhalten insbesondere Abschluss-Provisionserstattungen und –weiterleitungen sowie Gebührenerstattungen an Kunden (Geschäftsmodell 4 Free/FV24).

Provisionsaufwendungen	2022 €	2021 €
Provisionsweiterleitungen an Kunden	-133.954,23	-189.779,23
Provisionen Dritte (Vermittler)	-62.617,56	-9.456.353,07
Summe	-196.571,79	-9.646.132,30

Nach der Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH im Dezember 2021 sind im Geschäftsjahr 2021 letztmalig Provisionsaufwendungen aus dem Segment der Versicherungsvermittlung angefallen.

Alle geschäftsmodellbezüglichen Vergütungen und Erstattungen an Kunden (4 Free-Gruppe) werden unter den Provisionsaufwendungen ausgewiesen.

3.2.2 Immobilienaufwendungen

Die Immobilienaufwendungen enthalten Aufwendungen aus bezogenen Leistungen (Instandhaltung, Heizung/Warmwasser, Hausmeisterkosten, Grünlandpflege, etc.) für die vermieteten Immobilien sowie Provisionsaufwendungen aus der Vermittlung, Vermarktung und Veräußerung von Immobilien.

Immobilienaufwendungen	2022 €	2021 €
WZL (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen, seit 1.03.2021)	-1.192.850,48	-856.913,49
StJ (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen, seit 1.03.2021)	-132.323,63	-95.569,33
NSI Sachsen (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen)	-318.240,69	-552.706,97
NSI Netfonds (Provisionsaufwendungen & bezogene Leistungen, seit 16.12.2021)	-2.054.768,77	-1.691,37
PF I (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen, seit 16.12.2021)	-839.729,58	-745,68
PF II (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen, seit 16.12.2021)	-34.165,32	0,00
PF III (Aufwendungen aus bezogenen Leistungen, seit 16.12.2021)	-18.841,17	0,00
Rungholt (Provisionsaufwendungen & bezogene Leistungen, seit 16.12.2021)	-260.642,32	-1.495,46
NSI DP 1 (Erlöse aus Miete & WB Nebenkosten, seit 21.04.2022)	-30.394,10	0,00
Summe	-4.881.956,06	-1.509.122,30

Immobilienaufwendungen	2022 €	2021 €
Aufwendungen aus bezogenen Leistungen	-2.631.049,16	-1.509.122,30
Provisionsaufwendungen	-2.250.906,90	0,00
Summe	-4.881.956,06	-1.509.122,30

Im Geschäftsjahr 2022 sind in der WZL und StJ Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.325 T€ (i.Vj. 952 T€) angefallen, davon u.a. 112 T€ (i.Vj. 171 T€) für die Instandhaltung der Wohnimmobilien, 677 T€ (i.Vj. 180 T€) für Heizung, Strom und Warmwasser sowie 53 T€ (i.Vj. 140 T€) für Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen. In der NSI Sachsen sind im Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von 268 T€ (i.Vj. 553 T€) angefallen. Für die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen ergaben sich Immobilienaufwendungen in Höhe von 3.239 T€ (i.Vj. 4 T€), davon 2.251 T€ aus Provisionsaufwendungen im Zusammenhang mit der Vermittlung, Vermarktung und Veräußerung von Immobilien sowie 988 T€ (i.Vj. 4 T€) aus bezogenen Leistungen. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von 300 T€ sowie Energie (Gas, Strom und Wasser) in Höhe von 119 T€.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte der Ausweis der Provisionsaufwendungen aus der Vermittlung, Vermarktung und Veräußerung der Immobilien des NSI Netfonds-Teilkonzerns in Höhe von 331 T€ noch in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Im Konzernabschluss 2022 wurde eine Ausweiskorrektur vorgenommen, um eine bessere Darstellung der Ertragslage des Konzerns zu erreichen und einen repräsentativen Rohertrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisen.

In den im April und Mai 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften entstanden im Geschäftsjahr 2022 Immobilienaufwendungen in Höhe von 30 T€, davon insbesondere 15 T€ für Energie (Gas, Strom und Wasser) sowie 10 T€ für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG.

3.3 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	2022 €	2021 €
Periodenfremde Erträge	953.097,10	61.612,69
Kaufpreisanpassung mit Norm	100.000,00	0,00
Sachbezüge Arbeitnehmer	47.627,22	36.076,65
Erträge aus Schadensersatz	36.940,93	809,69
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	29.898,89	115.926,64
Mantelprämie aus der Veräußerung der DDAG	0,00	300.000,00
Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen	0,00	31.373,02
Kurzfristige Mieterträge	0,00	16.140,00
Erlöse aus Produktgesellschaften	0,00	7.462,51
Übrige	4.401,64	86.669,27
Summe	1.171.965,78	656.070,47

In den periodenfremden Erträgen sind Erträge in Höhe von 952 T€ aus der Anpassung der Ergebnisabführung des Vorjahres an den ehemaligen Gesellschafter des NSI Netfonds-Teilkonzerns enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 100 T€ resultieren im Geschäftsjahr 2022 aus der gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vereinbarten Erhöhung des Restkaufpreises für die in der NSI Asset verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001 %).

Im Rahmen der Veräußerung der DDAG gemäß Aktienkauf- und -übertragungsvertrag aus Dezember 2021 wurde neben dem Kaufpreis für den Erwerb der Aktien (460 T€) eine Mantelprämie über 300 T€ für die Zulassung zum Freiverkehr an der Börse Düsseldorf vereinbart.

3.4 Erträge und Aufwendungen aus der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40)

Erträge aus der Wertänderung von IAS 40 Immobilien	2022 €	2021 €
NSI Sachsen Portfolio GmbH	400.574,63	0,00
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	4.122.649,05	0,00
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH	1.052.516,01	0,00
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	1.553.661,93	0,00
Runholt 1 GmbH	1.220.000,00	0,00
NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG	268.945,47	0,00
Summe	8.618.347,09	0,00

Aufwendungen aus der Wertänderung von IAS 40 Immobilien	2022 €	2021 €
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	-854.592,53	0,00
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	-4.820.783,51	0,00
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	-190.669,92	0,00
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH	-688.622,93	0,00
Runholt 1 GmbH	-921.780,83	0,00
Summe	-7.476.449,72	0,00

Unter Anwendung des Fair-Value-Modells wurden die beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Renditeimmobilien in den Gesellschaften des Segments Immobilien-Beteiligungen zum 31. Dezember 2022 mit der Hilfe von externen Bewertungsgutachten ermittelt. Aus dieser Ermittlung resultierten ertragswirksam zu erfassende Wertsteigerungen in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. € (i.Vj. 0 €) sowie aufwandswirksam zu erfassende Wertminderungen in Höhe von insgesamt 7,5 Mio. € (i.Vj. 0 €). Diese Erträge und Aufwendungen werden gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

3.5 Personalaufwand

Personalaufwand	2022 €	2021 €
Personalaufwand NSI Asset AG	-46.713,43	-35.601,68
Personalaufwand 4 Free	-302.703,63	-326.849,69
Personalaufwand FV24	-127.868,67	-137.515,25
Personalaufwand FV24GB	-135.139,88	-145.132,43
Personalaufwand Duwensee	-52.195,30	-62.156,68
Personalaufwand NSI Sachsen	-363.205,80	-197.793,83
Personalaufwand WZL (seit 1.03.2021)	0,00	-19.136,22
Personalaufwand NSI Netfonds (seit 16.12.2021)	-439.956,07	-25.299,71
Personalaufwand mitNorm (bis 30.12.2021)	0,00	-750.409,68
Summe	-1.467.782,78	-1.699.895,17
davon Löhne & Gehälter	-1.230.135,56	-1.421.628,69
davon Sozialversicherung	-231.107,79	-235.043,06
davon Altersversorgung	-6.539,43	-43.223,43
Summe	-1.467.782,78	-1.699.895,17

Die durchschnittlichen Mitarbeiterzahlen nach Köpfen ergeben sich inkl. Vorstände und Geschäftsleiter wie folgt:

Anzahl Mitarbeiter	2022				2021			
	Geschäftsleitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe	Geschäftsleitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe
NSI Asset	1	2	0	3	1	0	0	1
4 Free	1	2	4	7	1	1	4	6
FV24	1	2	0	3	1	2	0	3
FV24GB	1	1	0	2	1	1	0	2
Duwensee	1	2	1	4	1	3	1	5
NSI Sachsen	2	3	2	7	2	3	2	7
NSI Netfonds mitNORM	3	3	1	7	3	3	4	10
	/	/	/	/	1	8	6	15
	10	15	8	33	11	21	17	49

Die Geschäftsleitungen der 4 Free, FV24, FV24GB sowie DGF und ftd.de erfolgen jeweils in Personalunion. Weitere operative Tätigkeiten und Verwaltungstätigkeiten werden ebenfalls innerhalb der 4 Free-Gruppe in Büro- und Personalunion abgewickelt. Die DGF und die ftd.de haben kein eigenes Personal.

Im Segment Immobilien-Beteiligungen ergaben sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 strukturelle Veränderungen innerhalb des Personalbestands der NSI Netfonds Structured Investments GmbH. Zu diesen Veränderungen verweisen wir auf die Angaben im Bereich „Geschäftsverlauf“ innerhalb des Einzel- und Konzernlageberichts der NSI Asset AG.

Die Geschäftsführung der NSI Sachsen, WZL und StJ erfolgt in Personalunion. Neben den Geschäftsführern haben die WZL und StJ kein eigenes Personal. Die angestellten Mitarbeiter der NSI Sachsen sind auch für die Tochterunternehmen und für die Unternehmen des NSI Netfonds-Teilkonzerns tätig.

Die Zahlen nach Köpfen beinhalten auch Teilzeitmitarbeiter und geringfügig Beschäftigte.

Die Verpflichtungen an Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	Note	2022 €	2021 €
Rückdeckungsversicherung	4.16	-113.624,00	-109.659,00
Planvermögen	4.16	-113.065,00	-109.115,00
Pensionsverpflichtungen	4.16	434.046,00	659.784,00
Verbindlichkeiten aus Lohn & Gehalt, Sozialversicherung	4.11.4	2.803,70	4.126,54
Rückstellungen für Urlaub und Überstunden	4.14	35.400,00	31.106,00
Rückstellungen für GF-Tantieme	4.14	5.500,00	5.500,00
Rückstellungen für Boni	4.14	66.000,00	72.880,00
Summe		317.060,70	554.622,54

3.6 Abschreibungen

Abschreibungen	2022 €	2021 €
auf Intangibles, Grundstücke & Bauten aus Erstkonsolidierung	-120.987,24	-241.074,74
auf immaterielle Vermögenswerte	-28.021,00	-6.969,95
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	-14.559,79	-23.751,09
auf Nutzungsrechte aus Miet-/Leasingverträgen (IFRS 16)	-88.235,51	-68.490,37
auf das Finanzanlagevermögen (2021: Entkonsolidierung DDAG, Übergangskonsolidierung mitNorm)	0,00	-676.045,00
Summe	-251.803,54	-1.016.331,15

Die erfassten Abschreibungen auf die Nutzungsrechte nach IFRS 16 betreffen zu 72 T€ (i.Vj. 58 T€) Büroräume sowie zu 16 T€ (i.Vj. 10 T€) Firmenfahrzeuge.

3.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2022 €	2021 €
Rechts-, Beratungs-, Prüfungs-, Buchführungs- und Aufsichtsratskosten	-1.137.704,65	-994.565,40
EDV, Software, Lizenzen, Informationsdienste, Fremdleistungen, Fortbildung, Literatur	-494.010,27	-876.085,96
Geldverkehr, Finanzierung	-395.861,73	-43.116,72
Periodenfremde Aufwendungen	-204.776,29	-39.596,00
Reise-, Werbe- & Bewirtungskosten	-162.926,58	-303.880,59
Beiträge & Versicherungen	-115.418,66	-116.131,16
Sonstige Steuern	-105.296,53	-26.441,42
Raumkosten	-87.851,98	-416.840,83
Kfz-Kosten, inkl. kurzfristige Leasingkosten und Garagen	-77.199,17	-50.230,49
Nicht abziehbare Vorsteuer	-48.860,91	-346.205,55
Büroverwaltungskosten	-27.829,67	-48.004,22
Forderungsverluste, Wertberichtigungen auf Forderungen	-7.428,16	-291.643,55
Provisionsaufwendungen Immobilien-Bereich	0,00	-331.318,27
Übrige	-445.532,53	-94.758,21
Summe	-3.310.697,13	-3.978.818,37

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist aufgrund der Entkonsolidierung der mitNorm GmbH zum 30. Dezember 2021 stark verändert. Im Vorjahr waren aus der mitNorm GmbH insbesondere Aufwendungen für EDV, Software, Lizenzen, Informationsdienste, Fremdleistungen, Fortbildung und Literatur in Höhe von 443 T€, Reise, Werbe- und Bewirtungskosten in Höhe von 274 T€, Aufwendungen aus nicht abziehbarer Vorsteuer in Höhe von 256 T€ sowie Raumkosten in Höhe von 214 T€ und Aufwendungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 160 T€ im Konzernabschluss enthalten.

Die Provisionsaufwendungen aus dem Immobilien-Bereich umfassen u.a. Vertriebs- und Maklerkosten und werden zum 31. Dezember 2022 erstmalig in den Materialaufwendungen des Konzerns ausgewiesen (siehe 3.2.2 für weitere Informationen).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Miete und Leasing aus kurzfristigen und geringwertigen Vertragsverhältnissen in Höhe von 25 T€ (i. Vj. 273 T€) enthalten, welche gemäß den Erleichterungen aus IFRS 16.5 nicht nach den Vorgaben des IFRS 16 zu bilanzieren sind.

In den Übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen aus dem teilweisen Abgang des auf veräußerte Immobilien allokierten Geschäfts- oder Firmenwerts der WZL in Höhe von 425 T€ enthalten.

Zu den Forderungsverlusten verweisen wir auf die Abschnitte zum Kreditrisiko unter 2.6.1 und 4.1. sowie 5.2.

3.8 Aufwendungen aus der Wertänderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5)

Aufwendungen aus der Wertänderung von IFRS 5 Immobilien	2022 €	2021 €
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	-230.853,48	0,00
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	-57.585,96	0,00
Summe	-288.439,44	0,00

Die Aufwendungen aus der Wertänderung der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien betreffen zu 231 T€ (i. Vj. 0 €) die WZL sowie zu 58 T€ (i. Vj. 0 €) die PF I. Die Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte zum Stichtag mit der Hilfe von externen Immobilienbewertungsgutachten.

3.9 Finanzergebnis

Finanzergebnis	2022 €	2021 €
Zins- und Dividendenerträge	16.591,14	53.249,58
Beteiligungserträge NSI Sachsen (aus WZL & StJ vor Erwerb)	0,00	156.985,74
Zinsaufwand Kredite	-2.753.848,43	-1.691.509,68
Aufwand aus Teilabführungen	-126.400,00	-164.596,63
Zinsaufwand aus Aufzinsung Pensionsrückstellungen	-9.237,00	-7.006,00
Zinsaufwand aus Steuern und Sonstigem	-916,00	-916,69
Zinsaufwand Leasing (IFRS 16)	-3.901,48	-4.410,53
Summe	-2.877.711,77	-1.658.204,21

3.10 Steuern vom Einkommen

3.10.1 Steuern vom Einkommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden sind

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2022 €	2021 €
Körperschaftsteuer & Solidaritätszuschlag	-195.029,22	-28.511,45
Gewerbsteuer	-365.997,50	-13.167,29
Kapitalertragsteuer & Solidaritätszuschlag	0,00	-104.663,05
Auflösung passiver latenter Steuern auf Intangibles, Grund & Boden sowie Gebäude	614.445,43	295.412,09
Erfassung latenter Steuern aus Fair Value-Bewertung (IAS 40)	-350.015,72	0,00
Erfassung latenter Steuern aus Wertänderungen IFRS 5	74.519,50	0,00
Summe	-222.077,51	149.070,30

Die ertragswirksamen Veränderungen der latenten Steuern betreffen in Höhe von 1.632 T€ (i.Vj. 0 €) die Erfassung passiver latenter Steuern sowie in Höhe von 1.357 T€ (i.Vj. 0 €) die Erfassung aktiver latenter Steuern aus den Wertänderungen der gehaltenen Immobilien i. S. von IAS 40 und IFRS 5 sowie in Höhe von 614 T€ (i.Vj. 295 T€) die Auflösung passiver latenter Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den Kaufpreisallokationen der Unternehmenserwerbe der Jahre 2015 bis 2021 (siehe 4.4 und 4.18).

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind periodenfremde Steueraufwendungen in Höhe von 649 T€ (i.Vj. 1 T€) enthalten, diese entfallen in Höhe von 304 T€ (i.Vj. 1 T€) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie in Höhe von 345 T€ (i.Vj. 0 €) auf Gewerbesteuer.

3.10.2 Steuern vom Einkommen, die im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind

Latente Steuern, die erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen wären, resultieren grundsätzlich aus den Bewertungsunterschieden der Pensionsrückstellung zwischen ihrem Wertansatz nach IFRS (434 T€) und EStG (278 T€). Da es sich insoweit um einen temporären Bewertungsunterschied handelt, wären latente Steueransprüche zu bilden. Latente Steueransprüche sind nach IAS 12.24 nur dann anzusetzen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese in der Zukunft steuermindernd angesetzt werden können. Der damit verbundene latente Steueranspruch ist jedoch nicht zu erfassen, da die NSI Asset davon ausgeht, dass sie in einem überschaubaren Zeitraum diesen Steueranspruch nicht steuerlich realisieren wird (siehe 4.10.1 und 4.10.2). Es bestehen daher keine über das sonstige Ergebnis erfassten latenten Steuern.

3.10.3 Steuern vom Einkommen, die direkt im Eigenkapital erfasst worden sind

Im Vorjahr (2021) sind im Rahmen einer Kapitalerhöhung 11 T€ Kosten der Eigenkapitalbeschaffung angefallen, die nach IAS 32.35 erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen waren. Der damit verbundene latente Steueranspruch war jedoch nicht zu erfassen, da die NSI Asset davon ausgeht, dass dieser Steueranspruch nicht in einem überschaubaren Zeitraum steuerlich realisiert wird (siehe 4.10.1 und 4.10.2). Für Aufwendungen/Kosten die erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden, waren insofern keine aktiven latenten Steuern (erfolgsneutral) zu erfassen. Es bestehen daher keine erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten latenten Steuern. Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich keine entsprechenden Sachverhalte.

3.10.4 Überleitung der effektiven Steuerquote

Überleitungsrechnung Ertragsteuern	2022 €	2021 €
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-1.338.279,27	-933.084,68
Steuersatz (15% KSt. + 5,5% Soli, 3,5% x 470% GewSt.)	32,28%	32,28%
Erwarteter Ertragsteuer-Aufwand	0,00	0,00
Effekte aus Steuersatzabweichungen	0,00	0,00
Veränderungen latenter Steuern gemäß Gewinn- und Verlustrechnung	338.949,21	295.412,09
Aperiodische Effekte (Steuern für Vorjahre, sonstiges)	-561.026,72	-146.341,79
Summe	-222.077,51	149.070,30

Der als Basis für die Überleitungsrechnung gewählte anzuwendende Ertragssteuersatz setzt sich zusammen aus dem in Deutschland geltenden Körperschaftsteuersatz von 15,0 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und einem Gewerbesteuersatz von 3,5 % multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde. Der Sitz der NSI Asset befindet sich seit 2019 in Hamburg (Hebesatz 470 %).

In 2017 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der NSI Asset und der 4 Free sowie der DGF geschlossen, zudem zwischen der Duwensee und der DGF. Seit dem 1. Januar 2021 werden die Ergebnisse der NSI Sachsen Portfolio an die NSI Asset abgeführt. Die StJ und WZL führen ihre Ergebnisse seit 2022 an die NSI Sachsen ab. Zum 31. Dezember 2022 werden demnach alle Ergebnisse der Tochterunternehmen (bis auf die Ergebnisse der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen sowie die Ergebnisse der neugegründeten NSI-Gesellschaften und der ftd.de Media GmbH) zur Konzernmutter abgeführt. Die WZL und StJ haben ihren Sitz in Zwickau (Hebesatz 450 %). Die NSI Netfonds, ihre Tochterunternehmen, die neugegründeten NSI-Gesellschaften und die ftd.de Media GmbH haben ihren Sitz allesamt in Hamburg.

3.10.5 Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte

Ertragssteuerrechtliche Unsicherheiten im Sinne von IFRIC 23 bestehen nicht.

3.11 Konzern-Jahresergebnis

Zum 31. Dezember 2022 beträgt (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +2.667 T€. Zum 31. Dezember 2021 betrug (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +1.722T€.

Für Erläuterungen zu den Ertragszahlen der Geschäftssegmente verweisen wir auf 6.1.4.

4 Erläuterungen zur Bilanz

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Bilanzpositionen insoweit erläutert, wie sie nicht bereits in den vorangehenden Berichtsteilen ausreichend dargestellt wurden. Für die Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

4.1 Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Giroguthaben und Tagesgelder Banken (= Finanzmittelfonds verfügbar)	3.516.471,46	4.213.720,34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Provisionsforderungen (<i>kurzfristig fällig</i>)	525.173,89	858.373,91
Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdobjekten & aus Miete	664.146,41	1.888.783,37
Summe	1.189.320,30	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Forderungen, Verrechnungen und Darlehen	3.161.823,64	3.158.382,13

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdobjekten und aus Miete aus dem Immobiliensegment in Höhe von 664 T€ (Vorjahr: 1.889 T€), sowie aus dem Segment Finanzanlagenvermittlung in Höhe von 525 T€ (Vorjahr: 858 T€), davon 30 T€ (Vorjahr: 178 T€) aus Provisionsabgrenzung enthalten.

Die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%) werden zum 31. Dezember 2022 weiterhin als zur Veräußerung gehalten bilanziert und unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Gemäß Nachtrag 1 zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag über die Veräußerung der mitNorm wird der Verkauf im ersten Quartal 2023 (spätestens zum 31. März 2023) erfolgen. Der vereinbarte Kaufpreis beläuft sich entsprechend des Nachtrags auf 2,0 Mio. €. Zusätzlich wurde ein variabler Kaufpreis von maximal 300 T€ vereinbart. Der variable Kaufpreis errechnet sich in Abhängigkeit zum kumulierten EBIT der mitNorm in den Geschäftsjahren 2022 sowie 2023. Der fest vereinbarte Kaufpreis entspricht dem bilanziellen Ansatz der verbliebenen Beteiligung am 31. Dezember 2022.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten zum 31. Dezember 2022 neben den verbliebenen Anteilen an der mitNorm insbesondere Forderungen aus dem Immobiliensegment aus Verrechnungen und Verwaltungstätigkeiten in Höhe von 911 T€ (Vorjahr: 310 T€).

Für Erläuterungen insbesondere zu den diesbezüglichen Kreditrisiken verweisen wir auf 5.2.

4.2 Laufende Steuerforderungen

Laufende Steuerforderungen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Ertragsteuer-Überzahlungen	162.005,19	3.078,86
Umsatzsteuer-Überzahlungen, sonstige Steuern	118.877,61	3.155,54
Summe	280.882,80	6.234,40

4.3 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	538.469,56	679.623,39

4.4 Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Goodwill 4 Free-Gruppe (inkl. FV24, FV24GB, DGF)	5.363.176,66	5.427.953,05
Goodwill Duwensee	369.518,76	369.518,76
CGU - Finanzanlagenvermittlung	5.732.695,42	5.797.471,81
Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (inkl. WZL & StJ)	3.906.460,96	4.331.626,55
Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (inkl. PF I, PF II, PF III, Rungholt, NSI HD)	7.185.596,94	7.184.321,94
CGU – Immobilien-Beteiligungen	11.092.057,90	11.515.948,49
Summe Geschäfts- oder Firmenwerte	16.824.753,32	17.313.420,30

Die Geschäfts- oder Firmenwerte beinhalten nur die im Konzernabschluss aufgrund der Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 auszuweisenden Goodwills und beinhalten keine steuerrechtlich zukünftig abzugsfähigen Geschäfts- oder Firmenwerte der einzelnen Unternehmen. Für die Entwicklung der Goodwills wird auch auf den Anlagenspiegel verwiesen.

4.4.1 Goodwill 4 Free-Gruppe

Die Anschaffungskosten der Anteile der 4 Free AG im Rahmen des Aktientausches (Kapitalerhöhung durch Sacheinlage und Ausgabe der neuen Aktien an die bisherigen 4 Free-Aktionäre) zuzüglich Barzuzahlung wurden nach der Full-Goodwill-Methode gemäß IFRS 3.19a mit 3.244 T€ bewertet. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der 4 Free-Gruppe wurde zu den Teilkonzernzahlen der 4 Free-Gruppe zum Erstkonsolidierungszeitpunkt ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung (7.887 T€) festgestellt, von dem 3.727 T€ auf identifizierbare immaterielle Vermögensgegenstände (Markennamen, Kundenverträge etc.) und darauf entfallende passive Latente Steuern (-1.203 T€) verteilt werden konnten. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für den 4 Free-Teilkonzern beträgt damit 5.363 T€. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die 4 Free-Gruppe waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragsersparungen der 4 Free-Gruppe und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Der Rückgang des Goodwills um 65 T€ ergibt sich aus einer nachträglichen Anpassung des Abgangs der DDAG Deutsche Direktanlage AG im Geschäftsjahr 2021.

4.4.2 Goodwill Duwensee

Die Duwensee wurde Ende 2017 zu Anschaffungskosten von 715 T€ erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 625 T€ festgestellt, von dem 377 T€ auf identifizierbare immaterielle Vermögensgegenstände (Markennamen/Domain und Kundenbestände) und darauf entfallende passive latente Steuern (-122 T€) verteilt werden konnten. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die Duwensee beträgt damit 370 T€. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für die Duwensee waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragsersparungen der Duwensee und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns.

4.4.3 Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern

Die NSI Sachsen wurde im November 2020 zu Anschaffungskosten von 1.500 T€ erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.488 T€ festgestellt, der vollständig auf Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten der zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft und darauf entfallende passive Latente Steuern (480 T€) verteilt werden konnte. Ein Goodwill ergab sich somit nicht. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in die Grundstücke und Bauten umgebucht. Seit dem 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde der Unterschiedsbetrag der NSI Sachsen durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios in Höhe von 196 T€ (davon 146 T€ in 2022 sowie 51 T€ in 2021) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 48 T€ (davon 32 T€ in 2022 sowie 16 T€ in 2021).

Die NSI Sachsen hat im Februar 2021 jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ erworben. Dabei sind für die WZL Anschaffungskosten in Höhe von 17,1 Mio. € und für die StJ Anschaffungskosten in Höhe

von 1,0 Mio. € angefallen. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der WZL wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 13,3 Mio. € festgestellt, der in Höhe von 2,0 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 11,9 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 4,5 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt werden konnte. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL belief sich damit auf 3,9 Mio. €. Für die StJ wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1,0 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in Höhe von 0,1 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 0,7 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 0,2 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die StJ lautete entsprechend 0,4 Mio. €. Wesentliche Faktoren für die Erfassung eines Goodwills für die WZL und StJ waren vorhandene Wertsteigerungspotentiale in den erworbenen Immobilien der Gesellschaften und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Der Goodwill wurde im Rahmen der Allokation auf die vorhandenen Immobilien der WZL und StJ verteilt. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden bis zum 31. Dezember 2022 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 1.698 T€ (davon 1.024 T€ in 2022 sowie 674 T€ in 2021) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 548 T€ (davon 330 T€ in 2022 sowie 218 T€ in 2021). Die Veräußerung von Immobilien der WZL, auf welche der Goodwill verteilt worden ist, führte im Geschäftsjahr 2022 zu einer teilweisen Auflösung des Goodwills in Höhe von 425 T€.

4.4.4 Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern

Die Anteile an der NSI Netfonds (88,72%) und ihren Tochterunternehmen (PF I 100%, PF II 100%, PF III 100%, Rungholt 89,1%) wurden im Dezember 2021 zu Anschaffungskosten von 9.937 T€ erworben. Die Gegenleistung zum Kaufpreis wurde durch VRM durch die Ausgabe von 1.400.000 neuen Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital sowie der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Volumen von 5,2 Mio.€ mit Wandlungsrechten auf bis zu 1.600.000 neue Aktien aus genehmigtem und bedingtem Kapital erbracht („Wandelanleihe“). Für die Sachkapitalerhöhung wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Bezugspreis auf 3,00 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert von 4,2 Mio.€ für die 1.400.000 neuen Aktien, die als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt wurden. Auf den damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteil der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 4,48 Mio.€. Für die Wandelanleihe wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Wandlungspreis auf 3,25 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert in Höhe von bis zu 5,2 Mio.€ für die bis zu 1.600.000 neuen Aktien, die aufgrund des Wandlungsrechts anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt werden können. Auf die damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteile der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 5,46 Mio.€. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung ist vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025. Der Zinscoupon beträgt 3,5% jährlich und ist jeweils zum 31. Dezember zu zahlen. Der Verkäufer hat ein Wandlungsrecht ab dem 20. Dezember 2023 zum Nominalbetrag und Wandlungspreis von 3,25 €. Anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zu 120% des Nennbetrags kann NSI Asset ab dem 1. Juli 2024 Aktien liefern (Wandlungspflicht).

Zum Erwerbszeitpunkt wurden die Vermögensgegenstände und Schulden, d.h. insbesondere Immobilien sowie damit im Zusammenhang stehende Finanzierungsverbindlichkeiten, im Teilkonzern der NSI Netfonds per 16. Dezember 2021 zu Zeitwerten angesetzt. Der nach der Aufdeckung der stillen Reserven verbleibende Unterschiedsbetrag (unter Berücksichtigung latenter Steuern) zwischen dem neubewerteten Eigenkapital und dem Kaufpreis wurde in voller Höhe dem Goodwill zugeordnet. Wesentlicher Faktor für die Erfassung eines Goodwills für den NSI Netfonds-Teilkonzern waren die zukünftigen Geschäftsvolumens- und Ertragserwartungen der Teilkonzern-Gesellschaften (insbesondere aus dem Projekt- und Vermittlungsgeschäft) und damit positiven Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der PF I wurden bis zum 31. Dezember 2022 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 661 T€ (davon 661 T€ in 2022 sowie 0 € in 2021) aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 213 T€ (davon 213 T€ in 2022 sowie 0 € in 2021).

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Anteile der NSI HD ergab sich ein Goodwill in Höhe von 1 T€.

4.4.5 Impairment-Test

Im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests gemäß IAS 36.10 wurden zuletzt zum 31. Dezember 2022 die aufgeführten Goodwills der 4 Free-Gruppe, der Duwensee, der WZL und der StJ sowie der NSI Netfonds, der PF I, der PF II, der PF III und der Rungholt auf ihre Werthaltigkeit überprüft.

Dabei wurde als (kleinste) zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU) gemäß IAS 36.68 zum einen wie bisher die 4 Free Gruppe (4 Free, FV24, FV24GB, DGF) und Duwensee angenommen, da diese im selben Geschäftssegment tätig sind und aufgrund der untereinander bestehenden und zukünftig geplanten Abhängigkeiten wie z.B. Büro- und Personalunion sowie gemeinsamer Nutzung von Abwicklungs-Software und Webpräsenzen nicht sinnvoll einzeln betrachtet werden können. Zum anderen stellen die hinzugekommenen NSI-Teilkonzerne jeweils eine eigenständige CGU dar, da diese vom Geschäftsmodell sowie organisatorisch und strukturell völlig unabhängig von den Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung sind.

Innerhalb des zum 31. Dezember 2022 vorgenommenen Impairment-Test für die vorgenannte CGU im Bereich Finanzanlagenvermittlung wurden anhand der damals aktuellen Cash-Flow-Planungen auf Basis des EBIT der oben genannten Unternehmen für die nächsten 5 Jahre entsprechende Nutzungswerte als Barwerte nach dem DCF-Verfahren unter Verwendung eines Kapitalisierungszinssatzes nach den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) von 8,70 % p.a. berechnet. Eine Wachstumsrate des Endwertes für die ewige Rente wurde in Höhe von 0,5 % angesetzt.

Die zum 31. Dezember 2022 berechneten Nutzungswerte der vorgenannten CGU haben die zugehörigen bilanzierten Vermögenswerte deutlich überschritten, so dass keine Impairment-Abwertung erforderlich wurde.

Im Segment Immobilien-Beteiligung stellen die Teilkonzerne NSI Sachsen und NSI Netfonds jeweils eigenständige Bereiche der NSI Asset AG dar. Beide Teilkonzerne sind organisatorisch und strukturell unabhängig von den Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung. Da die Geschäftstätigkeit von NSI Sachsen und NSI Netfonds im Rahmen des Konzernabschlusses im Wesentlichen nach den Grundsätzen von IAS 40 angesetzt und ausgewiesen wird, entfällt nach IAS 36.2 ein eigenständiger Impairment-Test für die Immobilienbestände in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Dies gilt gemäß IAS 36.2 analog für die „Zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten“, welche in Anwendung des IFRS 5 angesetzt und ausgewiesen werden. Bezüglich der IAS 40-Fair Value Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien wird auf Kapitel 4.8 sowie bezüglich der Prüfung der Zeitwerte der „Zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten“ auf Kapitel 4.17 verwiesen.

Für den Teilkonzern NSI Sachsen wurde im Rahmen eines Impairment-Tests der aufgeführte Goodwill für die WZL und StJ gemäß IAS 36.10 auf seine Werthaltigkeit überprüft. Als Basis hierfür diente der nach anteiliger Auflösung verbliebene Goodwill. Eine Auflösung erfolgte anteilig mit Verkauf der Objekte aus der Erstkonsolidierung. Der verbliebene Goodwill wurde anhand der angenommenen Verkaufspreise für die Objekte der Erstkonsolidierung getestet. Hierbei wurde der im Konzernabschluss ausgewiesene Zeitwert je Quadratmeter mit dem angenommenen Verkaufspreis je Quadratmeter verglichen. Bezug wurde auf die sich zum Abschlussstichtag noch im Bestand befindlichen Objekte der Erstkonsolidierung genommen. Die angenommenen Verkaufspreise wurden durch bereits veräußerte Objekte belegt sowie mit einer Prognose über die Marktentwicklung und das Zinsniveaus hinterlegt. Es wurde kein Bedarf für eine Impairment-Abwertung festgestellt.

Innerhalb des zum 31. Dezember 2022 vorgenommenen Impairment-Tests für den NSI Netfonds-Teilkonzern wurde die ursprünglich aufgesetzte Cash-Flow-Planung auf Basis des EBT für den gesamten Teilkonzern für die nächsten 5 Jahre aktualisiert. Die Planungsrechnung enthält neben den Annahmen für Ein- und Verkäufe von Objekten auch Planzahlen für Einnahmen aus Provisionen. Die sich aus der Planungsrechnung ergebenden Rückflüsse wurden unter Verwendung eines Kapitalisierungszinssatzes von 6,97 % p.a. berechnet. Eine Wachstumsrate des Endwertes für die ewige Rente wurde nicht angesetzt. Der so ermittelte Unternehmenswert deckt sowohl das aktuelle Eigenkapital des Teilkonzerns als auch den zugehörigen Goodwill, so dass eine Impairment-Abwertung nicht erforderlich wurde.

Aufgrund der teilweisen Veräußerung in 2021 sowie der vertraglich vereinbarten Veräußerung der verbleibenden Geschäftsanteile an der mitNorm im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 wurde kein Impairment-Test für die am 31. Dezember 2022 noch im Konzern enthaltenen Anteile an der mitNorm vorgenommen. Die verbliebenen Anteile werden mit dem vereinbarten Verkaufspreis in Höhe von 2,0 Mio. € angesetzt.

4.5 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten übliche EDV-Software sowie Vermögenswerte aus der bereits angesprochenen Kaufpreisallokation des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung bei der Erstkonsolidierung der 4 Free-Gruppe zum 1. September 2015 und der Duwensee zum 31. Dezember 2017.

Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Erstkonsolidierung €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe			
Markennamen / Internetdomains	566.683,52	151.115,61	207.783,96
Softwareplattformen	357.668,31	0,00	0,00
Datenbanken	72.924,44	0,00	0,00
Kundendepotbestände, Kundenverträge	2.029.084,94	115.062,00	115.062,00
Langfristige Kundenspar- und Renteneinzahlungspläne	816.042,68	417.088,48	471.491,32
Summe	3.842.403,89	683.266,08	794.337,28
Aus Kaufpreisallokation Duwensee			
Markennamen / Internetdomains	99.160,38	49.580,19	59.496,23
Kundendepotbestände, Kundenverträge	277.597,38	0,00	0,00
Summe	376.757,76	49.580,19	59.496,23
EDV-Software, Neben-Domains (entgeltlich erworben)		89.325,56	117.346,56
Gesamtsumme		822.171,83	971.180,07

Im Rahmen des Impairment-Tests der Goodwills der Tochtergesellschaften der Finanzanlagenvermittlung wurde auch die Werthaltigkeit der Intangibles aus der Kaufpreisallokation der Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2022 überprüft. Da die ermittelten Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs überstiegen, bestand kein Abwertungsbedarf für die Intangibles. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 4.4.5.

Für die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

4.6 Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Nutzungsrechte aus Miet-/Leasingverträgen IFRS 16	Erstansatz	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Büroräume	344.835,65	23.902,03	67.195,59
PKW	31.625,52	14.606,57	8.268,52
Summe	376.461,17	38.508,60	75.464,11

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Nutzungsrechte aus neu abgeschlossenen Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 51 T€ hinzuaktiviert. Davon entfallen 29 T€ auf Büroräume sowie 22 T€ auf Firmenfahrzeuge.

Für weitere Ausführungen zu den Leasingverhältnissen siehe 4.15.

4.7 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten lediglich übliche Büroausstattung (EDV, Möbel und Einbauten) in insgesamt unwesentlichem Umfang. Wir verweisen auf den Anlagenspiegel.

4.8 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.12.2022 €	31.12.2021 €
NSI Sachsen Portfolio GmbH - Teilkonzern		
NSI Sachsen Portfolio GmbH	2.997.082,04	2.742.075,19
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	30.711.708,97	29.048.156,90
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH	2.765.238,96	1.712.722,95
Summe	36.474.029,97	33.502.955,04
NSI Netfonds Structured Investments GmbH - Teilkonzern		
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	24.366.069,62	13.129.735,27
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	1.070.400,08	1.135.000,00
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH	5.916.499,93	5.105.000,00
Rungholt 1 GmbH	5.473.209,00	4.084.005,83
NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG	6.408.862,60	0,00
Summe	43.235.041,23	23.453.741,10
Gesamtsumme	79.709.071,20	56.956.696,14

Die NSI Asset weist seit dem 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aus. Diese Immobilien wurden im Rahmen der Unternehmenserwerbe der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen erworben. Zu den Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird auf 3.1.2 sowie zu den damit in Verbindung stehenden Immobilienaufwendungen auf 3.2.2 verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien wurden zum 31. Dezember 2022 mit der Hilfe von externen Bewertungsgutachten geprüft, welche von einer unabhängigen Immobilienbewertungsplattform erstellt worden sind. Die für die Immobilienplattform agierenden Gutachter verfügen dabei über die erforderlichen beruflichen Qualifikationen, welche für eine verlässliche Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erforderlich ist und wurden mit allen notwendigen Informationen hinsichtlich der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien ausgestattet. Es wurden detaillierte Immobilienmarkt-Analysen durchgeführt und insbesondere Vergleichsobjekte, Markttrends, sozioökonomischen Daten, Ausstattung, Erreichbarkeit und Bauvorhaben in die Bewertung einbezogen.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	€
Buchwert 1. Januar 2022	56.956.696,14
Zugänge	
<i>davon aus Immobilienerwerben</i>	+13.689.435,90
<i>davon aus der Zuordnung von IFRS 5 Immobilien in den Anwendungsbereich des IAS 40</i>	+15.215.132,98
Abgänge	
<i>davon aus Immobilienveräußerungen</i>	-1.332.372,58
<i>davon aus der Zuordnung von IAS 40 Immobilien in den Anwendungsbereich des IFRS 5</i>	-5.961.718,61
Netto Gewinne / Verluste aus der Fair Value Bewertung	+1.141.897,37
Buchwert 31. Dezember 2022	79.709.071,20

Der starke Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 ergibt sich aus dem hinzugekommenen Immobilienportfolio der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG in Höhe von 6,1 Mio. € sowie aus den Wertänderungen der gehaltenen Immobilien im Rahmen der Fair Value-Bewertung i. S. d. IAS 40 in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden Immobilien in Höhe von 15,2 Mio. €, welche zunächst als zu Veräußerungszwecken gehalten bilanziert worden sind, in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert. Grund dafür sind die insbesondere im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 stark veränderten Bedingungen am Immobilienmarkt. Es ist nicht absehbar, dass diese Immobilien kurzfristig zu den gewünschten Konditionen veräußert werden können. Im Rahmen des Geschäftsmodells wurden zudem neue IAS 40-Immobilien in einem Umfang von 7,5 Mio. € hinzuerworben.

Aus der Bewertung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien gemäß IAS 40.33 & IAS 40.35 ergaben sich Gewinne in Höhe von 8,6 Mio. € (Vorjahr: 0 €) sowie Verluste in Höhe von 7,5 Mio. € (Vorjahr: 0 €), welche vollumfänglich ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Erträgen bzw. Aufwendungen aus der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen werden.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert führt zu einer Abweichung zwischen den Wertansätzen gemäß IFRS-Bilanz und Steuerbilanz und resultiert in der Aktivierung aktiver und passiver latenter Steuern (siehe 4.10 und 4.18).

Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder der Überweisung von Erträgen und Veräußerungserlösen sowie vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln bzw. für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestanden zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 nicht.

4.9 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Bewertungs-Hierarchie IFRS 13	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Zur Veräußerung verfügbare kurzfristige finanzielle Vermögenswerte			
Verzinsliche börsennotierte Wertpapiere	Stufe 1	0,00	0,00
KG-Beteiligungen (AIF)	Stufe 3	0,00	0,00
Summe		0,00	0,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			
Kapitalguthaben Rückdeckungsversicherung (nicht verpfändet)	Stufe 3	113.624,00	109.115,00
Anteile an nicht börsennotierten Aktiengesellschaften (15 %) Youvestor AG sowie andere Beteiligungen	Stufe 3	17.964,00	17.964,00
Genossenschaftsanteile	Stufe 3	50,00	50,00
Summe		131.638,00	127.129,00

Börsennotierte Wertpapiere, Beteiligungen an Investmentfonds oder AIFs werden nicht gehalten. Eine Umgruppierung der einzelnen Vermögenswerte zwischen den Bewertungsstufen erfolgte im Zeitablauf nicht. Die Bewertung der Rückdeckungsversicherung erfolgte zum von der Versicherung berechneten „Rückkaufwert“ (Deckungskapital zuzüglich Überschussbeteiligung). Die Bewertung der Youvestor-Anteile erfolgt aufgrund des in den letzten Bilanzen relativ unveränderten Eigenkapitals weiterhin in Höhe der bisherigen Anschaffungskosten.

4.10 Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Aus der Fair Value-Bewertung der IAS 40 Immobilien	1.357.051,33	0,00

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern resultieren aus der Fair Value-Bewertung der gehaltenen Renditeimmobilien in den Gesellschaften NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH (1.073 T€), NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH (62 T€) und NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH (222 T€). Aus der erfolgten Abwertung der gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2022 resultiert eine Abweichung zwischen IFRS-Bilanz und Steuerbilanz. Da für diese Gesellschaften in den nächsten fünf Geschäftsjahren nachhaltige Gewinne erwartet werden, kommt es zum Ansatz aktiver latenter Steuern in Höhe von insgesamt 1.357 T€ (i. Vj. 0 €). In den weiteren Immobiliengesellschaften ergaben sich insgesamt Wertsteigerungen, so dass passive latente Steuern zu berücksichtigen sind (siehe 4.18).

4.10.1 Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge

Auf Ebene der NSI Asset AG bestehen erhebliche steuerrechtliche Verlustvorträge in Höhe von ca. 29 Mio. €.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge im Konzern. So leiten die NSI Sachsen, die WZL und StJ, die Duwensee, die DGF, die FV24GB, die FV24 und die 4 Free ihre Ergebnisse an die NSI Asset weiter (steuerlicher Organkreis). Mit den Unternehmen des Teilkonzerns der NSI Netfonds sowie den in 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften und der ftd.de Media GmbH bestehen zum 31. Dezember 2022 keine Ergebnisabführungsverträge.

Die steuerrechtlichen Verlustvorträge der NSI Asset AG könnten grundsätzlich durch die Ergebnisabführungsverträge im Konzern genutzt werden. Zum Stand 31. Dezember 2022 ist jedoch zu erwarten, dass die Verlustvorträge der NSI Asset AG steuerrechtlich tatsächlich vorerst nicht verbraucht werden können. Entsprechend der aktuellen Ertragsprognosen wird für die nächsten fünf Jahre davon ausgegangen, dass nach Verrechnung der Ergebnisabführungen mit dem eigenen negativen steuerrechtlichen Ergebnis der NSI Asset von ca. - 300 T€ p.a. keine steuerrechtlichen Gewinne mehr verbleiben, die aufgrund der Verlustvorträge nicht versteuert werden müssten. Die über fünf Jahre hinausgehende Nutzung der Verlustvorträge auf Ebene der NSI Asset AG ist aus heutiger Sicht nicht mit Sicherheit zu beziffern und kann daher nach IAS 12.34 nicht bewertet werden.

4.10.2 Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche

Mangels weiterer Ertragsteuervolumina bei der NSI Asset AG in den nächsten 5 Jahren (siehe 4.10.1) können auf Ebene der NSI Asset AG auch keine aktiven latenten Steuern zum Stand 31. Dezember 2022 für dortige temporäre IFRS-Bewertungsunterschiede (Pensionsrückstellungen) angesetzt werden (IAS 12.24), ebenso keine für direkt im Eigenkapital verrechnete Kosten der Kapitalerhöhung.

4.11 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Finanzielle Verbindlichkeiten (bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten)	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Kurzfristige Finanzschulden		
Diverse Darlehen Volksbank Hohenlohe an NSI PF I	8.704.928,20	0,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	4.953.142,00	0,00
Verrechnungskonten Netfonds Gruppe (Finanzierungscharakter)	2.841.919,00	0,00
Darlehen Müller an NSI – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	2.009.333,34	2.009.333,34
Mezzanine Darlehen Müller an NSI Netfonds	1.500.000,00	0,00
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	950.000,00	1.050.000,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	611.226,22	4.477.526,22
Diverse Darlehen (4 Stück)	475.000,00	475.000,00
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL und StJ	464.318,98	0,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	201.600,00	0,00
Zinsen Anleihen (Wandelschuldverschreibung)	189.077,78	0,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 3)	174.756,85	0,00
Darlehen Hanse Merkur	150.000,00	0,00
Zinsen Anleihen	92.743,14	106.620,53
Zinsen Hanse Merkur	82.500,00	82.500,00
Darlehen FTD.de	20.000,00	105.000,00
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	1.666,85	315.000,00
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	0,00	35.801,71
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	1.917.472,08	3.570.935,50
Summe	25.339.684,44	12.227.717,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vermittler, Lieferanten & Dienstleister – kurzfristig fällig	1.108.936,21	378.098,05
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungskonten Netfonds Gruppe (kurzfristig)	192.265,00	2.637.198,69
Geldtransit	14.843,40	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern	2.803,70	4.126,54
Übriges (erhaltene Kauttionen, kreditorische Debitoren, etc.)	464.136,37	541.591,85
Summe	674.048,47	3.182.917,08
Langfristige Finanzschulden		
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL und StJ	21.285.391,86	0,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2)	14.045.000,00	14.046.000,00
Diverse Darlehen Volksbank Hohenlohe an NSI PF I	12.408.024,08	8.784.210,62
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 3)	5.534.063,82	0,00
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	5.200.000,00	5.200.000,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	3.731.199,67	0,00
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	1.861.200,00	1.900.800,00
Darlehen Hanse Merkur	1.350.000,00	1.500.000,00
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	60.000,00	69.710,13
Kreditvertrag DZ HYP (Finanzierung Erwerb WZL und StJ)	0,00	20.606.412,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	0,00	4.547.732,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	9.148.678,32	7.183.812,89
Summe	74.623.557,75	63.838.677,64
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	40.047,00	78.769,12

4.11.1 Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden

Finanzschulden	Aktuelle Konditionen		31.12.2022 €	31.12.2021 €
	Zinssatz p.a.	Endfälligkeit		
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL & StJ	1,59 % - 4,90 %	2031/2032	21.749.710,84	0,00
Diverse Darlehen VB-Hohenlohe an NSI PF I	1,45 % - 3,75 %	2023 - 2031	21.112.952,28	8.784.210,62
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1, 2 u. 3)	4,25 %	2025/2027	20.365.046,89	18.523.526,22
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	3,50 %	2025	5.389.077,78	5.200.000,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	3,00 %	2023	4.953.142,00	4.547.732,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	2,37 %	2032	3.932.799,67	0,00
Anleihen (unverbriefte) – inkl. Zinsen	5,75/7,00 %	2024	2.903.943,14	3.057.420,53
Verrechnungskonten Netfonds-Gruppe	4,00 %	2023	2.841.919,00	0,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	8,00 %	2023	2.009.333,34	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	5,50 %	2027	1.582.500,00	1.582.500,00
Mezzanine Darlehen Müller	8,00 %	2023	1.500.000,00	0,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	6,50 %	2023	475.000,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	6,00 %	2027	61.666,85	384.710,13
Darlehen FTD.de	6,50 %	2023	20.000,00	105.000,00
Kreditvertrag DZ HYP	1,63 %	2026	0,00	20.606.412,00
Bankdarlehen WI VoBa	2,45/3,25 %	2022	0,00	35.801,71
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	1,45 % - 7,00 %	2023 - 2031	11.066.150,40	10.754.748,39
Summe			99.963.242,19	76.066.394,94

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat im Januar 2021 einen Kreditvertrag mit der DZ HYP AG, Hamburg, über 22,0 Mio. € geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 bestanden aus diesem Kreditvertrag noch offene Verbindlichkeiten in Höhe von 20,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2022 fand eine Umfinanzierung statt, bei welcher der Kreditvertrag mit der DZ HYP AG durch zahlreiche kleinere Darlehensverträge abgelöst worden ist. Diese Darlehensverträge stellen Annuitätendarlehen dar und haben mit Ausnahme eines Vertrags (2031) ihr Laufzeitende jeweils im Geschäftsjahr 2032. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 1,59 % und 4,90 %. Als Sicherheiten dienen verschiedene Immobilien und Wohneinheiten, welche in der WZL und StJ gehalten werden. Zum Stichtag bestehen in der WZL Finanzverbindlichkeiten in diesem Zusammenhang in Höhe von 20,1 Mio. € sowie in der StJ in Höhe von 1,6 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensverpflichtungen der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH gegenüber der Volksbank Hohenlohe in Höhe von 21,1 Mio. €. Nachdem die Gesellschaft zum Ende des Geschäftsjahres 2021 drei Bankdarlehen über insgesamt 8,8 Mio. € aufgenommen hatte, wurden zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 vier weitere Bankdarlehen über insgesamt 12,3 Mio. € von der Volksbank gewährt. Die Bankdarlehen dienen dem Erwerb von Immobilien in der PF I. Von den offenen Verpflichtungen haben 8,7 Mio. € eine kurzfristige und 12,4 Mio. € eine langfristige Laufzeit. Die Darlehen sind durch verschiedene Immobilien und Wohneinheiten der PF I gesichert. Die vereinbarten Zinssätze liegen zwischen 1,45 % und 3,75 %.

Die Anleihen „NSI Immobilien Deutschland 1“ und „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestanden daraus Verpflichtungen in Höhe von 18,5 Mio. €. Die Anleihen Deutschland 1 in Höhe von 4,5 Mio. € wurden im ersten Halbjahr 2022 mit Ablauf des 31. März 2022 fristgerecht zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2022 bestehen aus den Anleihen Deutschland 2 und Deutschland 3 Verpflichtungen in Höhe von 20,4 Mio. €. Die Anleihen besitzen eine langfristige Fälligkeit (2025 bzw. 2027) und einen Zinskupon von jeweils 4,25 %.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen

ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. NSI Asset kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen. Zum 31. Dezember 2022 bestehen daraus Zinsverpflichtungen in Höhe von 189 T€.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen Darlehensverpflichtungen der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH gegenüber der Sparkasse An der Lippe in Höhe von 5,0 Mio. €. Es handelt sich um zwei Darlehensverträge über 2,6 Mio. € (Restlaufzeit bis zum 30. März 2023) bzw. 2,4 Mio. € (Restlaufzeit bis zum 30. Juli 2023). Die Darlehen sind durch verschiedene Immobilien und Wohneinheiten der PF III gesichert. Der vereinbarte Zins liegt jeweils bei 3,00 %.

Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Segment Immobilien-Beteiligungen, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche weitere Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 11,1 Mio. € (i.Vj. 10,8 Mio. €) mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 9 Jahren. Die Darlehen sind jeweils durch gehaltene Immobilien der Darlehensnehmergesellschaft gesichert.

Das Darlehen der Hanse Merkur ist durch eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen der Netfonds AG abgesichert. Die unverbrieften nicht kapitalmarktfähigen Anleihen sind zum Teil durch Abtretung von Provisionen der 4 Free gesichert. Weitere Erläuterungen zu den Veränderungen und Restlaufzeiten der Finanzschulden finden sich unter 4.11.2 und 5.1.

4.11.2 Entwicklung der Finanzschulden

Die Finanzschulden (ohne Miet-/Leasingverpflichtungen) haben sich wie folgt verändert:

Finanzschulden	1.1. – 31.12.2022 €			1.1. – 31.12.2021 €		
	Gesamt	kurzfristig	langfristig	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Stand 1.1.	76.066.394,94	12.227.717,30	63.838.677,64	10.606.004,46	2.063.659,50	8.542.344,96
Zuordnung Zeitablauf	0,00	13.557.529,75	-13.557.529,75	0,00	1.437.863,24	-1.437.863,24
Restkaufpreis NSI	-1.475.000,00	0,00	-1.475.000,00	0,00	-171.686,37	171.686,37
Neukreditaufnahme / Zugänge Konzernausweitung	56.103.679,88	5.340.442,65	50.763.237,23	68.660.987,38	10.832.067,01	57.828.920,37
Zinsen	2.753.848,43	2.714.248,43	39.600,00	224.421,41	94.486,15	129.935,27
Tilgung (inkl. Zinsen)	-33.485.681,06	-8.500.253,69	-24.985.427,37	-2.552.801,96	-1.565.820,11	-986.981,86
Entkonsolidierung mit Norm	0,00	0,00	0,00	-872.216,35	-462.852,12	-409.364,23
Stand 31.12.	99.963.242,19	25.339.684,44	74.623.557,75	76.066.394,94	12.227.717,30	63.838.677,64

4.11.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vermittler, Lieferanten & Dienstleister – kurzfristig fällig	1.108.936,21	378.098,05

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wesentliche Verpflichtungen aus dem Immobiliensegment enthalten. Hier bestehen Verbindlichkeiten für bezogene Leistungen der WZL in Höhe von 126 T€ (Vorjahr: 187 T€). Die offenen Verbindlichkeiten aus dem NSI Netfonds-Teilkonzern belaufen sich auf 798 T€ (Vorjahr: 82 T€), davon 354 T€ (Vorjahr: 10 T€) aus der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie 204 T€ (Vorjahr: 71 T€) aus der NSI Netfonds Structured Investments GmbH.

4.11.4 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Verrechnungskonten Netfonds Gruppe	192.265,00	2.637.198,69
Ausgleichszahlungen Minderheitsgesellschafter	126.400,00	126.400,00
Erhaltene Kautionen	95.060,12	45.644,82
Kreditorische Debitoren	88.504,20	115.439,68
Passive Rechnungsabgrenzung	41.748,41	32.516,66
Geldtransit	14.843,40	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern	2.803,70	4.126,54
Übriges	112.423,64	221.590,69
Summe	674.048,47	3.182.917,08

In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verpflichtungen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH gegenüber Gesellschaften der Netfonds Gruppe enthalten. Diese belaufen sich per 31. Dezember 2022 auf 192 T€ (Vorjahr: 2,6 Mio. €).

4.12 Laufende Steuerschulden

Laufende Steuerschulden	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Lohn- & Kirchensteuer; sonstige Steuern	41.592,85	26.336,71
Umsatzsteuer	37.156,17	20.334,62
Summe	78.749,02	46.671,33

4.13 Kurzfristige Steuerrückstellungen

Kurzfristige Steuerrückstellungen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Körperschaftsteuerrückstellung	361.549,00	59.315,99
Gewerbesteuerrückstellung	363.165,00	18.620,00
Summe	724.714,00	77.935,99

Die Steuerrückstellungen zum 31. Dezember 2022 setzen sich ausschließlich aus den Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer zusammen. Diese entfallen in voller Höhe auf das Immobiliensegment.

Kurzfristige Steuerrückstellungen	1.1.2022 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2022 €
Körperschaftsteuerrückstellung	59.315,99	0,00	0,00	302.233,01	361.549,00
Gewerbesteuerrückstellung	18.620,00	0,00	0,00	344.545,00	363.165,00
Summe	77.935,99	0,00	0,00	646.778,01	724.714,00

4.14 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.1.2022 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2022 €
Prüfungs- & Jahresabschlusskosten	246.991,65	-246.991,65	0,00	436.135,00	436.135,00
Laufende Kundenprovisionsanteile	111.381,00	-25.181,00	0,00	6.550,00	92.750,00
Mitarbeiterboni	72.880,00	0,00	-6.880,00	0,00	66.000,00
Urlaubsansprüche	31.106,00	-11.910,00	0,00	16.204,00	35.400,00
Geschäftsbericht	40.000,00	-5.610,26	-20.000,00	5.610,26	20.000,00
Prozesskosten & Rechtsstreitigkeiten	22.086,06	0,00	-3.000,00	0,00	19.086,06
Archivierung	17.350,00	0,00	0,00	0,00	17.350,00
Vertragsbetreuung Kunden	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Tantieme-GF	5.500,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00
Ausstehende Provisionsabrechnungen	57.264,00	-57.264,00	0,00	4.375,00	4.375,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	1.510,00	-941,11	-18,89	3.080,00	3.630,00
Ausstehende Rechnungen	36.000,00	-36.000,00	0,00	0,00	0,00
Summe	652.068,71	-383.898,02	-29.898,89	471.954,26	710.226,06

Zu den wesentlichen Positionen geben wir gemäß IAS 39.84 ff die folgenden Erläuterungen:

Die Rückstellung für die Erstellung und die Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses der NSI Asset sowie die Erstellungen der Abschlüsse der Tochterunternehmen beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 436 T€ (Vorjahr: 247 T€) und umfasst auch in Anspruch genommene Steuerberatungsleistungen.

Die Rückstellung für Prozesskosten und Rechtsstreitrisiken betrifft die FV24 (19 T€) aufgrund von Haftungsklagen aus Anlagevermittlung. Das gesamte Rechtsstreitrisiko liegt bei ca. 384 T€ Die FV24 geht jedoch begründet zu deutlich über 50 % von einem für sie positiven Prozessausgang aus und hat daher nur die voraussichtlich selbst zu tragenden Rechtsberatungskosten als Rückstellung angesetzt.

4.15 Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Verpflichtungen aus Miet-/Leasingverträgen IFRS 16	Erstansatz	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Büroräume	344.835,65	24.765,43	70.258,75
PKW	31.625,52	15.281,57	8.510,37
Summe	376.461,17	40.047,00	78.769,12
<i>davon Verträge mit Restlaufzeiten bis 12 Monaten</i>		<i>17.973,00</i>	<i>68.248,52</i>

Der Erstansatz der Leasingverhältnisse erfolgte am 1. Januar 2019 im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16. Den Miet- und Leasingverträgen wurde im Rahmen der Erstanwendung ein einheitlicher Leasing-Finanzierungszinssatz von ca. 4 % p.a. zugrunde gelegt. Aufgrund der Aufteilung der Leasingraten in Zins und Tilgung und den damit verbundenen im Zeitablauf sinkenden Zinsanteilen kommt es während der Laufzeit zum betragsmäßigen Auseinanderdriften der bilanzierten Nutzungsrechte (lineare Abschreibung) und der zugehörigen Leasingverpflichtung (degressive Zinsanteile).

Die im Geschäftsjahr 2022 hinzuerfassten Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung eines Leasing-Finanzierungszinssatzes von ca. 3 % p.a. ermittelt. Die Leasingverbindlichkeiten wurden in 2022 um 51 T€ aus neuen Leasingverträgen erhöht.

Fälligkeiten Miet-/Leasingraten	31.12.2022 € Barwert	31.12.2022 € Zinsanteil	31.12.2022 € Gesamtrate
Innerhalb eines Jahres fällige Leasingraten	16.912,59	1.060,41	17.973,00
In 1 bis 5 Jahren fällige Leasingraten	20.661,27	1.412,73	22.074,00
In über 5 Jahren fällige Leasingraten	0,00	0,00	0,00
Summe	37.573,86	2.473,14	40.047,00

4.16 Pensionsrückstellungen

Im Konzern existiert als leistungsorientierter Versorgungsplan lediglich eine unverfallbare Pensionszusage gegenüber einem bereits zum 31. Dezember 2007 ausgeschiedenen ehemaligen Vorstandsmitglied der NSI Asset AG mit einer betragsmäßig fixierten Rente von 2.047,20 € mtl. ab Rentenbeginn im Jahr 2025 zuzüglich 60 % Witwenrente.

Neben der verpfändeten Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben in Höhe von 113 T€ besteht noch eine weitere unverpfändete Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben von 114 T€ zur Rückdeckung der Ansprüche. Die Bewertung erfolgt ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert in Höhe des durch die Versicherungsgesellschaft berechneten „Rückkaufswertes“.

4.16.1 Veränderung der Pensionsrückstellung

Pensionsrückstellungen 31. Dezember 2022	1.1.2022 €	Änderung Erfolgsneutral	Zuführung GuV	31.12.2022 €
Versicherungsmathematischer Barwert Pensionsverpflichtung	659.784,00	-234.975,00	9.237,00	434.046,00
Kapitalwert Rückdeckungsversicherung (verpfändet)	-109.115,00	-2.422,00	-1.528,00	-113.065,00
Summe	550.669,00	-237.397,00	7.709,00	320.981,00

Pensionsrückstellungen 31. Dezember 2021	1.1.2021 €	Änderung Erfolgsneutral	Zuführung GuV	31.12.2021 €
Versicherungsmathematischer Barwert Pensionsverpflichtung	700.618,00	-47.840,00	7.006,00	659.784,00
Kapitalwert Rückdeckungsversicherung (verpfändet)	-105.358,00	-2.703,00	-1.054,00	-109.115,00
Summe	595.260,00	-50.543,00	5.952,00	550.669,00

Die Veränderung der verpfändeten Rückdeckungsversicherung ergibt sich in 2022 zu 1.528,00 € (i.Vj. 1.054,00 €) ergebniswirksam durch die Guthabenverzinsung sowie zu 2.422,00 € (i.Vj. 2.703,00 €) ergebnisneutral. Die Verringerung des Barwertes der Pensionsverpflichtung wurde in Höhe von 234.975,00 € (i.Vj. 47.840,00 €) als versicherungsmathematischer Ertrag ergebnisneutral erfasst. Die Zuführung zum Barwert betrifft ansonsten nur die jährliche Aufzinsung in Höhe von 9.237,00 € (i.Vj. 7.006,00 €), da sich der bereits erdiente Anspruch aufgrund des Ausscheidens in 2007 nicht weiter erhöht.

4.16.2 Versicherungsmathematische Annahmen

Nachstehend werden die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen dargestellt

Berechnungsparameter	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungssatz	4,20 %	1,40 %
Gehaltstrend	0,00 %	0,00 %
Rententrend	2,00 %	2,00 %

Als Rechnungsgrundlage wurden die Sterbetafeln von Heubeck RT2018G mit einem Pensionsalter von 65 verwendet.

4.16.3 Sensitivität bei Veränderungen der Parameter

Sensitivität bei Veränderung des Parameters Abzinsungssatz um + 0,5% oder -0,5% Punkte:

Sensitivität bei Parameteränderungen	Abzinsungssatz		unverändert
	4,70 %	3,70 %	A: 4,20 % / R: 2,00 %
Barwert der Pensionsverpflichtung €	404.668,00	466.585,00	434.046,00

4.17 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Verkaufsimmobilien NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	10.285.189,01	11.519.753,72
Verkaufsimmobilien Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	3.437.074,69	1.469.734,80
Summe	13.722.263,70	12.989.488,52

Ein Teil der Immobilien, welche von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH zum 31. Dezember 2022 gehalten werden, sind zum kurzfristigen Verkauf vorgesehen. Die Immobilien sollen im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 veräußert werden. Zum Stichtag belaufen sich die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten bei der PF I auf 10,3 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €) und bei der WZL auf 3,4 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Die Veräußerung von Immobilien gehört zum regulären Aufgabenfeld der Gesellschaften (IFRS 5.41 (b)).

Der Anstieg der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten ergibt sich zum einen aus der geänderten Zuordnung von Immobilien der PF I und WZL in Höhe von insgesamt 6,0 Mio. €, welche zuvor als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (vgl. 4.8) gemäß IAS 40 ausgewiesen worden sind. Die beabsichtigte kurzfristige Veräußerung dieser Immobilien führte zu einer Anpassung des Bilanzausweises zum 31. Dezember 2022. Zum anderen ergibt sich der Anstieg aus der unterjährigen Ausweitung des Immobilienportfolios der NSI PF I. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 IFRS 5-Immobilien im Wert von 15,0 Mio. € hinzuerworben.

Von den zum 31. Dezember 2021 zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, konnten Immobilien in einem Gesamtwert von 8,3 Mio. € nicht wie geplant abgesetzt werden. Die nicht erfolgte Veräußerung dieser Immobilien ist auf eine Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere auf die starke Inflation und die angestiegenen Zinsen im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen. Die erhofften Veräußerungspreise konnten in 2022 nicht erzielt werden. Zum 31. Dezember 2022 wurden deshalb zu Veräußerungszwecken gehaltene Immobilien in Höhe von 15,2 Mio. € in die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umgegliedert. NSI Asset geht nicht davon aus, dass diese Immobilien in den nächsten 12 Monaten zu den gewünschten Konditionen veräußert werden können.

Aus der Veräußerung von Immobilien, welche nach IFRS 5 bilanziert worden sind ergaben sich im Geschäftsjahr 2022 Gewinne in Höhe von 989 T€ (Vorjahr: 766 T€), welche in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Umsatzerlösen enthalten sind.

Die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten werden am Stichtag unter Anwendung der Vorgaben aus IFRS 5.15 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ausgewiesen. Die Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zum Stichtag erfolgte dabei mit der Hilfe von externen Immobilienbewertungsgutachten, welche von einer unabhängigen Immobilienbewertungsplattform erstellt worden sind. Die für die Immobilienplattform agierenden Gutachter verfügen dabei über die erforderlichen beruflichen Qualifikationen, welche für eine verlässliche Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erforderlich sind und wurden mit allen notwendigen Informationen hinsichtlich der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien ausgestattet. Im Rahmen der Überprüfungen wurden Abwertungsbedarfe in Höhe von insgesamt 288 T€ (Vorjahr: 0 €) festgestellt, welche ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Aufwand aus Wertänderungen der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (IFRS 5) ausgewiesen werden.

4.18 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen und der in den Kaufpreisallokationen aufgedeckten stillen Reserven in identifizierbaren immateriellen Vermögensgegenständen, Grund und Boden sowie Gebäuden. Darüber hinaus ergeben sich passive latente Steuern aus der Fair Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien i. S. d. IAS 40 (vgl. 4.8).

Passive latente Steuern	Erstkonsolidierung €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe in 2015			
Latente Steuern auf Markennamen / Internetdomains	182.925,44	48.780,12	67.072,66
Latente Steuern auf Softwareplattformen	115.455,32	0,00	0,00
Latente Steuern auf Datenbanken	23.540,01	0,00	0,00
Latente Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	617.846,61	0,00	0,00
Latente Steuern auf langfristige Kundensparpläne	263.418,58	134.636,14	152.197,40
Summe	1.203.185,96	183.416,26	219.270,06
Aus Kaufpreisallokation Duwensee in 2017			
Latente Steuern auf Markennamen / Internetdomains	32.008,97	16.004,49	19.205,38
Latente Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	89.608,43	0,00	0,00
Summe	121.617,40	16.004,49	19.205,38
Aus Kaufpreisallokation NSI Sachsen in 2020			
Latente Steuern auf Grundstücke & Bauten der Beteiligungen	480.251,75	432.365,45	463.892,14
Aus Kaufpreisallokation WZL und StJ in 2021			
Latente Steuern auf Grund & Boden	760.043,00	625.988,44	701.249,10
Latente Steuern auf Gebäude	4.530.984,86	4.116.919,82	4.372.183,06
Summe	5.291.027,86	4.742.908,26	5.073.432,16
Aus Kaufpreisallokation NSI Netfonds-Teilkonzern in 2021			
Latente Steuern auf Grund & Boden	945.059,70	859.723,64	945.059,70
Latente Steuern auf Gebäude	1.417.589,55	1.289.585,46	1.417.589,55
Summe	2.362.649,25	2.149.309,10	2.362.649,25
Aus IAS 40 Fair Value-Bewertungen der Immobilien			
NSI Sachsen Portfolio GmbH		129.305,49	0,00
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH		980.409,14	0,00
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH		339.752,17	0,00
Runholt 1 GmbH		96.265,15	0,00
NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG		86.815,59	0,00
Summe		1.632.547,54	0,00
Gesamtsumme		9.156.551,10	8.138.448,99

Die Veränderung der passiven latenten Steuern betrifft zum einen die erstmalige Aktivierung von passiven latenten Steuern auf die Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und Steuerrecht aus der Fair Value-Bewertung der Renditeimmobilien nach IAS 40 sowie die unter 3.10.1 beschriebene ertragswirksame Auflösung von passiven latenten Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den aufgeführten Kaufpreisallokationen der Jahre 2015 bis 2021 in Höhe von 614.445,43 € (i.Vj. 295.412,09 €).

4.19 Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

4.19.1 Grundkapital und Grundkapitalveränderungen

Im Konzernabschluss wird das aktienrechtliche Grundkapital der NSI Asset AG als Grundkapital des Konzerns ausgewiesen. Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2022 **4.704.570,00 €**, nachdem es am 31. Dezember 2021 noch 3.304.570,00 € betragen hatte. Es ist eingeteilt in 4.704.570 auf den Inhaber lautende Stammaktien (Namensaktien) in Form von nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € je Aktie. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns am 16. Dezember 2021 **beschlossene Sachkapitalerhöhung um 1.400.000,00 €** auf 4.704.570,00 € wurde am 20. Januar 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Zum 31. Dezember 2021 wurde der Betrag deshalb als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen. Die damit verbundene Erhöhung des Grundkapitals um 1.400.000,00 € erfolgte durch teilweise Ausnutzung des am 3. September 2021 eingetragenen genehmigten Kapitals 2021. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer (ii) der Satzung ausgeschlossen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2022 wurde das bisherige genehmigte Kapital 2021 aufgehoben und ein neues **Genehmigtes Kapital 2022** in Höhe von 2.352.285,00 € geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 27. Juni 2027 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um insgesamt bis zu 2.352.285,00 € durch ein- oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu, wobei das Bezugsrecht durch den Vorstand bei Zustimmung des Aufsichtsrates unter bestimmten Bedingungen insbesondere bei Barkapitalerhöhungen bis zu 10%, Sacheinlagen, Options- oder Wandelschuldverschreibungen sowie Spitzenbeträgen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2022.

Zudem wurde auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2022 die Aufstockung des bestehenden bedingten Kapitals 2021/II beschlossen. Das bestehende bedingte Kapital 2021/II wurde von 1.352.285,00 € um 700.000,00 € auf 2.052.285,00 € aufgestockt. Die Satzung wurde entsprechend neu gefasst. Das Grundkapital ist demnach um bis zu 2.052.285,00 € durch Ausgabe von bis zu 2.052.285 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des letzten Geschäftsjahres, für das noch kein Gewinnverwendungsbeschluss gefasst wurde, bedingt erhöht (**Bedingtes Kapital 2022**).

Das bedingte Kapital 2021/II wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2021 geschaffen und dient der Bedienung ausgegebener Schuldverschreibungen. Der Vorstand der NSI Asset ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrfach Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen konnten bisher Wandlungs- oder Bezugsrechte von bis zu 1.352.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 1.352.285,00 € gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus bedingtem Kapital, bestehendem oder künftigem genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhungen und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird dabei nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen.

Aufgrund der zuvor beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurden mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 **Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €**, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum

30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. NSI Asset kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen

Auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurde ein **Aktienoptionsplan (Aktienoptionsplan 2021)** beschlossen, welcher den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrmals bis zu 300.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands, derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an derzeitige und zukünftige Geschäftsführer und Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der NSI Asset AG (Bezugsberechtigte) auszugeben. Diese Optionen berechtigen die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der NSI Asset AG zu erwerben. Soweit Aktienoptionen 2021 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt.

Am 29. Dezember 2021 wurde der von der NSI Asset AG erstellte Aktienoptionsplan durch den Aufsichtsrat genehmigt. Ebenfalls am 29. Dezember 2021 wurden mit Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat Aktienoptionen an den Vorstand sowie Geschäftsführer der Tochtergesellschaften gewährt. Davon sind insgesamt 100.000 Aktienoptionen von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft an Personen herausgegeben, die nicht Mitglieder des Vorstandes, aber Mitglieder der Geschäftsführung von Tochterunternehmen sind. Zusätzlich hat der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 29. Dezember 2021 40.000 Aktienoptionen auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft an den Vorstand ausgegeben, sodass insgesamt 140.000 Aktienoptionen herausgegeben worden sind.

Gemäß dem beschlossenen Aktienoptionsplan ist der Bezugspreis mit dem 10-Tage-Durchschnitts-Schlusskurs auf 3,00 € festgelegt worden und entspricht mindestens 100 % des Börsenkurses der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. bezüglich der Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Aufsichtsrats über die Ausgabe von Aktienoptionen. Die Optionen haben eine Laufzeit von bis zu sechs Jahren bis zum 9. August 2026.

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf der gesetzlichen Wartezeit von vier Jahren gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG ausgeübt werden. Bedingung für die Ausübung der Optionen ist für Bezugsberechtigte neben dem Ablauf der Wartezeit der Eintritt von, von der Hauptversammlung mit der Ermächtigung gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG festgelegten Erfolgszielen, mindestens ein Anstieg des Börsenkurses über den Ausübungspreis nach 2 Jahren von 50%.

Nicht unter die Wartezeit fallen Bezugsrechte, bei denen ein Change of Control eingetreten ist (vorzeitige Ausübbarkeit). Change of Control ist der Erwerb von Aktien der Gesellschaft, die mehr als 50 % der Stimmrechte verleihen, durch eine Person oder mehrere gemeinsam handelnde Personen („Dritter“) oder der Erwerb eines beherrschenden Einflusses auf die Gesellschaft durch einen Dritten oder mehrere Dritte auf sonstige Weise. Von den Aktienoptionen sind zunächst keine wesentlichen Auswirkungen auf das Periodenergebnis zu erwarten.

Entsprechend den Optionsbedingungen des Plans sind in 2022 sowie bis zum heutigen Tag keine Aktienoptionen durch die Berechtigten ausgeübt worden.

Neben dem bedingten Kapital 2021/II bzw. bedingten Kapital 2022 besteht weiterhin ein **bedingtes Kapital 2021/I**. Das Grundkapital der Gesellschaft ist demnach um bis zu 300.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 300.000 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien bedingt erhöht. Das bedingte Kapital 2021/I dient ausschließlich der Erfüllung von Optionen, die aufgrund des zuvor beschriebenen Aktienoptionsplans gewährt werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber der ausgegebenen Optionen von ihrem Recht zum Bezug von Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt jeweils zu dem Ausgabebetrag, der in der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. August 2021 als Ausübungspreis festgelegt worden ist. Die neuen Aktien sind für jedes Geschäftsjahr gewinnberechtig, für das die ordentliche Hauptversammlung zum Zeitpunkt der Ausgabe der Aktien noch nicht über die Gewinnverwendung beschlossen hat. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 3. September 2021.

4.19.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage betrug zum 1. Januar 2022 4.776.545,15 €. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses der NSI Asset AG wurden 364.914,76 € verwendet, um den aufgelaufenen Bilanzverlust auszugleichen. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Kapitalrücklage somit 4.411.630,39 €. In der Kapitalrücklage sind zum Stichtag Kosten für Kapitalerhöhungen in Höhe von 99.328,10 € enthalten.

4.19.3 Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen)

In den erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen werden Geschäftsvorfälle erfasst, die entweder direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis (OCI) zu erfassen sind. Hierbei handelt es sich um die folgenden Sachverhalte:

- Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Neubewertung leistungsorientierter Pläne (Pensionsrückstellungen siehe 2.17 und 4.16.1) werden unter diesem Posten erfasst. Zum 31. Dezember 2022 bestehen -147 T€.
- Die angefallenen Kosten der Kapitalerhöhungen, wie unter 4.19.2 beschrieben.
- Die Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremddanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften, wie unter 4.19.4 beschrieben.

Hierauf ggf. entfallende latente Steuern werden ebenfalls direkt im Eigenkapital unter diesem Posten erfasst. Diesbezüglich bestehen jedoch aktuell keine Bestände/Sachverhalte (vgl. 4.10.2).

Die Zusammensetzung und Veränderung ist im Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

4.19.4 Gewinnrücklagen

Als Gewinnrücklagen wurden bisher sämtliche erfolgswirksam vereinnahmten Eigenkapitalveränderungen kumuliert ausgewiesen. Aufgrund der Ergebnisbestandteile der Konzerntöchter und den abweichenden Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften nach IFRS entsprechen die kumulierten Konzern-Gewinnrücklagen nicht den rechtlich ausschüttungsfähigen Gewinnrücklagen des handelsrechtlichen Einzelabschlusses der NSI Asset AG.

In den Gewinnrücklagen sind zum Stichtag Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremddanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften in Höhe von 13.285,55 € enthalten.

Die rechtlich ausschüttungsfähigen Gewinnrücklagen inkl. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss betragen im Einzelabschluss der NSI Asset AG zum 31. Dezember 2022 0,00 € (31. Dezember 2021: 0,00 €). Das HGB-Ergebnis der NSI Asset AG für das Geschäftsjahr 2022 beträgt -364.914,76 €, der HGB-Bilanzgewinn/-verlust zum 31. Dezember 2022 beträgt nach der in 4.19.2 beschriebenen Verwendung der Kapitalrücklage 0,00 €.

Dividendenausschüttungen sind daher wie in den Vorjahren nicht möglich.

4.19.5 Nicht beherrschende Anteile

Die NSI Asset AG hält zum 31. Dezember 2022 100% der Anteile an vierzehn der neunzehn vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Die Verhältnisse an den konsolidierten Gesellschaften, an denen die NSI Asset AG nicht 100% der Geschäftsanteile hält sowie die auf außenstehende Gesellschafter entfallenden Ergebnis- und Eigenkapitalanteile haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie nachstehend dargestellt entwickelt:

Die NSI Sachsen hat im Februar 2021 jeweils 89,5% des Stammkapitals der WZL und StJ erworben. Es bestehen entsprechend Fremddanteile in Höhe von jeweils 10,5% der Kapitalanteile bzw. Stimmrechte. Die Gesellschaften mit Sitz in Zwickau gehen seit dem 1. März 2021 vollkonsolidiert in den Konzernabschluss der NSI Asset ein. Der auf die Fremddgesellschafter entfallende Anteil am Eigenkapital der WZL und der StJ wird in der Bilanz als nicht beherrschende Anteile ausgewiesen und beträgt zum 31. Dezember 2022 für die WZL 1.531 T€ sowie für die StJ 72 T€. Die Ergebnisse der Gesellschaften werden gemäß der bestehenden Ergebnisabführungsverträge in voller Höhe an die NSI Sachsen Portfolio GmbH angeführt. Dem Minderheitsgesellschafter steht eine Ausgleichszahlung zu. Die Verpflichtung aus dieser Ausgleichszahlung beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf 126 T€ (i. Vj. 126 T€) und wird unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. 4.11.4).

An der NSI Netfonds Structured Investments GmbH hält die NSI Asset AG zum 31. Dezember 2022 88,72% der Anteile. Es bestehen Fremddanteile in Höhe von 11,28%. Über die NSI Netfonds hält die NSI Asset AG zudem 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH sowie 51% der Anteile an der neugegründeten NSI HD Immobilien Investitions GmbH. Es verbleiben Fremddanteile in Höhe von 10,9% bzw. 49%.

NSI Netfonds - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 11,28%	31. Dezember 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 11,28%	730.297,97
GuV	1. Januar – 31. Dezember 2022 €
Immobilien Erlöse NSI Netfonds	1.772.098,60
Jahresüberschuss NSI Netfonds (nach Konsolidierung)	-435.825,21
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-49.161,08

Rungholt - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,9%	31. Dezember 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,9%	99.900,61
GuV	1. Januar – 31. Dezember 2022 €
Immobilien Erlöse Rungholt	592.020,96
Jahresüberschuss Rungholt (nach Konsolidierung)	213.006,32
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	23.217,69

NSI HD - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 49,00%	31. Dezember 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 49,00%	11.303,75
GuV	1. Januar – 31. Dezember 2022 €
Immobilien Erlöse NSI HD	0,00
Jahresüberschuss NSI HD (nach Konsolidierung)	-1.931,13
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-946,25

Für den NSI Netfonds-Teilkonzern betragen die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 841 T€. Auf Einzel Ebene bestehen für die NSI Netfonds nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital in Höhe von 730 T€ sowie für die Rungholt in Höhe von 100 T€ und für die NSI HD in Höhe von 11 T€. Der auf die Fremddgesellschafter entfallende Ergebnisanteil für das Geschäftsjahr 2022 beträgt für den NSI Netfonds Teilkonzern -27 T€, davon -49 T€ aus der NSI Netfonds, 23 T€ aus der Rungholt sowie -1 T€ aus der NSI HD.

Nicht beherrschende Anteile werden zunächst mit ihrem proportionalen Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens im Erwerbszeitpunkt bewertet. Änderungen in der Beteiligung der Gruppe an einer Tochtergesellschaft, die nicht zu einem Verlust der Kontrolle führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

5 Finanzrisikomanagement

Gemäß IFRS 7.31 hat ein Unternehmen im Anhang Angaben zu erteilen, damit die Abschlussadressaten Art und Ausmaß der mit Finanzinstrumenten verbundenen Risiken, denen das Unternehmen zum Berichtsstichtag ausgesetzt ist, beurteilen können.

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern dem Liquiditäts-, dem Kredit- und in eingeschränktem geringem Umfang auch dem Kurs- und dem Währungsrisiko (Marktrisiko) ausgesetzt. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklung an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

Das Risikomanagement erfolgt sowohl zentral durch den Vorstand der NSI Asset Gruppe als auch dezentral durch die jeweiligen Risikomanager der dem Konzern angehörigen Tochterunternehmen, entsprechend der vom Vorstand des Mutterunternehmens verabschiedeten Richtlinien. Die Risikomanager identifizieren, bewerten und sichern finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten ab. Weitere Angaben zum Management von Risiken erfolgen im Konzernlagebericht, Abschnitt Risikomanagement.

5.1 Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko im engeren Sinne wird das Risiko verstanden, dass das Unternehmen nicht genügend Finanzierungsmittel besitzt, um seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Zahlungsverpflichtungen resultieren dabei unter anderem aus Zins- und Tilgungsleistungen.

Unter das Liquiditätsrisiko fällt auch, dass bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann (Refinanzierungsrisiko) oder aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten aufgelöst bzw. glattgestellt werden können (Marktliquiditätsrisiko). Das Liquiditätsmanagement der NSI Asset Gruppe erfolgt dezentral durch die jeweiligen Vorstände der NSI Asset AG und der 4 Free AG sowie die Geschäftsleitung der Duwensee und die Geschäftsführungen der NSI Sachsen und ihrer Töchter sowie der NSI Netfonds und ihrer Töchter.

Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, prognostizierbare Defizite unter normalen Marktbedingungen zu marktüblichen Konditionen zu finanzieren. Das bedeutet, dass sowohl Verluste aus der Aufnahme von Geldern zu überhöhten Zinsen als auch die Anlage überschüssiger Mittel zu unter dem Marktniveau liegenden Sätzen vermieden werden sollen.

Das Unternehmen steuert seine Liquidität in der Weise, dass zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seinen Verbindlichkeiten fristgerecht nachzukommen.

Der Konzern hat insbesondere zur Finanzierung der Übernahme des NSI Sachsen Teilkonzerns sowie des NSI Netfonds Teilkonzerns und der dort enthaltenen Immobilien Finanzschulden aufgenommen. Im Rahmen des Erwerbs der WZL und StJ wurde ein Kreditvertrag über 22 Mio. € geschlossen. Im Geschäftsjahr 2022 fand eine Umfinanzierung dieses Kreditvertrags und damit eine Verteilung der Kaufpreisverbindlichkeiten auf verschiedene Kreditinstitute statt. Zum 31. Dezember 2022 bestehen daraus offene Verbindlichkeiten in Höhe von 21,7 Mio. €. Die NSI Sachsen und ihre Tochterunternehmen weisen zudem weitere Finanzschulden in Höhe von ca. 2,0 Mio. € aus. Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen weisen zum 31. Dezember 2022 Finanzschulden in Höhe von ca. 65,8 Mio. € aus der Finanzierung der gehaltenen Immobilien aus. Die übrigen Finanzschulden bestehen im Wesentlichen gegenüber Geschäftspartnern im Bereich der Finanzanlagenvermittlung und/oder Aktionären bzw. diesen nahe stehenden Personen. Die Tilgung der Finanzschulden soll aus den zukünftigen Erträgen der Tochtergesellschaften erfolgen. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist dies sicherzustellen und gegebenenfalls Umfinanzierungen oder Verlängerungen mit den Vertragspartnern zu erzielen. Zum Bilanzstichtag stehen 3,5 Mio. € als flüssige Mittel zur Verfügung. Freie Kreditlinien bei Banken bestehen nicht.

Zur Entwicklung der Finanzschulden verweisen wir auf 4.11.2. Die Konditionen und Rückzahlungspläne der Finanzschulden sind unter 4.11.1 dargestellt.

Die Restlaufzeiten* der einzelnen Finanzschulden (ohne Miet-/Leasingverpflichtungen) gliedern sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt:

Finanzschulden	Fällig €	bis 1 Jahr €	> 1 bis 5 Jahre €	> 5 Jahre €	Summe
Diverse Darlehen Finanzierung Erwerb WZL & StJ	0,00	464.318,98	0,00	21.285.391,86	21.749.710,84
Diverse Darlehen VB-Hohenlohe an NSI PF I	0,00	8.704.928,20	11.259.196,82	1.148.827,26	21.112.952,28
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2 u. 3)	0,00	785.983,07	19.579.063,82	0,00	20.365.046,89
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	189.077,78	0,00	5.200.000,00	0,00	5.389.077,78
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	0,00	4.953.142,00	0,00	0,00	4.953.142,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	0,00	201.600,00	0,00	3.731.199,67	3.932.799,67
Anleihen (unverbrieft) – inkl. Zinsen	92.743,14	950.000,00	1.861.200,00	0,00	2.903.943,14
Verrechnungskonten Netfonds-Gruppe	0,00	2.841.919,00	0,00	0,00	2.841.919,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	9.333,34	2.000.000,00	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	82.500,00	150.000,00	1.350.000,00	0,00	1.582.500,00
Mezzanine Darlehen Müller	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	0,00	475.000,00	0,00	0,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	1.666,85	0,00	60.000,00	0,00	61.666,85
Darlehen FTD.de	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	0,00	1.917.472,08	8.761.321,02	387.357,30	11.066.150,40
Summe	375.321,11	24.964.363,33	48.070.781,66	26.552.776,09	99.963.242,19

*Die ratierlich zu tilgenden Darlehen wurden zur Vereinfachung entsprechend ihrer Gesamtrestlaufzeit zugeordnet.

5.2 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko liegt in der Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse von Kunden und sonstigen Vertragspartnern des Unternehmens begründet. Daraus resultieren zum einen die Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen bzw. Leistungen und zum anderen bonitätsbedingte Wertminderungen bei Finanzinstrumenten.

Kredite und Forderungen	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Giroguthaben und Tagesgelder Banken (= Finanzmittelfonds verfügbar)	3.516.471,46	4.213.720,34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Provisionsforderungen (<i>kurzfristig fällig</i>)	525.173,89	858.373,91
Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten & aus Miete	664.146,41	1.888.783,37
Summe	1.189.320,30	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte		
Verbliebene Anteile mitNorm GmbH – Zur Veräußerung gehalten (25,001 %)	2.000.000,00	1.900.000,00
Darlehen & weitere Forderungen ggü. mitNorm GmbH	45.000,00	750.000,00
Forderungen aus Verrechnungen, Immobilien-/Hausverwaltung, etc.	910.612,44	310.138,51
Kautionen und übrige Forderungen	206.211,20	198.243,62
Summe	3.161.823,64	3.158.382,13

Die finanziellen Vermögenswerte bestehen zum 31. Dezember 2022 mit 3.516 T€ in Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (i.Vj. 4.214 T€). Diese bestehen fast ausschließlich aus bonitätsmäßig einwandfreien kurzfristigen Giroguthaben und Tagesgeldern bei deutschen Kreditinstituten.

Aufgrund der seit Übernahme der 4 Free-Gruppe in 2015 geänderten Geschäftstätigkeit in Richtung Finanzanlagenvermittlung werden grundsätzlich keine Eigenanlagen in Wertpapieren oder sonstigen risikobehafteten Finanzinstrumenten getätigt.

Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden entsprechend der Geschäftstätigkeit grundsätzlich nicht abgeschlossen.

Die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH wurden bereits zum Vorjahresstichtag als zur Veräußerung gehalten bilanziert und unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Der fixe Teil des Restkaufpreises in Höhe von 1,9 Mio. € sollte im zweiten Halbjahr 2022 eingehen. Die Vertragsparteien haben sich im November 2022 in einem Nachtrag zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag

darüber geeinigt, dass der Restkaufpreis im ersten Quartal des Jahres 2023 zu tilgen ist. Die per 31. Dezember 2022 verbliebenen Geschäftsanteile werden im Konzern der NSI Asset AG deshalb weiterhin als zur Veräußerung gehalten, innerhalb der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen und mit dem erwarteten (gegenüber dem Vorjahr erhöhten) Veräußerungspreis von 2,0 Mio. € angesetzt. Es besteht ein Kreditrisiko hinsichtlich der tatsächlichen Erfüllung der Kaufpreisforderung im ersten Quartal 2023, welches als gering angesehen wird.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1,2 Mio. € (i.Vj. 2,7 Mio. €) beinhalten zum einen Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich in Höhe von 664 T€ (i.Vj. 1,9 Mio. €), zum anderen sind in Höhe von 525 T€ (i.Vj. 858 T€) fast ausschließlich kurzfristige Provisionsforderungen gegenüber namhaften Versicherungen, Fondsemittenten, Finanzdienstleistungsinstituten oder Depotbanken (davon 490 T€ gegenüber der Netfonds-Gruppe) enthalten.

Der maximale Risikobetrag für finanzielle Vermögenswerte, ohne Berücksichtigung von Sicherheiten, entspricht ihrem Buchwert.

Auf die zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte wurden keine Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Von den zum 31. Dezember 2022 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 275 T€ (i.Vj. 311 T€) einzelwertberichtigt, davon entfallen 203 T€ (i.Vj. 203 T€) auf die Forderungen aus Immobilienvermittlungen in der NSI Netfonds, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wertberichtigt waren. Daneben bestehen weitere wertberichtigte Forderungen im Immobilien-Bereich in Höhe von 18 T€ (i.Vj. 18 T€) sowie in Höhe von 54 T€ (i.Vj. 91 T€) im Bereich Finanzanlagenvermittlung. Bezüglich der ergebniswirksamen Aufwendungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen wird auf 3.7 verwiesen.

Im Konzern bestehen darüber hinaus keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

5.3 Marktrisiko

Marktrisiken entstehen aus einer möglichen Veränderung von Risikofaktoren, die zu einer Verringerung des Marktwerts der diesen Risikofaktoren unterliegenden Transaktionen führen. Für das Unternehmen sind die nachfolgenden Gruppen von allgemeinen Risikofaktoren von Bedeutung.

5.3.1 Kursrisiko

Der Konzern ist ggf. einem Kursänderungsrisiko bzgl. marktpreisorientierten Finanzanlagen ausgesetzt. Da keine relevanten entsprechenden Eigenanlagen in derartigen Finanzinstrumenten gehalten werden, stuft die Gesellschaft Kursrisiken als gering bzw. nicht vorhanden ein.

5.3.2 Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Da keine entsprechenden Eigenanlagen gehalten werden und die Unternehmenserträge außerhalb des Zinsergebnisses erzielt werden sollen, ist das Zinsrisiko nur noch im Bereich der Refinanzierung von Bedeutung.

5.3.3 Währungsrisiko

Der Konzern ist fast ausschließlich auf €-Basis tätig. Währungsrisiken sind für den Konzern daher von keiner bzw. von unwesentlicher Bedeutung.

5.4 Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung der Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Value ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten werden.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zur Aufrechterhaltung oder Anpassung der Kapitalstruktur kann der Konzern Anpassungen der Dividendenzahlungen an die Anteilseigner oder eine Kapitalrückzahlung an die Anteilseigner vornehmen oder neue Anteile ausgeben.

6 Sonstige Angaben nach IFRS

6.1 Geschäftssegmente

6.1.1 Aufteilung

Zum 31. Dezember 2022 umfasst der NSI Asset-Konzern zwei berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8. Zum einen das Segment der Finanzanlagenvermittlung und zum anderen das Segment der Immobilien-Beteiligungen, welches seit der Ausweitung des Geschäftsvolumens der NSI Sachsen durch den Erwerb der WZL und StJ sowie durch die Erstkonsolidierung der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 ein berichtspflichtiges Segment im Sinne von IFRS 8 darstellt.

Die Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH erfolgte zum 30. Dezember 2021, so dass das Segment Versicherungsvermittlung im Geschäftsjahr 2021 für Zwecke der Darstellung der Ertragslage weiterhin als wesentliches Segment im Sinne des IFRS 8 anzusehen war.

Berichtspflichtiges Segment	Schwerpunkttätigkeit	Unternehmen
Finanzanlagenvermittlung	Online-Vermittlung von Finanzanlageprodukten, i. W. Execution Only	4 Free, FV24, FV24GB, DGF, Duwensee, ftd.de
Immobilien-Beteiligungen	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen an anderen oder eigenen Unternehmen im In- und Ausland, Vermietung, Verwaltung, Vermittlung, An- und Verkauf von Immobilien	NSI Sachsen, WZL & StJ, NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III, Rungholt, PF V, NSI Invest, NSI HD, NSI DP 1 & NSI DPB
Versicherungsvermittlung (wesentliches Geschäftssegment im Geschäftsjahr 2021)	Vermittlung von Versicherungen auf Basis eines standardisierten Konzepts mittels einer externen Untervermittlerstruktur	mitNorm

Das Segment Finanzanlagenvermittlung umfasst die Tätigkeit der Konzernunternehmen als gebundener Agent der NFS Netfonds Financial Service GmbH bzw. als vertraglicher Vermittler der Netfonds AG. Hier erfolgt die Vermittlungstätigkeit ohne Rückgriff auf Untervermittler oder weitere Handelsvertreter. Zugehörig zu diesem Geschäftssegment sind die Tochterunternehmen 4 Free, die FV24, die FV24GB, die DGF sowie die Duwensee und seit 2022 die ftd.de. Management und Reporting erfolgen hier über die Geschäftsführung der 4 Free. Das Geschäftssegment Finanzanlagenvermittlung bezieht und erhält keine Leistungen aus anderen Segmenten außer aus finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen zur Konzernmutter. In geringem Umfang werden in diesem Segment auch Versicherungen vermittelt (Riester-Renten), jedoch ohne Einsatz von Untervermittlern.

Das Segment Versicherungsvermittlung war nach der Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH im Dezember 2021 und der Entkonsolidierung der Gesellschaft per 30. Dezember 2021 im Geschäftsjahr 2021 letztmalig berichtspflichtig im Sinne des IFRS 8. Die mitNorm bietet ganzheitliche Finanzplanungen nach standardisierten DIN-genormten Abläufen. Hierzu bedient sich die Gesellschaft einer Vielzahl von selbständigen Handelsvertretern (Vermittlern) die exklusiv für die mitNORM in einer hierarchischen Führungs- und Vergütungsstruktur tätig sind. Management und Reporting erfolgen ausschließlich über die Geschäftsführung der mitNORM. Leistungsbeziehungen bestehen zur NSI Netfonds in dem Maße, dass die mitNorm einen geringen Anteil ihrer Provisionserlöse im Rahmen der Anbindung an den Immobilienvermittlungsbereich über die NSI Netfonds generiert. Es werden also in einem geringen Umfang auch Investmentfonds und Immobilien durch Untervermittler mit entsprechender Zulassung vermittelt. Darüber hinaus bestehen finanziellen Verrechnungskonten und Darlehensbeziehungen mit der NSI Asset AG.

Das Segment Immobilien-Beteiligungen besteht aus der NSI Sachsen Portfolio und ihren Tochterunternehmen sowie der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen. Das Segment umfasst sämtliche Tätigkeiten des Konzerns im Zusammenhang mit den gehaltenen Grundstücken und Bauten, darunter auch den An- und Abverkauf von Immobilien und die Vermittlung von Fremdobjekten. Dieser Geschäftsbereich befand sich im Geschäftsjahr 2022 weiter im Aufbau und wurde um die neugegründeten NSI-Gesellschaften (PF V, NSI Invest, NSI HD, NSI DP 1 und NSI DPB) erweitert. Management und Reporting erfolgen ausschließlich über die Geschäftsführungen der NSI Sachsen sowie der NSI Netfonds. Geschäftsbeziehungen im Konzern bestehen neben der zuvor beschriebenen Beziehung zwischen der NSI Netfonds und der mitNorm lediglich untereinander sowie zur Konzernmutter in Form von finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen.

Die NSI Asset AG als **Holding** wurde keinem Geschäftssegment zugeordnet und wird deswegen gesondert in der Segmentberichterstattung dargestellt.

6.1.2 Basis des Segmentreportings

Die Segmente melden ihre Ertragszahlen auf HGB-Basis pro Unternehmen an das Segment- und Konzernmanagement. Bilanzzahlen werden auf Segmentbasis nicht in das Reporting einbezogen.

Von besonderem Interesse für die Unternehmensteuerung sind für NSI Asset die Umsatzerlöse der Segmente (Provisionserlöse und Immobilienerlöse), der Rohertrag sowie das Ergebnis vor Ertragssteuern, Zinsen, Ergebnisabführungen und Abschreibungen (EBITDA).

6.1.3 Geographische Informationen und wesentliche Kunden

Sämtliche Geschäftsbereiche sind ausschließlich in Deutschland tätig. Wie auch unter 6.4.2 weiter erläutert sind maßgebliche Vertragspartner, mit denen die Provisionserlöse erzielt werden, Unternehmen der Netfonds Gruppe. Im Segment Finanzanlagenvermittlung werden die Umsätze (mit Ausnahme der FV 24 GB) fast ausschließlich über die Netfonds-Gruppe generiert (2022: 1,9 Mio. €, 2021: 2,1 Mio. €). Im Segment Immobilien-Beteiligungen werden Immobilienerlöse durch die Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Weiterbelastung von Nebenkosten sowie aus dem Verkauf von gehaltenen Immobilien der Tochterunternehmen erwirtschaftet. Die Einkünfte aus der Vermittlung von Fremdobjekten werden zu einem Teil aus dem Geschäft mit der Netfonds AG erzielt (2022: 86 T€).

6.1.4 Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das Geschäftsjahr 2022

Ertragszahlen 2022 €	Finanzanlagen- vermittlung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolidierungs- & IFRS-Anpassungen	Konzern
Betriebsergebnis					
Umsatzerlöse	2.311.723,57	9.257.495,46	661.400,00	-2.607.798,94	9.622.820,09
Materialaufwand	-293.465,33	-5.260.902,20	0,00	475.839,68	-5.078.527,85
Rohertrag	2.018.258,24	3.996.593,26	661.400,00	-2.131.959,26	4.544.292,24
Sonstige betriebliche Erträge	22.402,63	85.943,32	111.532,73	952.087,10	1.171.965,78
Erträge aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	8.618.347,09	8.618.347,09
Personalaufwand	-617.907,48	-803.161,87	-288.780,43	242.067,00	-1.467.782,78
Abschreibungen	-34.184,24	-514.612,19	-1.462,55	298.455,44	-251.803,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-460.504,29	-1.505.867,67	-1.185.741,57	-158.583,60	-3.310.697,13
Aufwand aus IFRS 5 Wertänderungen	0,00	0,00	0,00	-288.439,44	-288.439,44
Aufwand aus IAS 40 FV-Bewertung	0,00	0,00	0,00	-7.476.449,72	-7.476.449,72
Betriebsergebnis	928.064,86	1.258.894,85	-703.051,82	55.524,61	1.539.432,50
Finanzergebnis					
Zinsen und ähnliche Erträge	1,10	1.052.033,26	7.714,00	-1.043.157,22	16.591,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-227.418,34	-3.410.376,01	-301.861,31	1.045.352,75	-2.894.302,91
Finanzergebnis	-227.417,24	-2.358.342,75	-294.147,31	2.195,53	-2.877.711,77
Ergebnis vor Ertragsteuern	700.647,62	-1.099.447,90	-997.199,13	57.720,14	-1.338.279,27
Ertragsteuern	-164,50	85.915,78	0,00	-307.828,79	-222.077,51
Ergebnis nach Ertragssteuern	700.483,12	-1.013.532,12	-997.199,13	-250.108,65	-1.560.356,78
Ergebnisabführungen	-703.697,77	71.413,40	632.284,37	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-3.214,65	-942.118,72	-364.914,76	-250.108,65	-1.560.356,78
enthaltene Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen	0,00	0,00	0,00	26.889,65	26.889,65
EBITDA	962.249,10	1.773.507,04	-701.589,27	-242.930,83	1.791.236,04

Die vorstehend dargestellten Ertragszahlen der Segmente sind auf HGB-Basis ermittelt. Die IFRS-Anpassungen an die HGB-Zahlen sind nicht auf Segment-Ebene enthalten, sondern in einer gesonderten Spalte dargestellt und betreffen im Wesentlichen:

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles aus den Kaufpreisallokationen (-121 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+39 T€),
- auf Konzernbasis die Auflösung aufgedeckter stiller Reserven in Grund und Boden sowie Gebäuden aus den veräußerten Immobilien der damaligen Kaufpreisallokationen (-1.831 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+575 T€),
- die Gewinne- und Verluste aus der Neubewertung der gehaltenen Immobilien (+853 T€),
- die diesbezügliche Erfassung latenter Steuern (-275 T€),
- auf Basis der Holding +235 T€ aus der ergebnisneutralen Anpassung der Pensionsrückstellungen,
- auf Unternehmensebene 2 T€ bei den Kosten für Leasing (-88 T€ Abschreibungen, 94 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und - 4 T€ für Zinsen),

6.1.5 Ertragszahlen der Geschäftssegmente für das Geschäftsjahr 2021

Ertragszahlen 2021 €	Finanzanlagen- vermittlung	Versicherungs- vermittlung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolid.- & IFRS- Anpassungen	Konzern
Betriebsergebnis						
Umsatzerlöse	2.423.639,97	12.348.772,77	3.295.208,85	525.000,00	-673.273,24	17.919.348,35
Materialaufwand	-365.106,91	-9.429.298,63	-1.509.122,30	0,00	148.273,24	-11.155.254,60
Rohertrag	2.058.533,06	2.919.474,14	1.786.086,55	525.000,00	-525.000,00	6.764.093,75
Sonstige betr. Erträge	556.330,76	128.566,58	80.306,56	28.946,57	-138.080,00	656.070,47
Personalaufwand	-671.654,05	-750.409,68	-242.229,76	-124.403,68	88.802,00	-1.699.895,17
Abschreibungen	-516.629,45	-17.619,29	-11.947,76	-100.000,00	-370.134,65	-1.016.331,15
Sonstige betr. Aufwendungen	-491.722,24	-2.115.013,62	-989.745,11	-1.021.437,35	639.099,95	-3.978.818,37
Betriebsergebnis	934.858,08	164.998,13	622.470,48	-691.894,46	-305.312,70	725.119,53
Finanzergebnis						
Zinsen und ähnliche Erträge	13.063,82	18.538,92	195.490,41	10.712,00	-27.563,75	210.241,40
Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-262.581,16	-27.322,69	-1.463.314,72	-109.649,63	-5.577,41	-1.868.445,61
Finanzergebnis	-249.517,34	-8.783,77	-1.267.824,31	-98.937,63	-33.141,16	-1.658.204,21
Ergebnis vor Ertragsteuern	685.340,74	156.214,36	-645.353,83	-790.832,09	-338.453,86	-933.084,68
Ertragsteuern	-26.667,17	-6,60	97.927,68	0,00	77.816,39	149.070,30
Ergebnis nach Ertragssteuern	658.673,57	156.207,76	-547.426,15	-790.832,09	-260.637,47	-784.014,38
Ergebnisabführungen	-603.032,25	0,00	465.296,92	137.735,33	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag / -überschuss	55.641,32	156.207,76	-82.129,23	-653.096,76	-260.637,47	-784.014,38
enthaltene Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in TU	0,00	0,00	0,00	0,00	-14.448,81	-14.448,81
EBITDA	1.451.487,53	182.617,42	634.418,24	-591.894,46	64.821,95	1.741.450,68

Zum besseren Verständnis werden die wesentlichen IFRS-Anpassungen und Konsolidierungsmaßnahmen nachfolgend dargestellt:

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus der Kaufpreisallokation (-865 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+295 T€),
- aus Basis der Holding +48 T€ aus der ergebnisneutralen Anpassung der Pensionsrückstellungen,
- auf Unternehmensebene 0 T€ bei den Kosten für Leasing (-68 T€ Abschreibungen, +73 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und -4 T€ für Zinsen),
- ergebnisneutral zu erfassende Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 11 T€.

6.2 Ergebnis je Aktie

Gemäß IAS 33 ist das sogenannte unverwässerte Ergebnis je Aktie anzugeben. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ermittelt sich, indem das auf die Inhaber der Stammaktien der NSI Asset AG entfallende Jahresergebnis durch die gewichtete Anzahl der sich während des Berichtsjahres durchschnittlich im Umlauf befindlichen Zahl der Aktien dividiert wird. Die Anzahl der Stammaktien hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 1.400.000 erhöht, da die Eintragung der im Geschäftsjahr 2021 beschlossenen Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister (vgl. 4.19.1) am 20. Januar 2022 stattgefunden hat. Mögliche Verwässerungseffekte im Sinne des IAS 33 liegen nicht vor.

Ergebnis je Aktie (unverwässert)	2022 €	2021 €
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag der Aktionäre der NSI Asset AG	-1.533.467,13	-769.565,57
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Stammaktien im Geschäftsjahr	4.631.693,29	3.304.570,00
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	-0,33	-0,23

Die Gesellschaft hat, wie im Vorjahr, keine Dividende ausgeschüttet.

6.3 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Haftungen für Verpflichtungen Dritter und neben den oben in Kapitel 4.15 genannten (und nach IFRS16 bilanzierten) Miet-/Leasingverhältnissen keine weiteren nicht bilanzierten sonstigen finanziellen Verpflichtungen. Bzgl. der bilanzierten Eventualverbindlichkeiten verweisen wir auf die Darstellung und Erläuterung der Rückstellungen unter 4.13, 4.14 und 4.16.

Die Finanzverbindlichkeiten der Unternehmen des Immobiliensegments sind in einem großen Umfang durch die gehaltenen Immobilien und Wohneinheiten gesichert, es wird auf 4.11.1 verwiesen.

6.4 Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß IAS 24

6.4.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

Dritte Parteien gelten nach IAS 24 als nahestehend, sofern eine Partei die andere mittelbar oder unmittelbar kontrolliert oder maßgeblichen Einfluss auf deren geschäftliche oder operative Entscheidungen ausüben kann. Als nahestehende Personen gelten daher insbesondere die Tochterunternehmen und die Personen in Schlüsselpositionen.

Als nahestehendes Unternehmen wird auch die Netfonds Gruppe betrachtet, weil sie zum einen der größte Kunde und Lieferant der NSI Asset ist und zum anderen Teile des Aufsichtsrates der NSI Asset stellt. Die Netfonds AG hält zum Zeitpunkt der Erstellung der IFRS-Notes 29,76% der Anteile an der NSI Asset AG. Darüber hinaus sind die Vorstände der Netfonds AG auch Aktionäre der NSI Asset AG. Zusammen halten sie ca. 18 % der Anteile. Eine gleichgerichtete Interessensausübung ist nicht festzustellen.

6.4.2 Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Konzern unterhält Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen. Diese Geschäfte werden im Rahmen des normalen Geschäftsverlaufs durchgeführt und es gelten grundsätzlich die gleichen Bedingungen – einschließlich Zinssätzen und Sicherheiten – wie für im selben Zeitraum getätigte vergleichbare Geschäfte mit Dritten. Diese Geschäfte waren nicht mit ungewöhnlich hohen Einbringlichkeitsrisiken oder anderen ungünstigen Eigenschaften behaftet.

Insbesondere erfolgen Geschäfte/Leistungsbeziehungen sowie Darlehensgewährungen über Verrechnungskonten zwischen den Unternehmen der NSI Asset-Gruppe. Hier bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die 4 Free-Gruppe inkl. DGF, ebenso wie die NSI Sachsen und NSI Netfonds einschließlich

der Tochtergesellschaften werden in Personalunion geleitet. Zwischen der NSI Asset und der mitNORM bestehen seit Anfang 2019 Dienstleistungsverhältnisse und Konzernumlageabrechnungen.

Des Weiteren sind die 4 Free AG und die Fondsvermittlung24.de GmbH gebundener Agenten des Finanzdienstleistungsunternehmens NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg, (Netfonds-Konzernunternehmen der Netfonds Gruppe) und generieren ihre Provisionsumsätze vollständig über diese Gesellschaft. Die Duwensee ist Finanzanlagenvermittler der Netfonds AG und generiert ihren gesamten Umsatz über diese Gesellschaft.

Die NSI Netfonds erzielt einen Teil ihrer Einkünfte aus der Vermittlung von Fremdoobjekten aus dem Geschäft mit der Netfonds AG. Dabei prüft die NSI Netfonds im Immobilienbereich der Wopri-Objekte Anbieter und deren Immobilien für die Netfonds AG (vor), holt Vertriebsvereinbarungen ein und nimmt gegebenenfalls exklusive Vertriebsaufträge von Immobilienanbietern an. Zudem bestehen Verrechnungskonten zwischen den Gesellschaften.

Im Rahmen der Teil-Finanzierung des Erwerbs der mitNORM durch ein Darlehen der Hanse Merkur über 1,5 Mio. € gewährte die Netfonds AG Anfang 2019 der Hanse Merkur eine Drittsicherheit in Form der Abtretung von künftigen Provisionsansprüchen. Die Geschäftsvolumina mit dem Netfonds-Konzern ergeben sich wie folgt:

Geschäftsvolumen mit dem Netfonds Konzern	Transaktionsvolumina		Forderungen und Verbindlichkeiten	
	2022 T€	2021 T€	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
4 Free, FV24, DGF				
Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als gebundener Agent der NFS	1.687	1.920	350	93
Duwensee				
Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG	190	201	74	108
NSI Netfonds				
Provisionsumsätze/-aufwendungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten; Verrechnungskonten und Darlehen	86 -153	239 -152	-2.124	-2.637

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 berücksichtigten Ergebnisse der NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen (PF I, PF II, PF III und Rungholt) für die Zeit vom 16. Dezember 2021 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) bis zum 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt 38 T€ standen gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag dem ehemaligen Gesellschafter, der Netfonds AG zu.

In 2022 wurde der Vertriebsbereich der NSI Netfonds, der mit Wirkung vom 16. Dezember im Rahmen des Kaufvertrages zwischen NSI Asset AG und Netfonds AG mitverkauft wurde, zurück auf die Netfonds Gruppe übertragen.

Die mitNorm GmbH wies zum 31. Dezember 2021 Forderungen gegenüber dem Netfonds-Konzern in Höhe von 176 T€ sowie Verbindlichkeiten über 14 T€ aus. Provisionsumsätze für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG und der NSI wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 3.871 T€ erzielt. Den Umsätzen standen in diesem Zeitraum Provisionsaufwendungen für Abrechnungen von Direktverträgen über die Netfonds AG in Höhe von 590 T€ entgegen.

Nahestehende Unternehmen, Personen und Gesellschafter der NFS Netfonds Financial Service GmbH und der Netfonds AG sind wiederum wesentliche Aktionäre der NSI Asset AG ohne jedoch eine Gruppe gleichgerichteter Interessen mit Mehrheitsbeteiligung zu bilden. Aus diesem weitläufigen größeren Personenkreis wurden Teile der im Konzernabschluss ausgewiesenen Anleihen (2.811 T€) sowie einige Darlehen zur teilweisen Finanzierung des Konzerns und der vorstehend dargestellten Erwerbsvorgänge aufgebracht.

Die NSI Asset AG hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 360 T€ erzielt. Zum 31. Dezember 2022 besteht eine Darlehensforderung der NSI Asset gegenüber der mitNorm in Höhe von 45 T€. In der NSI Netfonds bestehen zum 31. Dezember 2022

Verbindlichkeiten gegenüber der mitNorm GmbH über 33 T€. Die mitNorm vermittelt in einem geringen Umfang Investmentfonds und Immobilien durch Untervermittler mit entsprechender Zulassung für die NSI Netfonds. Im Geschäftsjahr 2022 sind in der NSI Netfonds daraus Aufwendungen in Höhe von 604 T€ angefallen.

Seit dem 1. Juli 2022 ist die Buchhaltung sämtlicher Gesellschaften des NSI Asset-Konzerns auf die Netfonds AG ausgelagert.

6.4.3 Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen

Personen in Schlüsselpositionen sind Personen, die für die Planung, Leitung und Überwachung der Tätigkeiten der NSI Asset direkt oder indirekt zuständig und verantwortlich sind. Der Konzern zählt die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats für Zwecke des IAS 24 zu Personen in Schlüsselpositionen.

Die Vergütungen für Tätigkeiten des Vorstandes und Aufsichtsrates der NSI Asset AG sind unter 7.3 sowie im gemäß § 162 AktG zu erstellenden Vergütungsbericht beschrieben.

Daneben werden vom Vorstand und Aufsichtsrat mittelbar verschiedene Darlehen gewährt.

Organ	Darlehensgeber	Zinssatz, Laufzeit	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Vorstand	LetKon UG (Eugen Fleck), Anteil Kaufpreis Duwensee	6,0 % p.a., jederzeit tilgbar, Laufzeit bis 15. Juli 2027	60	210
Aufsichtsrat	VOC AG (Peer Reichelt)	6,5 % p.a., Laufzeit bis 31. Dezember 2023	125	125
Aufsichtsrat	KD Investment GmbH (Karsten Dümmler)	6,5 % p.a., Laufzeit bis 31. Dezember 2023	125	125

Am 29. Dezember 2021 wurden 40.000 Aktienoptionen (Aktienoptionsplan 2021) an den Vorstand der NSI Asset AG ausgegeben (vgl. 4.19.1). Entsprechend den Optionsbedingungen des Plans sind in 2022 sowie bis zum heutigen Tag keine Aktienoptionen ausgeübt worden. Für weitere Informationen wird auf Kapitel 7.3 verwiesen.

6.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Neben den Ausführungen im Konzernlagebericht sind gemäß IAS 10 wesentliche für die Konzernunternehmen vorteilhafte oder nachteilige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bis zum Tag der Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung am 28. April 2023 darzustellen.

Die Restkaufpreisverbindlichkeit zu den am 31. Dezember 2022 in der NSI Asset AG verbliebenen Anteilen an der mitNorm GmbH (25,001 %) ist im Geschäftsjahr 2023 eingegangen. NSI Asset hält zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses somit keine Anteile mehr an der Gesellschaft.

Weitere wesentliche Ereignisse haben sich nicht ergeben. Die Entwicklungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten werden weiterhin von den Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der hohen Inflation und gestiegenen Zinsen geprägt. Wir gehen nicht davon aus, dass sich die Lage an den Märkten kurzfristig entspannen werden.

7 Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB

(soweit nicht bereits in 1. - 6. enthalten)

7.1 Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses

Die im Geschäftsjahr als Aufwand erfassten Honorare setzen sich wie folgt zusammen:

Honorare des Abschlussprüfers (laut Gewinn- und Verlustrechnung)	2022 T€	2021 T€
Abschlussprüfungsleistungen	167	75
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Summe	167	75

Die Angaben sind aufgrund der fehlenden Vorsteuerabzugsberechtigung inkl. USt.

7.2 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der NSI Asset AG

Vorstand der NSI Asset AG	
Name, Wohnort	Ausgeübter Beruf & Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Eugen Fleck Ettlingen (seit 7. Mai 2015)	Geschäftsführer der NFS Capital AG, Liechtenstein Aufsichtsratsmitglied der EAMD European AeroMarine Drones AG, Berlin (vormals: DDAG Deutsche Direktanlage AG)

Aufsichtsrat der NSI Asset AG	
Name, Wohnort, Funktion	Ausgeübter Beruf & Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Klaus Schwantge Vorsitzender (seit 19. Februar 2018) zuvor stellvertretender Vorsitzender Frankfurt am Main (seit 3. Juni 2015)	Bankkaufmann, Diplom-Betriebswirt Vorsitzender des Aufsichtsrats der Netfonds AG, Hamburg
Peer Reichelt Stellvertretender Vorsit- zender Hamburg (seit 22. Januar 2018)	Vorstand der Netfonds AG Geschäftsführer der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg Aufsichtsratsmitglied der 4 Free AG, Hamburg Aufsichtsratsmitglied der Argentos AG, Frankfurt Verwaltungsratsmitglied der NFS Capital AG, Liechtenstein
Karsten Dümmler Hamburg (seit 10. August 2021)	Diplomkaufmann Aufsichtsratsmitglied der Netfonds AG, Hamburg Geschäftsführer der KD Investment & Consulting GmbH, Hamburg

7.3 Organbezüge und Organkredite

Organbezüge	2022 €	2021 €
Vorstand		
Eugen Fleck	72.000,00	66.000,00
Aufsichtsrat		
Klaus Schwantge	15.470,00	17.000,00
Peer Reichelt	9.000,00	11.000,00
Karsten Dümmler	10.710,00	8.000,00
Sönke Bellmann	0,00	9.000,00
Summe	35.180,00	45.000,00
Gesamtsumme	107.180,00	111.000,00

Die für den Vorstand gezahlten Arbeitgeberzuschüsse zur Sozialversicherung (9 T€, i.Vj. 6 T€), Sachbezüge Dienstwagen (3 T€, i.Vj. 6 T€) sowie Reise- und Fahrtkostenerstattungen sind in den in der obigen Tabelle aufgeführten Bruttobezügen nicht enthalten. Darüber hinaus wurden dem Vorstand im Geschäftsjahr 2022 800 € (i.Vj. 0 €) Energiepauschale gewährt. Bzgl. der Pensionsansprüche eines in 2007 ausgeschiedenen Vorstandes (Kevin Devine) verweisen wir auf unsere Ausführungen in 2.17 und 4.16.

Kredite, Vorschüsse oder Haftungszusagen und Bürgschaften wurden an oder zugunsten der Organe nicht gewährt.

Am 29. Dezember 2021 wurden 140.000 Aktienoptionen (Aktienoptionsplan 2021) an den Vorstand der NSI Asset AG (40.000 Aktienoptionen) sowie an Mitglieder der Geschäftsführungen von Tochterunternehmen (100.000 Aktienoptionen) ausgegeben (vgl. 4.19.1). Im Geschäftsjahr 2022 sowie bis zum heutigen Tag sind keine dieser Aktienoptionen ausgeübt worden.

Unterjährige Veränderungen der ausgegebenen Aktienoptionen	Anzahl
Ausstehende Aktienoptionen am 1. Januar 2022	140.000
Gewährte Aktienoptionen	0
Verwirkte Aktienoptionen	0
Ausgeübte Aktienoptionen	0
Verfallene Aktienoptionen	0
Ausstehende Aktienoptionen am 31. Dezember 2022	140.000
Ausübbarke Aktienoptionen am 31. Dezember 2022	0

Der gewichtete Durchschnitt der beizulegenden Zeitwerte der im Geschäftsjahr 2021 ausgegeben Optionen belief sich am 31. Dezember 2021 auf 0,04 € und wurde unter Anwendung des Black-Scholes Modells ermittelt. Dabei wurden ein gewichteter Durchschnittsaktienkurs von 3,00 €, ein Ausübungspreis (Strike) von 4,50 €, eine Restlaufzeit von zwei Jahren, ein risikoloser Zinssatz von 1 % und eine annualisierte Volatilität von 20,00 % angesetzt. Das Ermittlungsmodell unterliegt den nachfolgenden Annahmen:

- Während der Laufzeit der Option werden keine Dividenden ausgezahlt
- Marktbewegungen geschehen zufällig, d.h. es können keine Marktbewegungen vorausgesagt werden
- Es fallen keine Transaktionskosten beim Kauf der Option an
- Der risikofreie Zinssatz und die Volatilität des Basiswertes sind bekannt und konstant
- Die Renditen des Basiswertes sind lognormal verteilt
- Die Option ist europäisch und kann nur bei Fälligkeit ausgeübt werden

Weitere variable oder gewinnabhängige Bezüge in Form von Tantiemen, Provisionen etc. wurden nicht gewährt. Weitere Angaben zu den Bezügen des Vorstands und Aufsichtsrats befinden sich im bis zur Hauptversammlung der NSI Asset AG vorzulegenden Vergütungsbericht der Gesellschaft.

7.4 Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Erklärung nach § 161 AktG abgegeben und den Aktionären im Internet (nsi-asset.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

7.5 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

7.6 Freigabe zur Veröffentlichung

Die Freigabe zur Veröffentlichung des Abschlusses erfolgte am 28. April 2023 durch den Vorstand der NSI Asset.

Hamburg, 28. April 2023

Eugen Fleck

Vorstand

NSI Asset AG