

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2022

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

Heidenkampsweg 75

20097 Hamburg

BILANZ

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

zum

AKTIVA

31. Dezember 2022

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Sachanlagen				I. Gezeichnetes Kapital		4.704.570,00	3.304.570,00
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		11.807,00	1,00	II. Kapitalrücklage		4.510.958,49	4.875.873,25
II. Finanzanlagen				B. zur Durchführung der beschlossenen Kapital- erhöhung geleistete Einlagen		0,00	1.400.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.275.624,92		16.250.624,92	C. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	<u>17.962,00</u>		<u>17.962,00</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	516.383,00		497.907,00
		16.293.586,92	16.268.586,92	2. sonstige Rückstellungen	<u>347.040,00</u>	863.423,00	<u>281.540,00</u>
B. Umlaufvermögen							779.447,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	942.413,02		562.686,07	1. Anleihen	5.389.077,78		5.200.000,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>240.713,70</u>		<u>861.895,10</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.731,12		57.041,77
		1.183.126,72	1.424.581,17	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.510.756,68		1.419.632,02
II. Wertpapiere				4. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.519.868,65</u>	9.538.434,23	<u>3.064.818,31</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		2.000.000,00	1.900.000,00				9.741.492,10
Übertrag		19.488.520,64	19.593.169,09	Übertrag		19.617.385,72	20.101.382,35

BILANZ

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

zum

31. Dezember 2022

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		19.488.520,64	19.593.169,09	Übertrag		19.617.385,72	20.101.382,35
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		128.865,08	508.213,26				
		<u>19.617.385,72</u>	<u>20.101.382,35</u>			<u>19.617.385,72</u>	<u>20.101.382,35</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		661.400,00	525.000,00
2. sonstige betriebliche Erträge		111.532,73	28.946,57
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	252.965,23		76.685,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>35.815,20</u>	288.780,43	47.717,78
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.462,55	0,00
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.185.741,57	1.021.437,35
6. auf Grund einer Gewinn- gemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne		703.697,77	603.032,25
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.714,00	10.712,00
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	100.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		301.861,31	109.649,63
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		<u>71.413,40</u>	<u>465.296,92</u>
11. Ergebnis nach Steuern		<u>364.914,76-</u>	<u>653.096,76-</u>
12. Jahresfehlbetrag		<u>364.914,76</u>	<u>653.096,76</u>
Übertrag		364.914,76-	653.096,76-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		364.914,76-	653.096,76-
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		364.914,76	653.096,76
		<hr/>	<hr/>
14. Bilanzgewinn		0,00	0,00
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

1. Allgemeine Angaben

Die NSI Asset AG (NSI AG) ist als kapitalmarktorientierte Gesellschaft eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 i.V.m. § 264d HGB. Der Jahresabschluss der NSI AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften wurden die Regelungen des AktG beachtet. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter HRB 159278 in Deutschland eingetragen.

Die NSI AG stellt zusätzlich als oberstes Mutterunternehmen zum 31. Dezember 2022 einen Konzernabschluss nach IFRS, wie sie in der europäischen Union anzuwenden sind, auf.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundsätze

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte wie im Vorjahr nach unveränderten Grundsätzen.

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres überein.

Die Bilanz ist nach dem vollständigen Schema des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem vollständigen Schema des § 275 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Der Posten Umsatzerlöse wurde zur Klarstellung in Erlöse aus Konzernumlagen umbenannt.

Bewertungseinheiten gem. § 254 HGB wurden nicht gebildet.

2.2 Bilanzierung und Bewertung der einzelnen Posten

Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Der Abschreibungszeitraum entspricht der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Zugänge mit Anschaffungskosten bis 800 € werden sofort in voller Höhe als geringwertiges Wirtschaftsgut abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten zzgl. angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden Abschreibungen vorgenommen, um diese mit einem niedrigeren beizulegenden Wert auszuweisen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden abzüglich der zur Abdeckung latenter und akuter Risiken notwendigen Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Nominalwerten bewertet. Rückdeckungsversicherungen werden zum beizulegenden Zeitwert in Höhe des von der Versicherung berechneten „Rückkaufwertes“ bewertet.

Flüssige Mittel

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zum Nominalwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß § 249 HGB in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Beträge angesetzt. Für die Pensionsrückstellung ist der Barwert der künftigen Rentenzahlungen zu ermitteln (Anwartschaftsbarwertverfahren). Die dabei grundsätzlich anzuwendenden Zinssätze werden von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben. Für Pensionsverpflichtungen ist es dabei zulässig eine pauschale Restlaufzeit aller Verpflichtungen von 15 Jahren anzunehmen. Die Aufwendungen und Erträge aus Abzinsung und Aufzinsung der Pensionsverpflichtungen werden gesondert im Zinsergebnis ausgewiesen. Vor dem Hintergrund des Saldierungsgebots gemäß § 246 HGB erfolgt eine Saldierung der Pensionsverpflichtung und des Rückdeckungsanspruchs, sofern dieser verpfändet ist. Rückstellungen für passive latente Steuern werden falls erforderlich gemäß § 274 HGB gebildet. Die Bildung der Rückstellungen erfolgt grundsätzlich gegen die entsprechenden Aufwandspositionen. Die Inanspruchnahme der Rückstellungen erfolgt unter Minderung der jeweiligen Aufwandsposten als Rückstellungsverbrauch.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

3. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem anliegenden Anlagenspiegel ersichtlich, gleiches gilt für die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden unter der NSI Netfonds Structured Investments GmbH fünf Tochtergesellschaften neu gegründet. Mit Eintragung im Handelsregister vom 12. April 2022 wurde der Tochterkonzern um die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH (PF V) sowie die NSI Immobilien Investitions GmbH (NSI Invest) erweitert. Die Gesellschaften gehen zu 100 % in den Konzern der NSI AG ein und wurden zum 12. April 2022 erstkonsolidiert. Mit Eintragung im Handelsregister vom 19. Mai 2022 folgte die NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (NSI HD), welche zu 51 % von der NSI Netfonds Structured Investments GmbH gehalten wird. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 19. Mai 2022.

Des Weiteren 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. am 24. Mai 2022 in das Handelsregister A des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Komplementärin beider Personengesellschaften ist die NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH. Erstkonsolidierungen der Gesellschaften erfolgte zum Tag der Eintragung im Handelsregister.

Des Weiteren hält die NSI AG seit September 2022 100 % an der ftd.de Media GmbH. Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 21. September 2022.

Sämtliche nachfolgend aufgeführte Tochterunternehmen gehen im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der NSI Asset AG ein.

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Anteilsbesitz nach § 285 Nr. 11 HGB:

ANHANG zum 31.12.2022

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG), 20097 Hamburg

Name und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Umsatzerlöse/ Provisionserlöse	Ergebnis
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
Rungholt 1 GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,10%	26	1.201	11

ANHANG zum 31.12.2022

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG), 20097 Hamburg

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

Die verbundenen Unternehmen sind nicht börsennotiert. Die Anteile werden unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Die Anteile an der Fondsvermittlung24.de GmbH sowie an der Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH werden indirekt über die 4 Free AG gehalten. Die Anteile an der G.O. Duwensee und Partner GmbH, Karlsruhe, werden von der DGF GmbH gehalten. Die Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau, und der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau, werden über die NSI Sachsen Portfolio GmbH gehalten. Darüber hinaus werden die Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, der NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, der Rungholt 1 GmbH, der NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, der NSI Immobilien Investitions GmbH sowie die Anteile an der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG und der NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG über die NSI Netfonds Structured Investments GmbH gehalten.

Umlaufvermögen

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26. November 2021 wurde der Verkauf der Anteile an der mit-Norm GmbH vereinbart. Danach sind zum 30. Dezember 2021 zunächst 25% der Anteile veräußert worden. Gemäß dem 1. Nachtrag zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 28. Dezember 2022 werden die verbliebenen 25,001% bis spätestens 31. März 2023 verkauft. Zum 31. Dezember 2022 erfolgt deshalb weiterhin ein Ausweis innerhalb des Umlaufvermögens.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Fälligkeiten mit Restlaufzeiten von über einem Jahr in Höhe von 113.624,00 € (i.Vj. 109.115,00 €) enthalten. Sie betreffen die nicht verpfändeten Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen.

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die DGF in Höhe von 937.413,02 € (i.Vj. 562.686,07 €) sowie Forderungen gegen die ftd.de in Höhe von 5.000,00 € (i.Vj. 0,00 €) enthalten.

Aktive Latente Steuern

Aktive latente Steuern für die in den nächsten 5 Jahren aufgrund der Ergebnisabführungsverträge der Töchter zu erwartende Nutzung der bestehenden steuerrechtlichen Verlustvorträge bei der NSI AG wurden nicht angesetzt, da aktuell aufgrund einer angepassten Ergebnisprognose (insbesondere für die zukünftigen eigenen Kosten der NSI AG) eine Nutzung in den nächsten 5 Jahren nicht sicher anzunehmen ist.

Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt am 31. Dezember 2022 4.704.570,00 €, nachdem es zum 31. Dezember 2021 noch 3.304.570,00 € betragen hat. 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. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer (ii) der Satzung ausgeschlossen.

Genehmigtes Kapital

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.

Bedingtes Kapital

Auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2022 wurde 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-Durchschnittsschlusskurs 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 Optio-

ANHANG zum 31.12.2022

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG), 20097 Hamburg

nen ist für Bezugsberechtigte neben dem Ablauf der Wartefrist 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%.

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 gewinnberechtigt, 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.

Eigene Aktien

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 eigene Aktien weder erworben, noch gehalten oder veräußert.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage betrug zum 1. Januar 2022 4.875.873,25 €. 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 4.510.958,49 €.

Angaben nach § 285 Nr. 28 HGB (Ausschüttungssperre)

Der gemäß § 253 Abs. 6 HGB zum 31.12.2022 ermittelte Unterschiedsbetrag aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen zu unterschiedlichen Zinssätzen (Ø 10 Jahre vs. Ø 7 Jahre s.u.) beträgt 36.857,00 € und ist in voller Höhe ausschüttungsgesperrt.

Beträge nach § 268 Abs. 8 Satz 1 HGB liegen nicht vor.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 629.448,00 € (i.Vj. 607.022,00 €) gebildet. Die Bewertung erfolgte zum Anwartschaftsbarwertverfahren zum Zinssatz von 1,78 % (i.Vj. 1,87 %). Entsprechend der Neuregelung (aus 2015) des § 253 Abs. 2 HGB erfolgt die Bewertung in 2022 mit einem 10-Jahres-Durchschnittszins statt wie bis 2015 mit einem 7-Jahres-Durchschnitt. Hierdurch ergibt sich aktuell ein höherer Zinssatz (1,78 %) als nach der bisherigen Methode (1,44 %) und ein um 36.857,00 € geringerer Barwert. Dieser Minderbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei der Feststellung der ausschüttungsgesperrten Gewinne zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wurde eine gleichmäßige Rentendynamik von 2,0 % berücksichtigt. Wegen der Vorgaben des § 246 Abs. 2 HGB erfolgte eine Saldierung mit den verpfändeten Rückdeckungsversicherungen in Höhe von 113.065,00 € (i.Vj. 109.115,00 €). Neben der verpfändeten Kapitallebensversicherung besteht noch eine weitere unverpfändete Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben von 113.624,00 € (i.Vj. 109.659,00 €) zur Rückdeckung der Ansprüche. Einzahlungen in die Rückdeckungsversicherungen erfolgen nicht mehr, sie sind beitragsfrei gestellt und erhöhen sich nur durch die Guthabenverzinsung. Der Ansatz der Lebensversicherungen erfolgte zum von der Versicherung mitgeteilten Rückdeckungswert. Insgesamt wird in der Bilanz eine Rückstellung von 516.383,00 € (i.Vj. 497.907,00 €) ausgewiesen.

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten von 321.000,00 € (i.Vj. 200.000,00 €), Kosten der Hauptversammlung u. Geschäftsberichte in Höhe von 20.000,00 € (i.Vj. 40.000,00 €), Kosten der Archivierung in Höhe von 2.000,00 € (i.Vj. 2.000,00 €) und Kosten für Urlaubsabgeltung in Höhe von 3.400 € (i.Vj. 3.400,00 €) sowie Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 36.000,00 €) enthalten.

Anleihen

Die ausgegebenen Anleihen sind in Höhe von 5.200.000,00 € (i.Vj. 5.200.000,00 €) konvertibel.

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und Besicherungen der Verbindlichkeiten sind im anliegenden Verbindlichkeitspiegel aufgeführt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der NSI Sachsen Portfolio GmbH in Höhe von 749.824,96 € (i.Vj. 189.432,56 €), gegenüber der Fondsvermittlung 24.de GmbH in Höhe von 468.000,00 € (i.Vj. 468.000,00 €), gegenüber der 4Free AG in Höhe von 292.931,72 € (i.Vj. 121.902,54 €) und gegenüber der Duwensee in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 175.000,00 €).

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 9.297,52 € (i.Vj. 5.409,07€) aus Steuern sowie in Höhe von 871,96 € (i.Vj. 0,00 €) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erlöse aus Konzernumlagen

Die Erlöse betreffen Weiterbelastungen von Fremddienstleistungen und Controllingleistungen an Konzernunternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 4.803,73 € (i.Vj. 14.920,00 €), Sachleistungen in Höhe von 6.184,00 € (i.Vj. 10.041,47 €), Investitionszuschüsse in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 3.750,00 €), periodenfremde Erträge in Höhe von 545,00 € (i.Vj. 0,00 €) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 235,10 €).

Des Weiteren beinhalten die sonstigen betriebliche Erträge 100.000,00 € (i.Vj. 0,00 €) 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 %).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 63,82 €) enthalten.

Personalaufwendungen

In den Personalaufwendungen sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 6.272,20 € (i.Vj. 40.962,00 €) enthalten. Diese betreffen die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Dieser Posten enthält u.a. Fremdleistungen in Höhe von 360.000,00 € (i.Vj. 360.000,00 €) im Zusammenhang mit den Konzernumlagen. Die übrigen Kosten umfassend im Wesentlichen die aufgrund der Börsennotierung hohen Kosten für Abschlusserstellung und Prüfung, Rechts- und Beratungskosten sowie Aufsichtsratskosten. Periodenfremde Aufwendungen sind in Höhe von 0,00 € (i.Vj. 18.654,32 €) enthalten.

Erhaltene Gewinne aus Ergebnisabführung von Tochtergesellschaften

Der Ausweis betrifft in Höhe von 478.970,82 € (i.Vj. 493.463,55 €) das Jahresergebnis der 4 Free inkl. deren über Ergebnisabführungsverträge (EAV) verbundenen Tochtergesellschaften. Zudem ist in Höhe von 224.726,95 € (i.Vj. 109.568,70 €) das Jahresergebnis der DGF GmbH (inkl. Ergebnisabführung der G.O. Duwensee & Partner GmbH) abzuführen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren zu 0,00 € (i.Vj. 7.500,00 €) aus verbundenen Unternehmen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren mit 11.384,00 € (i.Vj. 12.674,00 €) aus der Anpassung der Pensionsrückstellung, diese sind bereits saldiert mit 3.964,00 € (i.Vj. 3.212,00 €) Erträgen aus der verpfändeten Rückdeckungsversicherung.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 71.413,40 € (i.Vj. 0,00 €) resultieren aus der Ergebnisabführung der NSI Sachsen Portfolio GmbH (inkl. Ergebnisabführungen der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH und der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH).

5. Haftungsverhältnisse

Es bestehen seit 2017 Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge als oberster Organträger mit den Organgesellschaften 4Free AG und DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH sowie über diese mit der G.O. Duwensee & Partner GmbH. Die 4Free AG hat wiederum Ergebnisabführungs- und Beherrschungsverträge mit der Fondsvermittlung24.de GmbH und über diese mit der Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH. Seit 2021 besteht darüber hinaus ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit der NSI Sachsen-Portfolio GmbH. Die NSI Sachsen Portfolio wiederum hat seit 2022 Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit ihren Tochtergesellschaften der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH.

Dadurch besteht mit allen genannten Unternehmen auch eine körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Organschaft als Organträger sowie eine gesellschaftsrechtliche Verlustausgleichverpflichtung.

Zum Bilanzstichtag bestanden darüber hinaus keine weiteren Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB.

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen aus einem Gebäudemietvertrag in Höhe von 28.780,00 €.

7. Angaben zu den Mitgliedern der Unternehmensorgane

Vorstand der NSI Asset AG	
Name, Wohnort	Ausgeübter Beruf und Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Eugen Fleck Ettlingen (ab 7.5.2015)	<ul style="list-style-type: none">• Geschäftsführer der NFS Capital AG, Liechtenstein• Aufsichtsratsmitglied der EAMD European AeroMarine Drones AG, Berlin (vormals: DDAG Deutsche Direktanlage AG, Hamburg)

Der Vorstand ist alleinvertretungsberechtigt und vom Verbot der Selbstkontrahierung (§ 181 BGB) befreit.

ANHANG zum 31.12.2022

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG), 20097 Hamburg

Der Aufsichtsrat bestand aus:

Aufsichtsrat der VMR AG	
Name, Wohnort, Funktion	Ausgeübter Beruf und Mitgliedschaft in anderen Aufsichtsräten und Kontrollgremien
Klaus Schwantge Vorsitzender (ab 19.2.2018) bis dahin stellv. Vorsitzender, Frankfurt (ab 3.6.2015)	<ul style="list-style-type: none"> • Bankkaufmann, Diplom-Betriebswirt • Vorsitzender des Aufsichtsrats der Netfonds AG, Hamburg
Peer Reichelt, Hamburg (ab 22.1.2018)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorstand der Netfonds AG und 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 (ab 10.8.2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Diplomkaufmann • Aufsichtsratsmitglied der Netfonds AG, Hamburg • Geschäftsführer der KD Investment & Consulting GmbH, Hamburg

Die Organbezüge ergaben sich wie folgt:

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

Die für den Vorstand gezahlten Arbeitgeberzuschüsse zur Sozialversicherung (9 T€, i.Vj. 6 T€), Sachbezüge Dienstwagen (6 T€, i.Vj. 10 T€) sowie Reise- und Fahrtkostenerstattungen sind in den in der obigen Tabelle aufgeführten Bruttobezügen nicht enthalten. Die Pensionsrückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsansprüche eines in 2007 ausgeschiedenen Vorstandes (Kevin Devine).

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. Im Geschäftsjahr 2022 sowie bis zum heutigen Tag sind keine dieser Aktienoptionen ausgeübt worden.

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.

8. Angaben zu Abschlussprüferhonoraren

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

Honorare der Abschlussprüfer (lt. GuV)	2022 €	2021 €
Abschlussprüfungsleistungen	166.500,00	74.970,00
Andere Bestätigungsleistungen (Sachkapitalerhöhung bdp)	0,00	0,00
Steuerberatungsleistungen	0,00	0,00
Sonstige Leistungen	0,00	0,00
	166.500,00	74.970,00

Zum Prüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses 2022 wurde die NPP Niethammer, Posewang & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, (i.Vj. gleichbleibend) gewählt. Die Angaben sind aufgrund der fehlenden Vorsteuerabzugsberechtigung inkl. USt.

9. Angaben gem. § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (Stimmrechtsmeldungen)

Zum 31. Dezember 2022 waren uns folgende Aktionäre, die gemäß § 21 Wertpapierhandelsgesetz einen Stimmrechtsanteil von mindestens 3 % halten, bekannt:

Aktionäre ≥ 3 % Stimmrechtsanteil	31.12.2022 Anteil	31.12.2021 Anteil
Netfonds AG	29,76 %	29,76 %
Systematic Value Investor GmbH	-	11,74 %
KD Investment & Consulting GmbH	12,42%	10,28 %
PR Capital Vermögensverwaltung UG	8,36 %	7,97 %
Deichhorst Vermögensverwaltung UG	9,45 %	7,49 %
LMX Holding GmbH	4,02 %	5,82 %
AKROBAT Fund Europa/ Axxion S.A.	4,35 %	5,31 %
Walter Schmitz Vermögensberatung GmbH	< 3,00 %	4,66 %
Detlef Hardieck	-	3,38 %
Hauck & Aufhäuser Fund Services S.A.	3,05 %	-
Olga Reichelt	-	< 3,00 %

10. Erklärung zum Corporate Governance Codex gem. § 161 AktG

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

11. Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich drei Mitarbeiter angestellt, darunter der Vorstand Eugen Fleck sowie zwei fachliche Mitarbeiter.

12. Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der NSI Asset 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 4Free-Gruppe inkl. DGF wird in Personalunion geleitet. Zwischen der NSI AG und der mitNORM bestehen seit Anfang 2019 Dienstleistungsverhältnisse und Konzernumlageabrechnungen.

Des Weiteren sind die 4Free AG und die Fondsvermittlung24.de GmbH gebundener Agent des Finanzdienstleistungsunternehmens NFS Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg, (Netfonds-Konzernunternehmen) und generieren ihre Provisionsumsätze vollständig über diese Gesellschaft. Die Duwensee ist Finanzanlagenvermittler der Netfonds AG und generiert ihren vollständigen 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 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 30. Juni 2022 ist die Buchhaltung sämtlicher Gesellschaften des NSI Asset-Konzerns auf die Netfonds AG ausgelagert.

13. Konzernabschluss

Die NSI Asset AG ist als Mutterunternehmen von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches befreit (§ 315e HGB), da die NSI Asset AG als kapitalmarktorientiertes Unternehmen gemäß Art. 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 verpflichtet ist, einen Konzernabschluss nach den internationalen Financial Reporting Standards (IFRS) zu erstellen. Es wurden alle zum 31. Dezember 2022 gültigen Standards und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) berücksichtigt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger www.Bundesanzeiger.de und unter www.nsi-asset.de bekannt gemacht.

14. Nachtragsbericht

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 Jahresabschlusses 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 wird.

15. Ergebnisverwendung

Der Bilanzverlust in Höhe von 364.914,76 € wurde zum 31. Dezember 2022 mit der Kapitalrücklage verrechnet.

ANHANG zum 31.12.2022

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG), 20097 Hamburg

16. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 28. April 2023

NSI Asset AG

Eugen Fleck (Vorstand)

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL zum 31. Dezember 2022

NSI Asset AG, 20097 Hamburg

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

Art der Verbindlichkeit	Stand 31. Dezember 2022						Stand 31. Dezember 2021					
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Gesamtsumme	davon gesichert	Art der Sicherheit	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre	Gesamtsumme	davon gesichert	Art der Sicherheit
	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.731,12	0,00	0,00	118.731,12	0,00	-	57.041,77	0,00	0,00	57.041,77	0,00	-
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.510.756,68	0,00	0,00	1.510.756,68	0,00	-	1.419.632,02	0,00	0,00	1.419.632,02	0,00	-
3. Sonstige Verbindlichkeiten	244.868,65	1.225.000,00	1.050.000,00	2.519.868,65	1.500.000,00	Drittsicherheit Abtretung Provisionsforderungen der Netfonds	339.818,31	1.225.000,00	1.500.000,00	3.064.818,31	1.500.000,00	Drittsicherheit Abtretung Provisionsforderungen der Netfonds
Gesamtsumme	1.874.356,45	1.225.000,00	1.050.000,00	4.149.356,45	1.500.000,00		1.816.492,10	1.225.000,00	1.500.000,00	4.541.492,10	1.500.000,00	

NSI Asset AG (vormals: Value Management & Research AG)
Anlagenspiegel zum 31.12.2022

	Historische Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Vortrag zum 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2022	Stand am 01.01.2022	Zugang	Abgang	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Sachanlagen										
Büro- und sonstige Geschäftsausstattung	1.659,00	13.268,55	0,00	14.927,55	1.658,00	1.462,55	0,00	3.120,55	11.807,00	1,00
II. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.250.624,92	25.000,00	0,00	16.275.624,92	0,00	0,00	0,00	0,00	16.275.624,92	16.250.624,92
2. Beteiligungen	17.962,00	0,00	0,00	17.962,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.962,00	17.962,00
	16.268.586,92	25.000,00	0,00	16.293.586,92	0,00	0,00	0,00	0,00	16.293.586,92	16.268.586,92
Anlagevermögen insgesamt	16.270.245,92	38.268,55	0,00	16.308.514,47	1.658,00	1.462,55	0,00	3.120,55	16.305.393,92	16.268.587,92