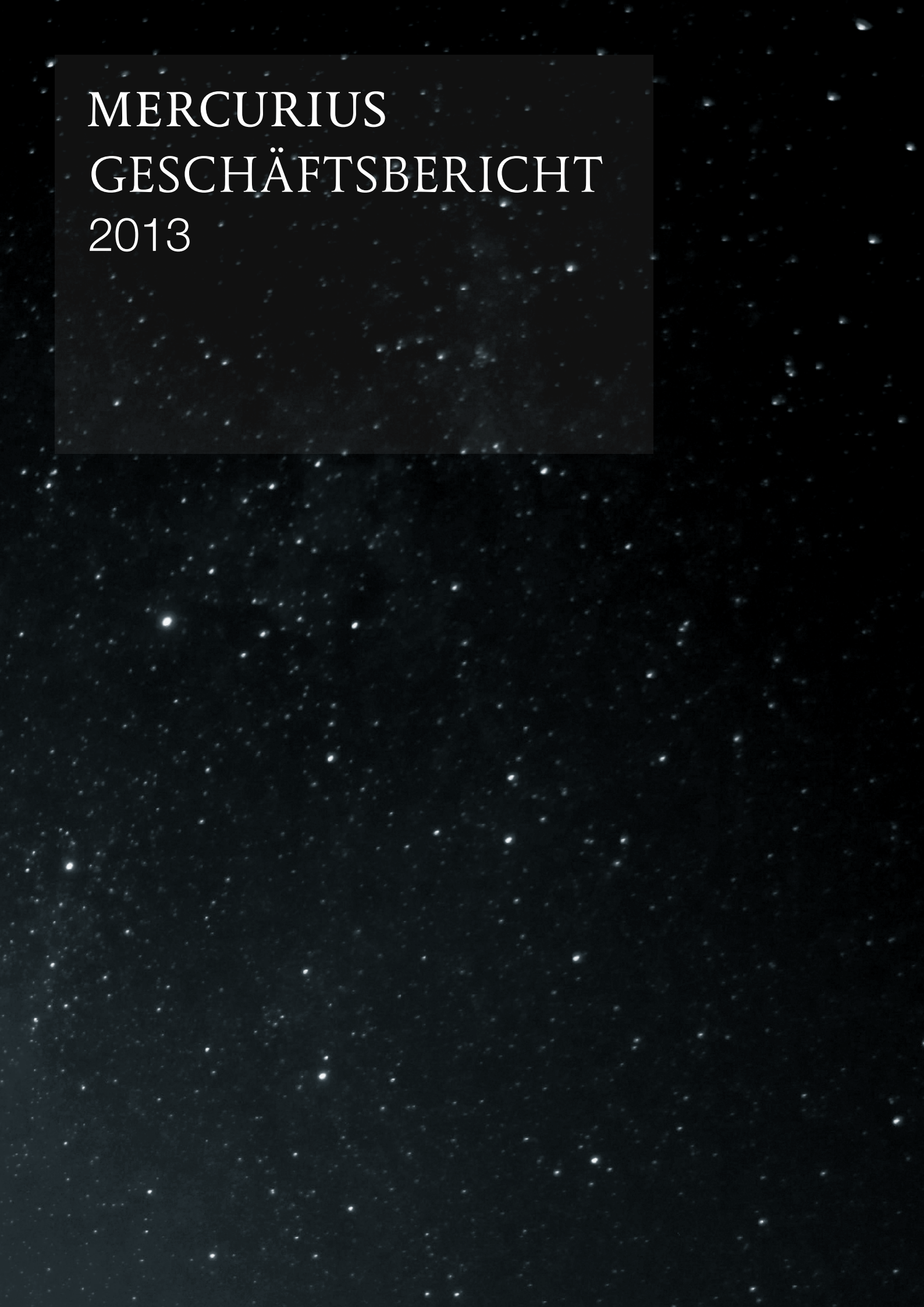
# MERCURIUS GESCHÄFTSBERICHT 2013



1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

# MERCURIUS
# GESCHÄFTSBERICHT
# 2013

**01**

**02**

**01** Zuhause in Frankfurt am Main

**02** Little East, Ferdinand-Happ-Straße, Frankfurt am Main

**03** Green Four, Töngesgasse, Frankfurt am Main

**04** Green Five, Langer Anger, Heidelberg

**05** Green Six, Hahnstraße, Frankfurt am Main

03

04

05

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Vorwort des Vorstandes | 9 |
| 2. | Bericht des Aufsichtsrats | 13 |
| 3. | Chronik | 15 |
| 4. | Konzernlagebericht | 17 |
| 4.1 | Mercurius AG im Überblick | 17 |
| 4.1.1 | Rechtliche Struktur | 17 |
| 4.1.2 | Geschäftsfelder und organisatorische Struktur | 17 |
| 4.1.3 | Tochtergesellschaften und Standorte | 18 |
| 4.1.4 | Unsere Geschäftsbereiche | 21 |
| 4.1.4.1 | Zweitmarkt Lebensversicherung | 21 |
| 4.1.4.2 | Wertpapierhandelsbank | 21 |
| 4.1.4.3 | Immobilien | 21 |
| 4.2 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 22 |
| 4.2.1 | Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland | 22 |
| 4.2.2 | Branchenspezifische Rahmenbedingungen | 22 |
| 4.2.3 | Geschäftsentwicklung | 22 |
| 4.3 | Ziele und Strategie | 23 |
| 4.4 | Geschäfts- und Ertragslage | 24 |
| 4.4.1 | Ertragslage | 24 |
| 4.4.2 | Finanzlage | 26 |
| 4.4.3 | Vermögenslage | 27 |
| 4.5 | Mitarbeiter | 29 |
| 4.6 | Aktie | 30 |
| 4.7 | Risikobericht | 32 |
| 4.7.1 | Risiko- und Chancenmanagementsystem | 32 |
| 4.7.2 | Umfeld- und Branchenrisiken | 33 |
| 4.7.3 | Unternehmensstrategische Risiken | 36 |
| 4.7.4 | Leistungswirtschaftliche Risiken | 36 |
| 4.7.5 | Risiken der Mercurius Handelsbank GmbH | 38 |
| 4.7.6 | Beurteilung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung | 41 |
| 4.8 | Nachtragsbericht | 42 |
| 4.9 | Prognosebericht | 42 |

| | | |
|---|---|---|
| 5. | Konzernabschluss | 45 |
| 5.1 | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis der Mercurius AG | 45 |
| 5.2 | Konzern-Bilanz der Mercurius AG | 46 |
| 5.3 | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der Mercurius AG | 47 |
| 5.4 | Konzern-Kapitalflussrechnung der Mercurius AG | 48 |
| 5.5 | Anhang zum Konzernabschluss der Mercurius AG | 49 |
| 5.5.1 | Informationen zum Unternehmen | 49 |
| 5.5.2 | Vorschriften zur Rechnungslegung | 50 |
| 5.5.3 | Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze | 57 |
| 5.5.4 | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 69 |
| 5.5.5 | Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 80 |
| 5.5.6 | Angaben zur Konzern-Bilanz | 86 |
| 5.5.7 | Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung | 94 |
| 5.5.8 | Segmentberichterstattung | 95 |
| 5.5.9 | Nahestehende Unternehmen und Personen | 97 |
| 5.5.9.1 | Darlehen an nahestehende Unternehmen | 97 |
| 5.5.9.2 | Sonstige Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen | 97 |
| 5.5.9.3 | Bezüge des Managements | 98 |
| 5.5.10 | Angaben zu Finanzinstrumenten | 98 |
| 5.5.11 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 104 |
| 5.5.12 | Sonstige Erläuterungen | 104 |
| 6. | Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers | 109 |
| 7. | Impressum | 111 |

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

in einer der letzten Vorstandssitzungen im vergangenen Jahr kam die Diskussion auf, ob in 2013 zu wenig passiert sei. Unabhängig von der Frage, wie viel „zu" wenig eigentlich bedeutet, kamen wir zu dem Schluss, dass auch ein vergleichsweise ruhiges Jahr für eine sehr positive Geschäftsentwicklung stehen kann.

Diesbezüglich sei zunächst unser Immobilienengagement genannt. Im letzten Geschäftsbericht hatten wir davon berichtet, mit drei Projekten im Bau und einem in der Projektierung zu sein. Natürlich geht die Immobilienprojektentwicklung unausweichlich auch mit Herausforderungen einher, aber wir sind mit der Entwicklung insoweit zufrieden, dass wir mit dem Ziel, die Projekte im Laufe des Jahres 2014 fertig zu stellen, im Plan liegen. Zudem haben sich die Kostenschätzungen im Wesentlichen bestätigt. Zuletzt hat sich auch der Markt für Wohnimmobilien nochmals auf Jahresbasis positiv weiterentwickelt.

Den Paketverkauf, den wir uns für 2013 vorgenommen hatten, haben wir nicht umgesetzt. Ausschlaggebend dafür war, dass die Investoren eher einzelne Projekte bevorzugten – und so auch für uns der Einzelverkauf interessanter wurde. Zum Ende des Jahres wurde dann auch eine Exklusivitätsvereinbarung mit einem Investor für unser Projekt in der Nähe des EZB-Neubaus abgeschlossen.

Für 2014 haben wir uns zum Ziel gesetzt, mindestens zwei Objekte aus unserem Portfolio an institutionelle Investoren zu veräußern. Bereits im März diesen Jahres konnten wir die Micro-Apartment-Anlage in Heidelberg (Green Five GmbH) an die mondial kapitalanlagegesellschaft mbH verkaufen.

Besonders zufrieden, dass in 2013 wenig passiert ist, sind wir im Segment unseres Lebensversicherungsportfolios. Die Diskussion über die Kappung der Bewertungsreserven wurde breit und öffentlich geführt. Es soll erwirkt werden, dass die Versicherer ihre stillen Reserven auf festverzinsliche Anlagen nicht mehr an die Kunden auszahlen müssen. Die Bundestagswahl verhinderte jedoch einen Beschluss, der zu einer Abwertung unserer Rückkaufswerte hätte führen können. Dieses Risiko besteht aber weiterhin, da sich die Regierung die Neuregelung für 2014 vorgenommen hat. Wir haben sämtliche Szenarien wiederholt analysiert und sind letztlich zu dem Entschluss gekommen, abzuwarten, wie die neue Regelung aussehen wird.

Das Zinsumfeld für unsere Refinanzierung war wieder günstig, sodass wir eine Zinsabsicherung verlängern konnten. Dank dieses Umfelds war das Lebensversicherungsportfolio wieder eine wesentliche Ertragssäule für den Mercurius-Konzern.

Bei unserer Mercurius Handelsbank GmbH sind wir nach der angekündigten Einstellung der Asset-Management-Aktivitäten nach wie vor vorsichtig auf der Suche nach neuen Geschäftsfeldern. Das Einwerben von Mezzanine-Kapital für die Immobilienprojekte der Mercurius Real Estate AG wird weiterhin den Konzern unterstützend begleiten.

Unser besonderer Dank richtet sich wieder an unsere Mitarbeiter. Wir konnten vom gesamten Team überdurchschnittlichen Einsatz beobachten. Dieser Einsatz ist für

unseren gemeinsamen Erfolg unerlässlich. Auch die Geschäftsbeziehungen mit unseren Partnern haben sich vertieft und gefestigt. Auch bei ihnen möchten wir uns herzlich bedanken.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen allen alles Gute!

Andreas Schüler
Vorstand

Ari E. Bizimis
Vorstand

**Ari E. Bizimis** (Jahrgang 1969)

ist ausgebildeter Bankkaufmann und Dipl.-Kfm.. Er war in leitenden Funktionen bei JP Morgan, Commerzbank, Dresdner Kleinwort Benson sowie im Vorstand der Cytori Therapeutics Inc., USA, tätig. Den Bereich »Alternative Markets« innerhalb der Concord Financial Intermediary GmbH, dessen Aufbau er begleitete, führte Herr Bizimis als Managing Director/Geschäftsführer, bevor er im August 2005 gemeinsam mit Partnern die heutige Mercurius AG gründete. Herr Bizimis ist Vorstand der Mercurius AG. Herr Bizimis verantwortet als Aufsichtsratsvorsitzender der Mercurius Real Estate AG den Immobilienbereich.

**Andreas Schüler** (Jahrgang 1962)

weist eine über zwanzigjährige Erfahrung im Kapitalmarkt auf. Nach seiner Tätigkeit als u. a. Bereichsleiter Rentenhandel bei der Spütz AG und später Vorstand der Tullet Spütz Capital Markets AG war Herr Schüler als Geschäftsführer maßgeblich am Aufbau des Rentenhandels in der Concord Financial Intermediary GmbH beteiligt. Herr Schüler war 2005 Gründungsmitglied der börsennotierten Mercurius AG, aus der im Jahr 2009 die Mercurius Handelsbank GmbH hervorgegangen ist. Herr Schüler ist Vorstand der Mercurius AG, Geschäftsführer der Mercurius Handelsbank GmbH und Aufsichtsratsmitglied der Mercurius Real Estate AG.

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

Der Aufsichtsrat der Mercurius AG erstattet hiermit Bericht über das Ergebnis seiner Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts für das Geschäftsjahr 2013.

### Überwachung der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine nach Gesetz und Satzung der Gesellschaft festgelegten Aufgaben wahrgenommen. Er hat im Berichtszeitraum alle wichtigen Entscheidungen und Entwicklungen der Gesellschaft begleitet und die Geschäftsführung überwacht. Dies geschah zum einen in vier Aufsichtsratssitzungen und zum anderen durch die umfassende und fortlaufende mündliche Unterrichtung durch den Vorstand.

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

### Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, und zwar am 18. April 2013, am 12. Juni 2013, am 04. September 2013 und am 06. Dezember 2013. An den Sitzungen des Aufsichtsrats haben auch die Mitglieder des Vorstands teilgenommen und dem Aufsichtsrat über die Geschäftstätigkeit berichtet. Der Aufsichtsrat befasste sich vor allem mit der laufenden Geschäftsentwicklung der Mercurius AG und ihrer Tochtergesellschaften.

### Billigung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses und Feststellung des Jahresabschlusses

Der von der Hauptversammlung am 12. Juni 2013 gewählte Abschlussprüfer, die RGT TREUHAND Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Mercurius AG zum 31. Dezember 2013 für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und am 4. April 2014 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Unterlagen und der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrats vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht in seiner Sitzung vom 10. April 2014 mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer ausführlich behandelt. Der Abschlussprüfer hat dabei über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss eingehend geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung und den Erläuterungen des Abschlussprüfers erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Er stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss mit Beschluss vom 10. April 2014.

Damit ist der Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihre Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2013.

Frankfurt am Main, 10. April 2014
Für den Aufsichtsrat

Robert Bierich
Vorsitzender des Aufsichtsrats

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

Januar 2013

**Mercurius AG führt Kapitalrückzahlung durch**

Die Mercurius AG hat am 10. Januar 2013 eine Kapitalrückzahlung von 0,25 Euro je Aktie durchgeführt. Empfangsberechtigt waren alle Aktionäre mit einem Aktienbesitz zum 09. Januar 2013 nachbörslich.

März 2013

**Unternehmensanleihe der Green Six GmbH**

Im März 2013 emittiert die Green Six GmbH eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 2,5 Mio. Euro und einer Laufzeit von 24 Monaten zur Finanzierung des Bauvorhabens in Frankfurt Niederrad.

Juni 2013

**Schließung des Geschäftsbereichs Asset Management**

Die Mercurius Handelsbank GmbH hat im Juni 2013 die Asset Management Aktivitäten eingestellt. Die Entscheidung über die Schließung des Geschäftsbereichs wurde im Februar 2013 getroffen.

November 2013

**Neue Zinssicherung für Zweitmarkt Lebensversicherung Portfolio**

Im Novermber 2013 sichert sich die CFI Leben GmbH durch Abschluss eines 2-Jahres EONIA-Zinsswaps eine günstige Finanzierung bis November 2015.

November 2013

**Umfirmung und Unternehmensgegenstandsänderung der Mercurius Services GmbH**

Im Novermber 2013 wurden die Firma und der Unternehmensgegenstand der Mercurius Services GmbH (vormals Mercurius Fondsverwaltung GmbH) geändert. Gegenstand ist nunmehr die Erbringung von Werks-und-Dienstleistungen in sämtlichen Bereichen des Gebäudemanagements.

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

## 4.1 Mercurius AG im Überblick

### 4.1.1 Rechtliche Struktur

Die Mercurius AG als oberste Konzernmutter des Mercurius-Konzerns ist eine deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 75702 eingetragen. Die rechtlichen Grundlagen sind in der Satzung in der Fassung vom 12. Juni 2013 festgelegt.

### 4.1.2 Geschäftsfelder und organisatorische Struktur

Die Mercurius-Gruppe ist eine Finanzdienstleistungsplattform für alternative Investments. Über die Konzerntöchter werden die Immobilienentwicklung für innovative Wohnimmobilienkonzepte und das Wertpapierhandelsbankgeschäft abgebildet. Unternehmertum, Kapitalmarkterfahrung und unser Netzwerk sind unsere Stärken.

Das Dienstleistungsspektrum der Mercurius Handelsbank GmbH umfasst die Bereiche Institutional Sales, Strukturierte Produkte und Zins- und Währungsmanagement.

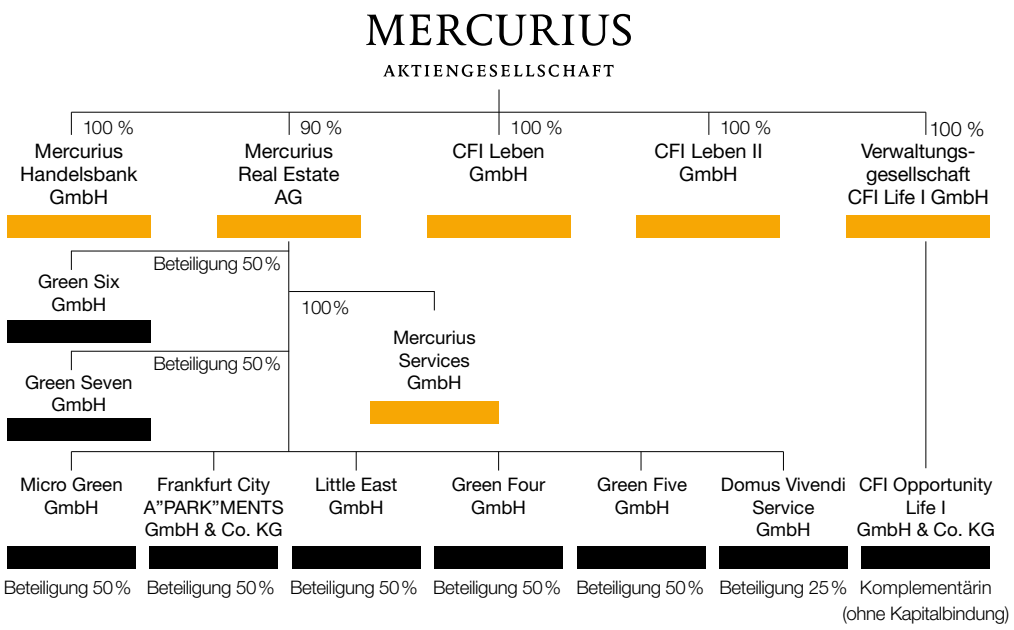
Die Tochtergesellschaft Mercurius Real Estate AG entwickelt hochwertige Immobilienprojekte in Innenstadtlagen mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Die Mercurius Services GmbH (vormals Mercurius Fondsverwaltungs GmbH), Tochtergesellschaft der Mercurius Real Estate AG, hat sich auf infrastrukturelle, kaufmännische und technische Dienste spezialisiert. Zusammen mit der Mercurius Real Estate AG bietet sie somit Projektentwicklung und Gebäudemanagement aus einer Hand an.

Unter der Marke „CFI FAIRPAY“ kauft, verkauft und beleiht die Mercurius AG Lebensversicherungen im Zweitmarkt und ist darüber hinaus mit der Verwaltung bestehender Policenportfolios für Kunden beauftragt.

**Konzernstruktur**

Stand: 31. Dezember 2013



#### 4.1.3 Tochtergesellschaften und Standorte

Die Mercurius AG verfügte zum 31. Dezember 2013 über sechs Tochtergesellschaften sowie acht Beteiligungen.

Die Mercurius Handelsbank GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mercurius AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung und die Veräußerung von Finanzinstrumenten (Anlagevermittlung) und die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten, letzteres sowohl im eigenen Namen und für fremde Rechnung (Finanzkommissionsgeschäft) als auch im fremden Namen für fremde Rechnung (Abschlussvermittlung) sowie für eigene Rechnung als Dienstleistung für andere (Eigenhandel). Gegenstand des Unternehmens ist auch die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten für eigene Rechnung, die keine Dienstleistung für andere darstellt (Eigengeschäft). Gegenstand des Unternehmens ist weiterhin das Platzieren von Finanzinstrumenten ohne feste Übernahmeverpflichtung (Platzierungsgeschäft), die Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum (Finanzportfolioverwaltung) sowie die Abgabe von persönlichen Empfehlungen an Kunden oder deren Vertreter, die sich auf Geschäfte mit bestimmten Finanzinstrumenten beziehen (Anlageberatung). Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft Wertpapierdienstleistungen aller Art, jedoch nur soweit die dafür erforderliche Erlaubnis vorliegt. Die Gesellschaft kann Zweigniederlassungen errichten, sowie unabhängig von deren Geschäftszweck andere Unternehmen gründen oder Beteiligungen an anderen Unternehmen erwerben. Auf durch Veränderungen der Kapitalmärkte oder die Gesetzgebung bewirkte neue Anforderungen an die Geschäftstätigkeit kann das Unternehmen durch Ausdehnung seiner Geschäftstätigkeit reagieren.

An der Tochtergesellschaft Mercurius Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main hält die Mercurius AG 90 % der Anteile. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Immobilien und immobiliengleichen Rechten und die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken.

Die Mercurius Services GmbH (vormals Mercurius Fondsverwaltungs GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mercurius Real Estate AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Werks- und Dienstleistungen im infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Gebäudemanagement verschiedener Art im Inland (ggfls. Ausland ergänzend) insbesondere auf den Gebieten der Betriebsgastronomie/Gemeinschaftsverpflegung und Vollverpflegung, Sicherheits- und Empfangsdiensten, Gebäudereinigung und -Hygiene, der Installation und Instandhaltung von gebäudetechnischen Anlagen und kaufmännischen Abrechnungen fremden Grundbesitzes sowie der Beratung und Führung von Dienstleistungsbetrieben wie Hotels, Kantinen, gaststättenähnlichen Betrieben und Senioreneinrichtungen. Die Gesellschaft soll in eigener Verantwortung im Wesentlichen die selbst erstellten Objekte betreuen.

Die CFI Leben GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mercurius AG. Gegenstand des Unternehmens ist der Eigenhandel mit Lebensversicherungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie deren

Abwicklung und Verwaltung, sofern hierzu keine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erforderlich ist.

Die CFI Leben II GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mercurius AG. Gegenstand des Unternehmens ist der Eigenhandel mit Lebensversicherungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie deren Abwicklung und Verwaltung, sofern hierzu keine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erforderlich ist.

Die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Mercurius AG. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin der CFI Opportunity Life I GmbH & Co. KG, Bad Vilbel, die den Erwerb, das Halten, die Verwaltung, die Veräußerung und die Realisierung von bereits bestehenden deutschen Lebens- und Rentenversicherungsverträgen sowie Rechten aus solchen Versicherungen zum Gegenstand hat. Die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH hält keine Kapitalbeteiligung an der CFI Opportunity Life I GmbH & Co. KG.

Die Little East GmbH mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen, einschließlich ihrer Errichtung, Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Frankfurt City A"PARK"MENTS GmbH & Co. KG mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen, einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Green Four GmbH mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Green Five GmbH mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Green Six GmbH mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Green Seven GmbH mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Micro Green GmbH (vormals Domus Vivendi Engineering Management GmbH) mit Sitz in Königstein im Taunus ist eine 50 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Die Gesellschaft erwirbt, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Wohnungen einschließlich ihrer Instandsetzung und Modernisierung. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Domus Vivendi Service GmbH mit Sitz in Dreieich ist eine 25 %ige Beteiligung der Mercurius Real Estate AG. Zweck der Gesellschaft ist die Erbringung von Werks- und Dienstleistungen im infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Gebäudemanagement verschiedener Art im Inland (ggfls. Ausland ergänzend) insbesondere auf den Gebieten der Betriebsgastronomie/Gemeinschaftsverpflegung und Vollverpflegung, Sicherheits- und Empfangsdiensten, Gebäudereinigung und -hygiene, der Installation und Instandhaltung von gebäudetechnischen Anlagen und kaufmännischen Abrechnungen fremden Grundbesitzes sowie der Beratung und Führung von Dienstleistungsbetrieben wie Hotels, Kantinen, gaststättenähnlichen Betrieben und Senioreneinrichtungen. Die Gesellschaft hat im Januar 2014 infolge von Zahlungsunfähigkeit Insolvenz angemeldet.

Nachfolgend wird grundsätzlich die Bezeichnung Mercurius-Konzern verwendet. Sofern einzelne Sachverhalte explizit nur die Mercurius AG als Mutterunternehmen betreffen, wird die Bezeichnung Mercurius AG verwendet.

#### 4.1.4 Unsere Geschäftsbereiche

Der Mercurius-Konzern vereint die drei Geschäftsbereiche Zweitmarkt Lebensversicherungen, Wertpapierhandelsbank sowie Immobilien und deren Verwaltung.

##### 4.1.4.1 Zweitmarkt Lebensversicherung

Der Mercurius-Konzern kauft, verkauft und verwaltet unter der Marke „CFI FAIRPAY" deutsche Lebensversicherungen. Daneben bietet der Konzern als weitere sinnvolle Alternative zum Storno auch die Beleihung dieser Policen an.

##### 4.1.4.2 Wertpapierhandelsbank

Die Mercurius Handelsbank GmbH ist in drei Geschäftsbereichen tätig: Institutional Sales, Structured Products und Zins- und Währungsmanagement.

Im Rahmen des Institutional Sales betreut die Mercurius Handelsbank GmbH vom Standort Frankfurt aus institutionelle Kunden im In- und Ausland.
Im Bereich Structured Products bietet die Mercurius Handelsbank GmbH u. a. eine Verbriefungstransaktion an, bei der der Investor in ein statisches Portfolio deutscher Kapitalversicherungen investiert.

Die Mercurius Handelsbank GmbH hat im Geschäftsbereich Zins- und Währungsmanagement seinen Kundenkreis erweitert. Das Leistungsportfolio umfasst die Identifikation der Einflussfaktoren und deren Auswirkung auf das Zins- und Fremdwährungsexposure. Durch die Analyse des Portfolios werden auch Strategien entwickelt, um mit limitierten Risiken an den Chancen teilzunehmen. Dabei stehen Kosteneffizienz, Transparenz und Liquidität im Vordergrund.

Die Aktivitäten im Bereich Asset Management wurden im Juni 2013 eingestellt.

##### 4.1.4.3 Immobilien

Die Mercurius Real Estate AG realisiert innovative Wohnimmobilienkonzepte in Innenstadtlagen deutscher Ballungszentren. Dabei hat sie sich auf den Bereich Micro-Wohnen spezialisiert.

Mit der Kapitalmarktexpertise des Mercurius-Konzerns hat die Mercurius Real Estate AG beste Kontakte zu Banken und institutionellen Investoren, die eine professionelle Umsetzung der innovativen Ideen gewährleisten.

Die Mercurius Services GmbH hat sich auf infrastrukturelle, kaufmännische und technische Dienste spezialisiert. Als Tochter der Mercurius Real Estate AG verfügt sie über das nötige Know-how und die wesentlichen Ressourcen, um ganzheitliches Gebäudemanagement auf höchstem Niveau zu bieten.

Zusammen mit der Mercurius Real Estate AG bietet die Mercurius Services GmbH somit Projektentwicklung und Gebäudemanagement aus einer Hand an.

### 4.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 4.2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

Der Mercurius-Konzern ist derzeit ausschließlich im deutschen Markt tätig.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2013 weiter gewachsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % höher als im Vorjahr. Dieses Wachstum ist jedoch so niedrig wie seit dem Rezessionsjahr 2009 nicht mehr. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 0,7 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2013 in Deutschland zum siebten Mal in Folge an. Gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen im Vergleich zum Vorjahr. 2013 waren rund 2,95 Mio. Arbeitslose gemeldet; dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,9 %. Im Vorjahr hingegen waren 2,9 Mio. Arbeitslose gemeldet; die Arbeitslosenquote lag bei 6,8 %.

#### 4.2.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Auf dem deutschen Lebensversicherungszweitmarkt ist das Ankaufsvolumen trotz des weiterhin schwierigen Marktumfelds mit 200 Mio. Euro in 2013 im Vergleich zum Vorjahr (2012: 200 Mio. Euro) stabil geblieben.

Die weiterhin positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft machte sich auch auf dem Aktienmarkt bemerkbar. Startete der Deutsche Aktienindex (DAX) noch mit 7.778,78 Punkten ins Jahr 2013, so beendete er das Jahr 2013 mit 9.552,16 Punkten. Der Jahreshöchststand lag bei 9.589,39 Punkten. Der DAX verzeichnete gegenüber dem Vorjahr ein Plus von rund 22,8 %.

2013 wurden an den Kassamärkten der Deutschen Börse 1,16 Bio. Euro umgesetzt (2012: ebenfalls 1,16 Bio. Euro).

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich für Immobilienunternehmen und Vermieter weiterhin positiv entwickelt. Die steigende Einwohnerzahl in Großstädten und Ballungszentren sorgt für eine hohe Wohnungsnachfrage, der als Folge ausgesprochen niedriger Wohnungsbauaktivitäten ein knappes Angebot gegenübersteht. Die aufgestaute Bedarfslücke sorgte für einen dynamischen Mietanstieg.

#### 4.2.3 Geschäftsentwicklung

Die erfreulichen branchenspezifischen Entwicklungen haben den Geschäftsverlauf des Mercurius-Konzerns positiv beeinflusst.

Das Lebensversicherungsportfolio der Mercurius-Gruppe hat sich in 2013 gut entwickelt. Die leicht gesunkenen Deklarationen konnten durch das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau entsprechend kompensiert werden.

Derzeit sind die Versicherungsnehmer zu 50 Prozent an den Bewertungsreserven für festverzinsliche Wertpapiere beteiligt. Seit Mitte 2012 wird über eine Reduzierung der Beteiligung an den Bewertungsreserven diskutiert, um die Lebensversicherer zu entlasten. Bis jetzt steht die Entscheidung noch aus und die neue Bundesregierung hat das Thema im Koalitionsvertrag weiterhin auf der Agenda.
Sollte es zu einer Gesetzesänderung kommen, hätte dies einen negativen Effekt auf die Rückkaufswerte und Ablaufleistungen und würde damit die Bewertung unseres Policenportfolios negativ beeinflussen.

Die Mercurius Handelsbank GmbH hat im Sommer 2013 den Bereich Asset Management geschlossen.
Im Geschäftsbereich Zins- und Währungsmanagement hat die Mercurius Handelsbank GmbH ihren Kundenkreis erweitern können.

Die Mercurius Real Estate AG hat im Jahr 2013 zusammen mit ihrem Projektpartner DOMUS VIVENDI GmbH & Co. KG an drei Immobilienprojekten in Frankfurt am Main sowie einer Micro-Apartment-Anlage in Heidelberg gearbeitet. In Frankfurt-Ostend laufen die baulichen Maßnahmen termingerecht, so dass mit der Fertigstellung und dem Bezug bereits zum 01. Mai 2014 gerechnet werden kann. Für dieses Objekt haben wir für 10 Jahre einen Generalmieter gewinnen können.

Ebenfalls nach Zeitplan ist die Errichtung des Gebäudes in der Bahnstadt in Heidelberg mit 218 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen von insgesamt 325qm verlaufen. Das Gebäude wurde im März 2014 fertiggestellt und bezogen.

Bei der Umnutzung des Bürogebäudes im Lyoner Viertel in Niederrad entstehen 196 Apartments sowie 65 Stellplätze. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Spätsommer 2014.

Neben den drei Micro-Apartment-Anlagen entsteht das Wohn- und Geschäftshaus in der Töngesgasse in der Frankfurter Innenstadt, parallel zur Zeil. Die Wohnfläche beträgt 3.770qm. Insgesamt entstehen 75 Wohnungen mit 1-3 Zimmern. Die durchgehende Gewerbefläche von 1.240qm liegt im Erdgeschoss zwischen der Töngesgasse und dem Holzgraben. In der Tiefgarage entstehen 95 Stellplätze. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2015 geplant.

## 4.3 Ziele und Strategie

### Zweitmarkt Lebensversicherungen

Das Geschäftsmodell Zweitmarkt für Lebensversicherungen, nämlich der Ankauf von Einzelpolicen für den anschließenden Weiterverkauf an Investoren, hat sich auch in 2013 nicht erholt.

Das Unternehmen wird daher auch in 2014 den Eigenbestand verwalten und sich auf die Erzielung einer positiven Zinsmarge aus dem bestehenden Portfolio fokussieren. Die

Refinanzierungskosten werden voraussichtlich weiter günstig bleiben, und Zinsabsicherungsstrategien werden regelmäßig analysiert. Die Diskussion über die Verpflichtung, Bewertungsreserven an die Versicherungsnehmer auszuschütten, wird weiterhin auf politischer Ebene geführt. Die gesetzliche Neuregelung und die Reaktion der Lebensversicherungsunternehmen bleiben weiterhin abzuwarten.

Die Neuregelung der Bewertungsreserven könnte zu einer Belebung des Zweitmarktes für Lebensversicherungen insgesamt führen und für das Unternehmen einen Wiedereinstieg in dem Markt attraktiv machen.

#### Wertpapierhandelsbank

Derzeit ist die Mercurius Handelsbank GmbH in drei Geschäftsbereichen tätig: Institutional Sales, Structured Products und Zins- und Währungsmanagement.

Im Rahmen des Institutional Sales betreut die Mercurius Handelsbank GmbH vom Standort Frankfurt aus institutionelle Kunden im In- und Ausland.
In besonderem Fokus steht die Unterstützung des Bereichs Mercurius Real Estate AG beim Einwerben von Mezzanine-Kapital zur Umsetzung von Immobilienprojekten.

Der Bereich Structured Products soll die Etablierung der Assetklasse Zweitmarkt Lebensversicherungen vorantreiben.

Im Bereich Zins- und Währungsmanagement gilt es, die Mercurius Handelsbank GmbH als verlässlichen Partner im Bereich Zins- und Währungsmanagement weiterhin zu etablieren. Das Leistungsportfolio umfasst die Identifikation der Einflussfaktoren und deren Auswirkung auf das Zins- und Fremdwährungsexposure. Durch die Analyse des Portfolios werden auch Strategien entwickelt, um mit limitierten Risiken an den Chancen teilzunehmen. Dabei stehen Kosteneffizienz, Transparenz und Liquidität im Vordergrund.

Die Geschäftsführung prüft weiterhin neue Geschäftsmodelle auf Umsetzung in der Wertpapierhandelsbank.

#### Immobilien

Die Mercurius Real Estate AG hat sich durch die erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung der dritten Micro-Apartment-Anlage in der Heidelberger Bahnstadt weiter positiv entwickelt. Mit den laufenden und bereits verkauften Projekten erreicht die Mercurius Real Estate AG ein Projektvolumen im dreistelligen Millionenbereich.

Die termingerechte Fertigstellung und die Platzierung der Immobilien an institutionelle Anleger werden auch in 2014 im Vordergrund stehen.

## 4.4 Geschäfts- und Ertragslage

### 4.4.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2013 beliefen sich die Erträge des Mercurius-Konzerns auf ca. 22,2 Mio. Euro (Vorjahr 31,4 Mio. Euro), davon entfielen 21,0 Mio. Euro auf den Geschäftsbereich Zweitmarkt Lebensversicherungen (Vorjahr 29,7 Mio. Euro) und 0,6 Mio. Euro auf den Geschäftsbereich Immobilien (Vorjahr 0,4 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) belief sich auf ca. 1,5 Mio. Euro (Vorjahr 2,9 Mio. Euro). Der Gewinn vor Steuern betrug rund 1,5 Mio. Euro, nach einem Gewinn vor Steuern i. H. v. 2,1 Mio. Euro im Vorjahr. Das niedrigere Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Wertsteigerung der Lebensversicherungspolicen und den geringeren Gewinnen aus den verkauften Policen.

**Segmentdaten**

| (in Tausend Euro) | | Immobilien | Zweitmarkt Lebens-versiche-rungen | Konzern-kosten und übrige Segmente | Summe | Über-leitung | Konzern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Erträge** | **2013** | **612** | **21.031** | **1.739** | **23.382** | **-1.133** | **22.249** |
| | 2012 | 395 | 29.714 | 2.603 | 32.712 | -1.271 | 31.441 |
| externe Erträge | **2013** | **109** | **20.497** | **570** | **21.175** | **–** | **21.175** |
| | 2012 | 140 | 29.483 | 1.250 | 30.873 | – | 30.873 |
| interne Erträge | **2013** | **–** | **–** | **1.124** | **1.124** | **-1.124** | **–** |
| | 2012 | – | – | 1.259 | 1.259 | -1.259 | – |
| Zinserträge | **2013** | **503** | **534** | **45** | **1.082** | **-8** | **1.074** |
| | 2012 | 255 | 231 | 94 | 580 | -12 | 568 |
| **Aufwendungen** | **2013** | **922** | **19.031** | **1.939** | **21.892** | **-1.133** | **20.759** |
| davon: | 2012 | 735 | 26.587 | 3.149 | 30.471 | -1.271 | 29.200 |
| sonstige betriebliche | **2013** | **242** | **973** | **1.137** | **2.352** | **-1.124** | **1.228** |
| Aufwendungen | 2012 | 204 | 1.024 | 1.346 | 2.574 | -1.259 | 1.315 |
| Zinsaufwendungen | **2013** | **3** | **1.077** | **2** | **1.082** | **-8** | **1.074** |
| | 2012 | 2 | 1.395 | 13 | 1.410 | -12 | 1.398 |
| Abschreibungen | **2013** | **7** | **–** | **112** | **119** | **–** | **119** |
| | 2012 | 7 | – | 357 | 364 | – | 364 |
| Personalaufwand | **2013** | **669** | **345** | **647** | **1.661** | **–** | **1.661** |
| | 2012 | 522 | 274 | 870 | 1.666 | – | 1.666 |
| **Equity-Ergebnis aus** | **2013** | **-12** | **–** | **–** | **-12** | **–** | **-12** |
| **assoziierten Unternehmen** | 2012 | -160 | – | – | -160 | – | -160 |
| **Ergebnis vor Steuern** | **2013** | **-322** | **2.000** | **-200** | **1.478** | **–** | **1.478** |
| | 2012 | -500 | 3.127 | -546 | 2.081 | – | 2.081 |

Die Zinserträge im Immobiliensegment resultieren im Wesentlichen aus Darlehen an die Projektgesellschaften. Die externen Erträge betreffen die Provision aus der Vermittlung einer Finanzierung, die Kostenweiterbelastungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen vor allem die Abschreibung von Darlehen gegen die insolvente Domus Vivendi Service GmbH, Werbekosten, Mietkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Leasingkosten. Die aktuellen Bauprojekte, drei Projekte in Frankfurt, befinden sich im Bau. Das Objekt in der Heidelberger Bahnstadt wurde im 1. Quartal 2014 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung und

Veräußerung dieser Immobilienprojekte erwarten wir in den kommenden Jahren wieder positive Ergebnisse aus unseren assoziierten Gesellschaften.
Die externen Erträge im Segment Zweitmarkt für Lebensversicherungen setzen sich insbesondere aus den Verkäufen und den Wertsteigerungen der Versicherungsverträge zusammen. Dass die Wertsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,3 Mio. Euro niedriger sind, ist im Wesentlichen auf den geringeren Policenbestand zurückzuführen.

Der Wert der im Vorjahr und bis zum 31. Dezember 2013 im Bestand befindlichen Policen stieg aufgrund der Zahlung von Versicherungsprämien und der Rendite der Versicherungsverträge um 6,6 Mio. Euro (Vorjahr 8,9 Mio. Euro). Den Erlösen aus dem Verkauf von Lebensversicherungspolicen stehen die Aufwendungen aus dem Abgang der Versicherungsverträge gegenüber, die in den Gesamtaufwendungen enthalten sind. Im Geschäftsjahr 2013 betrug der Abgang der Versicherungsverträge 14,0 Mio. Euro (Vorjahr 20,3 Mio. Euro). Die Zinserträge sind im Gegensatz zum Vorjahr um 0,3 Mio. Euro gestiegen. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des gesunkenen Refinanzierungszinssatzes um 0,3 Mio. Euro gesunken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Managementgebühren und sind entsprechend zum Eigenbestand an Policen gesunken.

#### 4.4.2 Finanzlage

Die Finanzierungsstrategie des Mercurius-Konzerns ist darauf ausgerichtet, eine zu jeder Zeit ausreichende Liquidität zu sichern und über ausreichend Spielraum zur Finanzierung des Wachstums im operativen Geschäft zu verfügen. Ein weiterer Eckpunkt des Finanzmanagements des Konzerns ist das Management von Zinsrisiken, da die Policenankäufe weitestgehend durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Grundlage hierfür ist ein Kontokorrentkredit in Höhe von 123 Mio. Euro mit einer variablen Verzinsung zum Tagesgeldsatz. Ein Instrument zur Absicherung gegen steigende Zinsen besteht im Abschluss von Zinssicherungsgeschäften im Derivatemarkt. Bis zum 11. November 2015 besteht eine Absicherung gegenüber Zinsanstiegen in Form eines Swaps.

Der Mercurius-Konzern setzt Eigen- und Fremdkapital zur Finanzierung ein und strebt eine solide ausgerichtete Finanzierungsstruktur an. Das Eigenkapital ist von 13,1 Mio. Euro auf 14,1 Mio. Euro gewachsen. Die Eigenkapitalquote beträgt damit 10,4 % (Vorjahr 9,2 %). Der wichtigste Faktor, der das Eigenkapital positiv beeinflusst hat, ist das Ergebnis nach Steuern in Höhe von 1,2 Mio. Euro. Vom Fremdkapital in Höhe von insgesamt 121,2 Mio. Euro (Vorjahr 129,9 Mio. Euro) werden 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) als langfristiges und 120,1 Mio. Euro (Vorjahr 129,8 Mio. Euro) als kurzfristiges Fremdkapital ausgewiesen. Den Kern des kurzfristigen Fremdkapitals bilden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 112,9 Mio. Euro (Vorjahr 121,8 Mio. Euro). Die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme des Policenbestandes. Weiterhin sind die Rückstellungen von 5,6 Mio. Euro für die Finanzierungsstruktur des Konzerns ausschlaggebend. Der Anstieg um 0,6 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Rückstellungen für Ertragsanteile an die HSBC Trinkaus & Burkhardt AG.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit verminderte sich um 2,4 Mio. Euro auf 0,3 Mio. Euro. Dies resultiert unter anderem aus dem um 0,4 Mio. Euro niedrigeren Gesamtergebnis sowie den um 0,8 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Ausschüttungen aus assoziierten Unternehmen. Darüber hinaus war die Abnahme der Forderungen aus Versicherungsverträgen aufgrund des geringeren Policenbestandes mitursächlich. Gegenläufig wirkte sich die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus.

Im Wesentlichen führten die Rückzahlung von Darlehen und das Auslaufen von Wertpapieren, teilweise kompensiert durch die Auszahlung von Darlehen, zu einem Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. Euro (Vorjahr Mittelabfluss 2,2 Mio. Euro).

Aus der Finanzierungstätigkeit ergaben sich Zahlungen in Höhe von -0,6 Mio. Euro (Vorjahr -0,4 Mio. Euro). Diese resultieren aus der durchgeführten Kapitalrückzahlung an die Aktionäre in 2013.

Der Zahlungsmittelbestand verminderte sich im Geschäftsjahr 2013 um 0,1 Mio. Euro und lag so bei 1,8 Mio. Euro. Die Zahlungsmittel des Mercurius-Konzerns umfassen grundsätzlich den Kassenbestand und die Guthaben bei Geschäftsbanken, wobei zwei Bankguthaben zur direkten Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. In der Bilanz wurden diese Bankguthaben gemäß IAS 32.42 mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verrechnet. Die konzernweite Liquiditätslage ist weiterhin stabil.

### 4.4.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Mercurius-Konzerns zum 31. Dezember 2013 war mit 135 Mio. Euro um 8 Mio. Euro niedriger als zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012.

#### Aktiva

Auf der Aktivseite verringerte sich der Bestand an langfristigen Vermögenswerten auf 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 3,5 Mio. Euro), auch die kurzfristigen Vermögenswerte mit 134,0 Mio. Euro waren niedriger als in der Bilanz 2012 (139,5 Mio. Euro). Die Forderungen aus Versicherungsverträgen im Segment Zweitmarkt für Lebensversicherungen erreichten zum 31. Dezember 2013 eine Höhe von ca. 123,4 Mio. Euro, gegenüber 129,5 Mio. Euro im Vorjahr. Die anderen Forderungen und Vermögenswerte in Höhe von 8,8 Mio. Euro (Vorjahr 8,1 Mio. Euro) resultieren im Wesentlichen aus Darlehen an die Gemeinschaftsunternehmen und aus Forderungen von Policenverkäufen gegenüber der HSBC Trinkaus & Burkhardt AG.

#### Passiva

Auf der Passivseite hat sich die Kapitalrücklage gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. Euro vermindert. Die Minderung steht im Zusammenhang mit der im Februar 2014 durchgeführten Kapitalrückzahlung an die Aktionäre. Die ordentliche Hauptversammlung der Mercurius AG hatte am 12. Juni 2013 zunächst eine Erhöhung des Grundkapitals von 595.592 Euro aus freien Gesellschaftsmitteln auf 2.977.960 Euro ohne Ausgabe neuer Aktien beschlossen. Basierend auf diesem neuen Grundkapital wurde anschließend die

Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung um 595.592 Euro auf 2.382.368 Euro beschlossen.
Die Rückstellungen wurden für Boni, für voraussichtliche Abschluss- und Prüfungskosten für den Einzel- und Konzernabschluss, für Hauptversammlung, für noch ausstehenden Urlaub, für ausstehende Rechnungen, für Berufsgenossenschaft und für fremde Ertragsanteile gebildet. Die Rückstellungen für fremde Ertragsanteile und Boni werden teilweise in 2014, teilweise in späteren Jahren in Anspruch genommen. Da sie jedoch dem operativen Geschäftszyklus des Konzerns zuzuordnen sind, werden sie als kurzfristige Schulden eingestuft. Alle übrigen Rückstellungen werden im Folgejahr 2014 in Anspruch zu nehmen sein. Die Entwicklung der Rückstellungen während des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar.

| (in Tausend Euro) | Rückstellung für Abschluss- und Prüfungs-aufwendungen | Personal-bezogene Rückstellungen | Übrige kurzfristige Rückstellungen | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| Stand zum 01.01.2013 | 123 | 461 | 4.350 | 4.934 |
| Verbrauch | 118 | 292 | 41 | 451 |
| Auflösung | 5 | 1 | 35 | 41 |
| Zuführung | 122 | 174 | 1.352 | 1.648 |
| Abzinsung | 0 | 0 | 513 | 513 |
| Stand zum 31.12.2013 | 122 | 342 | 5.113 | 5.577 |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 112,9 Mio. Euro (Vorjahr 121,8 Mio. Euro) bestehen im Segment Zweitmarkt für Lebensversicherungen. Sie reduzierten sich entsprechend den Forderungen aus Versicherungsverträgen. Die Kreditvolumina dienen der Refinanzierung des Ankaufs von Lebensversicherungen. Die Kreditverträge sehen vor, dass im Falle der Verwertung (Verkauf, Ablauf und Kündigung) eines Versicherungsvertrages durch den Mercurius-Konzern die Kreditinanspruchnahme für den jeweiligen Versicherungsvertrag zurückzuführen ist. Da die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten somit direkt vom Bestand der Forderungen aus Versicherungsverträgen abhängig sind und letztere als kurzfristige Vermögenswerte klassifiziert werden, erfolgt die Klassifizierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Wesentlichen entsprechend.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen erhaltene Mietzuschüsse, die passiviert wurden und über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt ab dem Jahr 2015 ergebniswirksam vereinnahmt werden. Die Aufteilung der erhaltenen Mietzuschüsse in den lang- bzw. kurzfristigen Bereich erfolgte zeitgleich mit der Fertigstellung der Umbauten der gemieteten Büroflächen im Geschäftsjahr 2013.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,8 Mio. Euro) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus der im Geschäftsjahr beschlossenen und im Februar 2014 durchgeführten Kapitalrückzahlung an die Aktionäre, Verbindlichkeiten aus dem bestehenden Zinsswap sowie aus dem kurzfristigen Teil der erhaltenen Mietzuschüsse.

Kennzeichnend für die Bilanz ist eine ausgewogene Fristigkeitsstruktur. So wird das kurzfristige Fremdkapital in Höhe von 120,1 Mio. Euro bei einer Bilanzsumme von

135 Mio. Euro vollständig durch kurzfristig liquidierbare Vermögenswerte in Höhe von 134 Mio. Euro gedeckt. Das Eigenkapital des Konzerns steht insbesondere für die Finanzierung der Lebensversicherungen, der Bauprojekte und für den Aufbau neuer Geschäftsfelder zur Verfügung. Die Eigenkapitalquote des Mercurius-Konzerns ist von 9,2 % auf 10,4 % gestiegen. Die Anlageintensität im Sinne des Verhältnisses von langfristigen Vermögenswerten zur Gesamtsumme der aktivierten Vermögenswerte ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % auf 0,9 % gesunken. Der Mercurius-Konzern präsentiert sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013 in einer weiterhin wirtschaftlich gesunden Verfassung.

#### Gesamtlage

Die Geschäftsführung beurteilt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes die wirtschaftliche Gesamtlage des Mercurius-Konzerns als positiv.

### 4.5 Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2013 beschäftigte der Mercurius-Konzern einschließlich der Vorstände aller Konzerngesellschaften 13 Mitarbeiter.

#### Wir danken unseren Mitarbeitern!

Der Mercurius-Konzern ist ein Dienstleistungsunternehmen und unser Erfolg basiert im Wesentlichen auf dem Engagement und dem Einsatz unserer Mitarbeiter.
Daher möchten wir an dieser Stelle unseren Mitarbeitern danken, dass sie sich auch im Jahr 2013 jederzeit hoch motiviert und mit großem Engagement für das Unternehmen eingesetzt haben.

## 4.6 Aktie

### Grundkapital

Die Aktie der Mercurius AG wird seit Oktober 2006 im Open Market (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 2.382.368 Euro und ist aufgeteilt in 2.382.368 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

### Kursverlauf

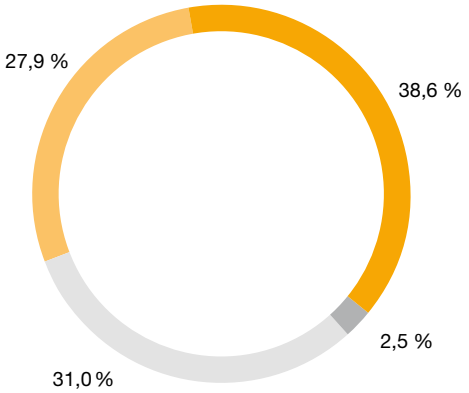
Die Mercurius-Aktie blickt auf eine positive Entwicklung im Jahr 2013 zurück. Sie startete bei 4,30 Euro ins Jahr 2013. Im Februar ging die Aktie auf 4,10 Euro (tiefster Stand 2013) zurück. Ihren Jahreshöchststand erreichte sie dann im Juli 2013 mit 5,90 Euro. Die Aktie schloss zum Ende des Geschäftsjahres mit einem Kurs von 5,36 Euro.

### Aktionärsstruktur

Der Vorstand der Mercurius AG hält insgesamt 38,6 % der Aktien. Der Aufsichtsrat hält 2,5 % der Aktien. 31,0 % befinden sich im Besitz dreier institutioneller Investoren mit jeweils über 5 % Aktienanteil. Der Streubesitz beträgt 27,9 %. Im Besitz der Mercurius AG befinden sich zum 31. Dezember 2013 keine eigenen Aktien.

**Aktionärsstruktur der Mercurius AG**

Stand: 31. Dezember 2013




| | |
|---|---|
| 38,6 % | Vorstand |
| 2,5 % | Aufsichtsrat |
| 31,0 % | Institutionelle Investoren |
| 27,9 % | Streubesitz |

**Aktienrückkauf**

Die Mercurius AG hat auf ihrer Hauptversammlung am 8. Juni 2010 beschlossen, dass die Gesellschaft vom Tage der Beschlussfassung an für fünf Jahre ermächtigt ist, einmal oder mehrmals eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft, d. h. bis zu 238.236 Stück, über die Frankfurter Wertpapierbörse zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu einem Preis (ohne Erwerbsnebenkosten) zurückzukaufen, der den Durchschnittskurs während der letzten drei Börsentage vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreitet.

Im Zeitraum vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 haben keine Aktienrückkäufe stattgefunden, so dass die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 2013 keine eigenen Aktien im Bestand hat.

Der Vorstand der Mercurius AG hat am 16. Dezember 2013 beschlossen, den Aktienrückkauf bis zum 31. Dezember 2014 fortzusetzen.

**Kapitalrückzahlung**

Die Mercurius AG hat am 10. Januar 2013 eine Kapitalrückzahlung von 0,25 Euro je Aktie durchgeführt. Empfangsberechtigt waren alle Aktionäre mit einem Aktienbesitz zum 09. Januar 2013 nachbörslich. Hintergrund war der Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Mercurius AG vom 13. Juni 2012 über die Erhöhung des Grundkapitals von 2.382.368 Euro aus freien Gesellschaftsmitteln um 595.592 Euro auf 2.977.960 Euro ohne Ausgabe neuer Aktien. Basierend auf diesem neuen Grundkapital wurde anschließend die Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft im Rahmen einer ordentlichen Kapitalherabsetzung um 595.592 Euro auf 2.382.368 Euro beschlossen.

Mit notariellem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Mercurius AG vom 12. Juni 2013 ist das Grundkapital der Gesellschaft zunächst durch Umwandlung von 595.592 Euro der in der Bilanz zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Kapitalrücklage von 2.382.368 Euro auf 2.977.960 Euro erhöht worden. Die Kapitalerhöhung erfolgte ohne Ausgabe neuer Aktien. Der auf jede Stückaktie anteilig entfallende Betrag am Grundkapital erhöhte sich im gleichen Verhältnis wie das Grundkapital.

Anschließend wurde in der vorgenannten Hauptversammlung beschlossen, das Grundkapital der Mercurius AG um 595.592 Euro auf 2.382.368 Euro herabzusetzen. Die Herabsetzung erfolgte gemäß den Vorschriften des Aktiengesetzes über die ordentliche Kapitalherabsetzung durch Herabsetzung des auf jede Aktie entfallenden Anteils am Grundkapital zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals an die Aktionäre. Der Betrag der Kapitalrückzahlung beläuft sich auf 0,25 Euro je Aktie. Empfangsberechtigt für die Kapitalrückzahlung sind alle Aktionäre mit einem Aktienbesitz zum 05. Februar 2014 nachbörslich. Die Notierung der Aktien der Mercurius AG erfolgt am 06. Februar 2014 unter Berücksichtigung eines Abschlags für die durchgeführte Kapitalrückzahlung.

#### Investor Relations

Den Kontakt zu unseren Aktionären halten wir u. a. durch folgende Maßnahmen aufrecht: Auf unserer Internetseite (www.mercurius.de) können sich Aktionäre umfassend über unsere Gesellschaft informieren. Im Bereich Investor Relations stellen wir Pressemitteilungen sowie Zwischenberichte und Geschäftsberichte am Tag ihrer Veröffentlichung zur Verfügung. Unsere aktuellen Finanztermine sowie Details zu unserer Aktie sind auf dieser Seite ebenfalls vorhanden. Fragen unserer Aktionäre beantworten wir als kompetenter Gesprächspartner ebenfalls jederzeit gerne.

## 4.7 Risikobericht

### 4.7.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem

Der Mercurius-Konzern ist in seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe von Chancen und Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind und das Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können. Aus diesem Grund ist unser Risiko- und Chancenmanagementsystem darauf ausgerichtet, Risiken und Chancen für unser Geschäftsmodell frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, ihre Auswirkungen abzuschätzen und angemessen und sachgerecht darauf zu reagieren. Dabei kommt diesem System hinsichtlich der Begrenzung von Risiken eine tragende Rolle zu.

Der Mercurius-Konzern ist bereit, in begrenztem Maße Risiken einzugehen, um zukünftige Chancen zu nutzen.

#### Risikomanagementsystem in Bezug auf Finanzinstrumente

Die Rendite des Portfolios an Kapitallebens- und Rentenversicherungen der Gesellschaft korreliert in bestimmtem Umfang mit dem Marktzins. Gleiches gilt für die in Anspruch genommene Refinanzierung. Da beide Positionen unmittelbar in Zusammenhang stehen, hinsichtlich der Anpassung an einen veränderten Marktzins jedoch nicht synchron reagieren, kann es in bestimmten Situationen zu negativen Auswirkungen auf unsere Ertragslage kommen. Die Gesellschaft hat daher ein Überwachungssystem implementiert, mittels dessen regelmäßig die Wertentwicklung des Portfolios an Kapitallebens- und Rentenversicherungen mit den Refinanzierungsaufwendungen abgeglichen wird. Zeichnet sich ein Trend hin zu einer negativen Zinsmarge ab, so greifen vordefinierte Sicherungsmechanismen. Diese Sicherungsmechanismen sehen beispielsweise das Storno oder den Verkauf von Lebensversicherungen vor, um in einer solchen Zinssituation zeitnah die Refinanzierung zurückführen zu können.

Um bei der Entwicklung hin zu einer negativen Zinsmarge oder zur Verfolgung langfristiger Ziele beim Aufbau dieser neuen Assetklasse Lebensversicherungen nicht zu einem unangemessen niedrigen Rückkaufswert stornieren zu müssen, haben wir Liquiditätspuffer in unser Geschäftsmodell eingezogen. Diese Liquiditätspuffer ermöglichen uns temporäre Zinsschocks abzufedern, ohne unser Portfolio liquidieren zu müssen.

#### Sonstiges Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem ist hinsichtlich seiner Struktur und Systematik vom Vorstand definiert und implementiert worden. Unterschieden wird dabei zwischen Risiken, die unternehmensintern auftreten können und solchen, die von außen auf das Unternehmen einwirken können. Unabhängig von der vorgenannten Art dieser Risiken werden alle Risiken nach ihrer Höhe klassifiziert. Sofern aufgrund der Klassifizierung erforderlich, werden angemessene und wirksame Maßnahmen ergriffen, um Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell zu verhindern oder zumindest weitest möglich einzudämmen. Basis unserer Risikoüberwachung und -steuerung ist eine regelmäßige und vorausschauende Geschäftsplanung.

#### Chancenmanagementsystem

Neben der Analyse von Risiken, die unser Geschäftsmodell beeinträchtigen können, analysieren wir regelmäßig unser Geschäftsmodell auf Chancen, die wir bisher noch nicht oder nur in begrenztem Umfang entwickelt haben. Chancen können dabei unternehmensintern, aber auch extern im Markt vorhanden sein. Dabei werden von uns insbesondere die externen Chancen eingehend untersucht, bei denen wir unser Geschäftsmodell adäquat ausbauen oder ergänzen können. Da Chancen immer auch mit Risiken verbunden sind, konzentrieren wir uns hierbei auf solche Entwicklungspotenziale, bei denen wir unsere Kompetenzen maximal einbringen können. Auf diese Weise erhöhen wir die Erfolgschancen bei gleichzeitiger Eingrenzung der hiermit verbundenen Risikopotenziale.

Sobald wir uns dazu entschlossen haben, Chancenpotenziale zu erschließen, ordnen wir Verantwortlichkeiten eindeutig zu und legen im Rahmen eines Projektplanes Meilensteine zur Zielerreichung fest. Meilensteine werden hierbei regelmäßig qualitativ und quantitativ definiert. Wir überwachen die Projektentwicklung anhand dieses Projektplans und stellen auf diese Weise sicher, dass Fehlentwicklungen frühzeitig korrigiert werden können oder neue Erkenntnisse zu einer neuen Beurteilung des jeweiligen Chancenpotenzials führen.

### 4.7.2 Umfeld- und Branchenrisiken

Aufgrund unserer eingehenden Analyse der Einflussfaktoren auf unser Geschäftsmodell können wir die folgenden Umfeld- und Branchenrisiken identifizieren. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die uns derzeit nicht bekannt sind oder die wir zurzeit als nicht maßgeblich betrachten, können ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

#### Abnehmendes Wachstum des Lebensversicherungszweitmarktes (Risiko: niedrig)

Auf dem deutschen Lebensversicherungszweitmarkt ist das Ankaufsvolumen mit rund 200 Mio. Euro in 2013 im Vergleich zum Vorjahr (2012: 200 Mio. Euro) stabil geblieben – trotz des weiterhin schwierigen Marktumfeldes. Die Volumina befinden sich jedoch nicht auf dem Stand des Ankaufsvolumens der Jahre vor der Finanz- und Wirtschaftskrise. Die Aufpreise beim Ankauf von deutschen Lebensversicherungen haben sich auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Zurzeit kauft der Mercurius-Konzern keine Zweitmarktpolicen an. Wenn das Ankaufsvolumen wieder erhöht wird, dann könnten höhere

Aufpreise den Umsatz und Ertrag des Mercurius-Konzerns negativ beeinflussen, wobei die negativen Auswirkungen durch einen höheren Absatz an Lebensversicherungen verringert werden.

**Wettbewerb (Risiko: mittel)**
Der Zweitmarkt für Lebensversicherungen ist in Deutschland ein relativ junger Markt, der stark zyklisch schwankt. Je nach Marktlage ändert sich die Wettbewerbslage. Zurzeit gibt es – was den Einkauf und die Beleihung der Policen und den Absatz der Produkte betrifft – einen leicht steigenden Wettbewerb. Wettbewerber könnten sich Zugang zu besseren Finanzierungsmethoden verschaffen und diesen Vorteil an die Kunden in Form von höheren Ankaufspreisen weitergeben, bei denen wir unter Umständen aufgrund unserer Finanzierung nicht nachziehen könnten. Des Weiteren könnte sich der bestehende Wettbewerb durch den Markteintritt neuer Mitbewerber verschärfen. Wir gehen jedoch aufgrund der Markteintrittsbarrieren zukünftig nicht von einer großen Anzahl an weiteren Mitbewerbern neben den bereits bestehenden aus.

Im Geschäftsbereich Wertpapierhandelsbank ist die Wettbewerbsintensität insbesondere beim Institutional Sales hoch. Mit ihren transparenten und kostengünstigen Produkten fühlt sich die Mercurius Handelsbank GmbH dem hohen Konkurrenzdruck gewachsen.

Im Geschäftsbereich Immobilien ist der Wettbewerb aufgrund der Nischenpositionierung noch gering, nur bei Baugrundstücken in Innenstadtlagen besteht hoher Wettbewerbsdruck.

**Zinsrisiken (Risiko: mittel)**
Der Mercurius-Konzern finanziert die Policenankäufe weitestgehend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die für unser Unternehmen relevante Finanzierungsbasis (Tagesgeld) lag in 2013 weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dies hat einen positiven Einfluss auf unsere Zinsmarge. Der Zinsaufwand aus der Refinanzierung des Ankaufs von Policen liegt niedriger als die Rendite aus den Policen, so dass wir aus dem Eigenbestand eine positive Marge erzielen. Sollte sich diese Situation jedoch umkehren, d. h. sollte die Differenz zwischen Policenrendite und Refinanzierungszinsen sinken, so würde sich unser Zinsgewinn aus dem Handelsbestand verringern. Um eine negative Marge zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, die Policenbestände vorher zu stornieren bzw. zu verkaufen. Ein weiteres Instrument zur Absicherung der Zinsrisiken besteht im Abschluss von Zinssicherungsgeschäften im Derivatemarkt. Bis zum 11. November 2015 besteht folgende Absicherung gegenüber Zinsanstiegen in Form eines Swaps:

| | Fair Value | Nominalvolumen | Enddatum | Zinssatz |
|---|---|---|---|---|
| Zinsswap | -24 TEuro | 50 Mio. Euro | 11.11.2015 | EUR-EONIA-1Day für Vertragspartei<br>0,22 % für Mercurius-Konzern |

Für das Zinsrisiko wird durch eine Sensitivitätsanalyse eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen dargestellt. Sensitivitätsanalysen nach IFRS 7 wurden für Zinssicherungsgeschäfte und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Wenn das Zinsniveau 2013 um 50 Basispunkte höher gewesen wäre,

dann wären die Zinsaufwendungen um 167 TEuro auf 1.241 TEuro gestiegen. Wenn das Zinsniveau 2013 um 50 Basispunkte niedriger gewesen wäre, dann wären die Zinsaufwendungen um 508 TEuro auf 566 TEuro gefallen. Entsprechend der Veränderung der Zinsaufwendungen wären dann das Jahresergebnis und somit auch das Eigenkapital höher oder niedriger ausgefallen.

**Risiken der Veränderung rechtlicher und steuerlicher Bestimmungen (Risiko: hoch )**
Die aktuelle Diskussion um die Beteiligung an den Bewertungsreserven bei Lebensversicherungen und die damit zusammenhängenden Risiken aus einer neuen Gesetzgebung stellen zur Zeit ein hohes Risiko dar. Eine Gesetzesänderung könnte die Rückkaufswerte und damit die Bewertung des gehaltenen Policenportfolios negativ beeinflussen.

Der Ankauf, die Verwaltung und der Vertrieb von Zweitmarkt-Lebensversicherungspolicen (Kapitallebens- und Rentenversicherungen) unterliegen zurzeit keiner Aufsichts- bzw. Genehmigungspflicht. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Ankauf, die Verwaltung und/oder der Vertrieb von Zweitmarkt-Lebensversicherungspolicen zukünftig rechtlichen oder aufsichtsrechtlichen Auflagen oder Beschränkungen unterworfen werden.

Des Weiteren könnten sich die steuerlichen Bestimmungen für den Ankauf, die Verwaltung und den Vertrieb von Zweitmarkt-Lebensversicherungspolicen zum Nachteil des Mercurius-Konzerns verändern.

Aufgrund der Finanzmarktkrise bestehen zurzeit im Bankenbereich erhöhte Risiken der Veränderung rechtlicher und steuerlicher Bestimmungen, z. B. bei der Eigenkapitalunterlegung der Bankgeschäfte. Veränderungen könnten den Umsatz und den Ertrag des Mercurius-Konzerns negativ beeinflussen.

Im Bereich Immobilien sehen wir zurzeit keine Risiken der Veränderung rechtlicher und steuerlicher Bestimmungen.

**Sinkende Zahl an Neuabschlüssen bei Lebensversicherungen (Risiko: gering)**
Die Anzahl an Neuabschlüssen bei Lebensversicherungen hat sich in den letzten Jahren schwach entwickelt. Die Absenkung der Garantieverzinsung auf 1,75 % im Jahr 2012 hat das Neugeschäft in den Jahren 2012 und 2013 sicherlich belastet. Aufgrund dessen, dass unser Geschäftsmodell darauf ausgerichtet ist, Lebensversicherungen in der zweiten Hälfte ihrer Laufzeit – d. h. nach rund 10 bis 15 Jahren – anzukaufen, wirken sich Veränderungen im Neuabsatz erst mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung auf unser Geschäftsmodell aus. Hierbei kommt es in der Regel zusätzlich zu einer Glättung dieses Effektes, da unsere Ankäufe Policen umfassen, die in unterschiedlichen Kalenderjahren abgeschlossen wurden. Wir gehen davon aus, dass das Neugeschäft mit Lebensversicherungen langfristig, vor dem Hintergrund notwendiger privater Vorsorge, weiterhin Zuspruch finden wird.

**Investmentmarkt für Immobilien (Risiko: gering)**
Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien hat sich in 2013 weiterhin als krisensicher gezeigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass z. B. Zinserhöhungen zu einem Einbruch auf dem Wohnungsmarkt führen und einen negativen Einfluss auf den Umsatz und Ertrag des Mercurius-Konzerns haben.

### 4.7.3 Unternehmensstrategische Risiken

Derzeit sehen wir weder interne noch externe unternehmensstrategische Risikoquellen, die unsere langfristige Unternehmensstrategie negativ beeinflussen bzw. den Unternehmensbestand gefährden könnten.

### 4.7.4 Leistungswirtschaftliche Risiken

**Abhängigkeit von Abnehmern (Risiko: niedrig)**
Geschlossene Fonds, die Portfolios von Lebensversicherungen ankaufen und übernehmen wollen, sind zurzeit auf dem Markt nicht aktiv. Das Interesse institutioneller Anleger auf der Abnehmerseite muss sich noch weiterentwickeln, jedoch treten seit 2011 vermehrt auch private Investoren als Interessenten an Zweitmarktpolicen auf.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage von Investoren nach Kapitalversicherungsportfolios, z. B. aufgrund der Renditeverschiebung zugunsten anderer Assetklassen mit vergleichbarem Risikoprofil, weiter zurückgeht und dadurch ein Absatzkanal und damit eine Ertragsquelle für den Mercurius-Konzern versiegt.

**Personalrisiken (Risiko: mittel)**
Hinsichtlich unseres Personals identifizieren wir ausschließlich die Fluktuation in Schlüsselpositionen als Risikofaktor. Schlüsselpositionen definieren wir als solche Positionen, die direkt durch ihre Kontakte oder Fähigkeiten wesentlichen Einfluss auf den Umsatz und den Ertrag des Mercurius-Konzerns haben. Hier sind im Wesentlichen die Vorstände der Mercurius AG und die Geschäftsführer bzw. Vorstände der Tochtergesellschaften zu nennen. Um das Risiko des Ausfalls oder des Ausscheidens von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen auf unser Geschäftsmodell zu minimieren, versuchen wir, möglichst alle Schlüsselpositionen hinsichtlich des Know-hows zu doppeln.

**Informationstechnische Risiken (Risiko: gering)**
Für die Verwaltung der von uns angekauften Lebensversicherungen benötigen wir umfangreiche Datenbanken und Programme. Wie alle elektronischen Datenverarbeitungsprogramme und Datenbanksysteme kann es bei solchen Systemen zu unvorhergesehenen Systemabstürzen oder Datenverlusten kommen.

Da für unser Geschäftsmodell die Datenverfügbarkeit auch hinsichtlich historischer Daten ständig gewährleistet sein muss, haben wir fest definierte Prozesse für unsere Datenverarbeitung und -sicherung definiert. Datenbestände werden hierbei regelmäßig elektronisch und physisch gesichert. Wesentliche Dokumente und Verträge – wie beispielsweise die angekauften Versicherungspolicen – werden zusätzlich in Papierform in gesonderten Sicherungssystemen aufbewahrt.

Wir gehen davon aus, dass die von uns implementierten Datensicherungssysteme ein Höchstmaß an Ausfallsicherheit bieten und uns jederzeit die reibungslose Fortsetzung unseres Geschäftsbetriebes ermöglichen.

**Finanzwirtschaftliche Risiken (Risiko: mittel)**
Grundsätzlich besteht das Risiko, dass Versicherungsunternehmen ihren Verpflichtungen aus einem Versicherungsvertrag nicht nachkommen können. Aufgrund der vielfältigen auch aufsichtsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen – insbesondere für den Bereich der Lebensversicherungen – ist jedoch das Ausfallrisiko als gering zu bewerten. Hier ist insbesondere der Sicherungsfonds, dessen Aufgaben auf die Protektor Lebensversicherungs-AG übertragen wurden, zu erwähnen. Der Sicherungsfonds ist eine gesetzliche Sicherungseinrichtung, der durch Beiträge seiner Mitglieder, den Versicherungsunternehmen, finanziert wird und unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Da wir zudem auch hinsichtlich der von uns angekauften Lebensversicherungen auf ein ausgewogenes Portfolio an Versicherungsunternehmen achten, minimieren wir dieses Risiko zusätzlich. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Niedrigzinsphase Versicherungsunternehmen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Versicherungsverträgen beträgt 123.413 TEuro. Es wurde der Buchwert als Äquivalent für das maximale Ausfallrisiko herangezogen.

**Risiko der Aufnahme von Finanzierungen (Risiko: hoch)**
Der Mercurius-Konzern nimmt zur Finanzierung der Policenankäufe und deren Fortführung sowie zur Finanzierung von Immobilienprojekten Fremdmittel in erheblichem Umfang in Anspruch. Aufgrund des neuen Geschäftsfelds Immobilien hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, mit mehreren finanzierenden Banken zusammen zu arbeiten. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit und des geplanten Wachstums ist davon abhängig, dass es dem Mercurius-Konzern gelingt, auch weiterhin Finanzierungslinien im notwendigen Umfang zu hinreichend günstigen Konditionen eingeräumt zu bekommen. Entsprechende Finanzierungszusagen könnten künftig ausfallen oder nur zu Konditionen erfolgen, die die Erzielung einer ausreichenden Marge in den Bereichen Zweitmarkt Lebensversicherungen und Immobilen nicht mehr zulassen. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Mercurius-Konzerns negativ beeinflussen. Das maximale Risiko aus der Aufnahme von Finanzierungen beträgt 112.869 TEuro. Es wurde der Buchwert als Äquivalent für das maximale Risiko herangezogen.

**Kostenrisiko (Risiko: mittel)**
Ausgaben für Immobilienprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Immobilienprojekten werden dadurch minimiert, dass in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Unternehmen vergeben. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber nicht grundsätzlich vermieden werden.

### 4.7.5 Risiken der Mercurius Handelsbank GmbH

Die Mercurius Handelsbank GmbH unterliegt sowohl branchenspezifischen, geschäftstypischen als auch allgemeinen unternehmerischen Risiken.

Der Begriff „Risiko" beinhaltet naturgemäß die Möglichkeit, dass sich die wirtschaftliche Lage unserer Gesellschaft zukünftig auch negativ entwickeln kann. Zum professionellen Umgang mit Risiken gehört es, diese zu identifizieren, zu beurteilen, effizient zu steuern und permanent zu überwachen. Wie jedes Finanzinstitut hat die Mercurius Handelsbank GmbH die Verantwortung für die Einrichtung eines Risikomanagementsystems gemäß den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Mittels des internen Kontrollsystems und eines ausgewogenen Risikotragfähigkeitssystems wird in diesem Zusammenhang permanent Sorge dafür getragen, dass die verschiedenen Geschäftsbereiche überwacht, das spezifische Risiko bewertet und jeweils mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sind.

Das Risiko- und Kapitalmanagement orientiert sich an den aufsichtsrechtlichen Risikosteuerungsparametern.

Der Wandel der gesetzlichen bzw. aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen als auch die ständigen Änderungen im wirtschaftlichen Umfeld sind für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung. Aktuelle Entwicklungen werden von den Geschäftsführern permanent beobachtet und analysiert.

#### Strukturierung und Bewertung der Risiken

Die für die Gesellschaft relevanten Einzelrisiken werden im Folgenden detailliert beschrieben:

#### Adressenausfallrisiko:

Das Adressenausfallrisiko ist das Risiko von Verlusten oder entgangenen Gewinnen aufgrund unerwarteter Ausfälle von vertraglich zugesagten Leistungen von Geschäftspartnern der Bank.

Im Einzelnen umfasst diese Definition Kreditrisiken, Länderrisiken, Kontrahentenrisiken und Abwicklungsrisiken aus Handelsgeschäften sowie Emittentenrisiken aus Wertpapiergeschäften.

Kreditrisiken aus Kreditgeschäften im Sinne von § 1 Absatz 1 KWG bestehen bei der Mercurius Handelsbank GmbH nicht. Adressenausfallrisiken bestehen aus Forderungen gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Forderungen gegenüber Kunden. Zum 31. Dezember 2013 stellen sich diese Forderungen folgendermaßen dar:

| (in Tausend Euro) | |
|---|---|
| Forderungen an Kreditinstitute | 1.204 |
| Forderungen an Kunden | 6 |
| **Summe** | **1.210** |

Die Mercurius Handelsbank GmbH tätigt nur Geschäfte mit geeigneten Gegenparteien und professionellen Kunden gemäß WpHG. Darüber hinaus wird jeder Neukunde entsprechend den Vorgaben von WpHG, GWG und AO ausführlich vor der Geschäftsaufnahme geprüft und eingestuft. Die Gesellschaft hat nur eine vergleichsweise geringe Anzahl von Kunden, denen gegenüber mittels Rechnung abgerechnet wird. Einzelwertberichtigungen werden nur nach sorgfältiger Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des Geschäftsvorfalls und des dahinterstehenden Kunden vorgenommen. Konkretisiert sich die Gefahr eines Forderungsausfalles, erfolgt im Rahmen der Risikovorsorge eine Wertberichtigung der Forderung in voller Höhe. Zum 31. Dezember 2013 liegen keine finanziellen Vermögenswerte vor, die einzelwertberichtigt sind.

Länderrisiken aus grenzüberschreitenden Geschäften treten nur in geringem Umfang auf, könnten aber eine Rolle spielen.

Kontrahentenrisiken können bei der Abwicklung von Handelsgeschäften mit institutionellen Kunden entstehen, weil ein Handelspartner ausfallen kann und damit seinen vertraglichen Verpflichtungen zur Lieferung von liquiden Mitteln, Wertpapieren bzw. anderen Werten nicht nachkommt. Für die meisten Transaktionsarten kann das Abwicklungsrisiko verringert werden, indem das Geschäft erst abgewickelt wird, wenn beide Parteien ihre Vertragsverpflichtungen erfüllt haben.

Emittentenrisiken entstehen aus Bonitätsverschlechterungen bzw. dem möglichen Ausfall eines Emittenten, dessen Aktien oder Anleihen die Mercurius Handelsbank GmbH im Bestand hält. Die Positionen im Anlagebuch werden nach sorgfältiger Analyse ausschließlich von der Geschäftsführung selbst ausgewählt bzw. genehmigt.

**Marktpreisrisiko:**
Das Marktpreisrisiko ist die mögliche negative Wertänderung von Positionen der Bank durch Veränderung von Marktpreisen (Zinsen, Spreads, Devisen-, Aktienkurse). Hier können auch weitergehende Beeinflussungen wie Derivate und Korrelationen zum Tragen kommen.

Für die Mercurius Handelsbank GmbH ist vor allem das Zinsänderungsrisiko im Bereich der Liquiditätsanlage von Bedeutung.

Bedarfsweise werden auch Stresstests vom Risikomanagement der Mercurius Handelsbank GmbH durchgeführt.

**Beteiligungsrisiko:**
Das Beteiligungsrisiko würde aus der Stellung der Mercurius Handelsbank GmbH als Anteilseigner bei anderen Unternehmen entstehen. Da die Mercurius Handelsbank GmbH keine Beteiligungen hält und dies auch nicht plant, besteht dieses Risiko derzeit nicht. Sollten zukünftig in Einzelfällen Beteiligungen übernommen werden, sollen durch eine kontinuierliche Beobachtung und Betreuung der Beteiligung(en) Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

**Liquiditätsrisiko:**
Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko der Bank, ihre gegenwärtigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht oder nicht in erforderlichem Umfang erfüllen zu können. Aufgabe eines Liquiditätsmanagements ist es, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Bank zu gewährleisten.

Die aufsichtsrechtlichen Anforderungen werden hierbei immer berücksichtigt. Eine revolvierende Liquiditätsplanung ist fester Bestandteil der Managementaufgaben der Mercurius Handelsbank GmbH. Bei der Ertragsplanung werden eher konservative Ansätze gewählt. Bestandteil der Liquiditätsplanung sind auch die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen gegenüber der EdW und der BaFin, gerade auch angesichts der möglichen Höhe dieser Abgaben.

Die Liquidität zur Durchführung des operativen Geschäfts ist derzeit durch die liquiden Mittel, aber auch durch die Muttergesellschaft und die dortige langjährige Zusammenarbeit mit der Abwicklungsbank HSBC Trinkaus & Burkhardt AG sichergestellt.

**Operationelles Risiko und Geschäftsrisiko:**
Das operationelle Risiko ist das Risiko von Verlusten durch Unzulänglichkeiten oder Fehler in Systemen und Prozessen, durch menschliches oder technisches Versagen sowie durch externe Ereignisse (z.B. Systemausfall, Feuerschaden). Diese Definition schließt rechtliche und aufsichtsrechtliche Risiken ein.

Operationelle Risiken sind nie ganz auszuschließen, können in allen Bereichen jederzeit auftreten und bedürfen einer kontinuierlichen Identifizierung und Überwachung. Die Mercurius Handelsbank GmbH grenzt solche Risiken im Wesentlichen durch angemessene Kontrollmechanismen und den Einsatz qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter ein. Arbeitsabläufe werden in einem Organisationshandbuch, das laufend aktualisiert wird, schriftlich dokumentiert. Um Unzulänglichkeiten oder Fehler zu begrenzen, werden Weiterbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter gefördert. Durch die Entwicklung von Backup-Systemen und Notfallkonzepten sollen Risiken der Kommunikations-, Informations- und Abwicklungssysteme eingegrenzt werden.

Aus einer falschen Kundenaufklärung durch Mitarbeiter oder gebundene Vermittler, vor allem im Bereich des Institutional Sales und des Zins- und Währungsmanagements, können Schadenersatzforderungen entstehen. Allerdings schätzt die Mercurius Handelsbank GmbH dieses Risiko als gering ein, da die angesprochenen Kunden ausschließlich „geeignete Gegenparteien" oder „professionelle Kunden" im Sinne des § 31a WpHG sind.

Rechtliche Risiken werden durch die Einschaltung externer Rechtsanwälte begrenzt. Sie prüfen alle wesentlichen Verträge und Rechtspositionen und beraten in juristischen Fragen, auch beim Aufbau neuer Geschäftsfelder. Gegebenenfalls werden zur Beurteilung steuerlicher Aspekte auch Steuerberater herangezogen.

Wegen des Betrugsfalls bei der Phoenix Kapitaldienst GmbH, die Mitglied der EdW (Entschädigungseinrichtung der Wertpapierhandelsunternehmen) war, könnte es nach derzeitigem Sachstand bei den Mitgliedsinstituten (so auch der Mercurius Handelsbank GmbH) zu einer weiteren Erhebung von Sonderbeiträgen oder erhöhten Beiträgen zur Deckung der Schadensersatzansprüche der geschädigten Anleger kommen.

Sollten unangemessene Sonderbeiträge oder hohe Regelbeiträge von der Mercurius Handelsbank GmbH gefordert werden, werden alle denkbaren Rechtsmittel eingelegt, da dem Schaden primär ein Betrug gegenüber Privatkunden zu Grunde lag und die Mercurius Handelsbank GmbH generell keine Geschäfte mit dem geschützten Kreis der Privatanleger tätigt. Eine Rückstellung für die Regelbeiträge zur EdW wird immer entsprechend der aktuellen Gesetzeslage und damit der zu erwartenden Beiträge gebildet. Gleiches gilt für die Umlage der BaFin.

Im Übrigen besteht zur Verminderung der operativen Risiken ein Notfallplan, z.B. für den Fall des Ausfalls der IT-Systeme.

Im Berichtsjahr wurde das operationelle Risiko für aufsichtsrechtliche Zwecke anhand des Basisindikatoransatzes gemäß §§ 270, 271 SolvV ermittelt und beträgt 57 TEuro (Vorjahr 46 TEuro).

Das allgemeine Geschäftsrisiko ist das Risiko unerwarteter negativer Ertragsentwicklungen aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wie dem Marktumfeld, dem Kundenverhalten oder dem technischen Fortschritt sowie der gewählten Geschäftsstrategie. Hierunter fällt auch das Risiko des Weggangs von Schlüsselmitarbeitern bzw. nahezu kompletten Teams, was den Verlust wichtiger Kundenbeziehungen und von Know-how zur Folge haben und damit zu einer erheblichen Reduzierung der Ertragsaussichten führen kann. Die Mercurius Handelsbank GmbH trägt den Geschäftsrisiken durch die kontinuierliche Beobachtung der Markt- und Wettbewerbsbedingungen Rechnung. Die Behandlung strategischer Fragestellungen erfolgt durch die Geschäftsführung, die regelmäßig die Strategien für die einzelnen Geschäftsfelder sowie die daraus resultierenden Aktivitäten und Investitionen überprüft und bei Bedarf den geänderten Rahmenbedingungen anpasst. Grundlegende Entscheidungen bedürfen der Zustimmung des Alleingesellschafters Mercurius AG.

#### 4.7.6 Beurteilung der Risikosituation durch die Unternehmensleitung

Auf der Basis unserer derzeitigen Erkenntnisse sehen wir keine Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens kurz- oder mittelfristig gefährden oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich und nachhaltig beeinträchtigen könnten.

## 4.8 Nachtragsbericht

### Verlängerung des Aktienrückkaufs

Der Aktienrückkauf soll auch in 2014 fortgesetzt werden - diesen Beschluss fasste der Vorstand der Mercurius AG am 16. Dezember 2013.

### Bezugsstart der dritten Apartment-Anlage

Im März 2014 sind die ersten Mieter in die Apartment-Anlage in der Heidelberger Bahnstadt eingezogen.

### Apartment-Anlage in Heidelberg verkauft

Am 31. März 2014 wurde die Apartment-Anlage in der Bahnstadt Heidelberg an die mondial kapitalanlagegesellschaft mbH verkauft.

## 4.9 Prognosebericht

### Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft wird Prognosen zufolge im Jahr 2014 stärker anwachsen als zuletzt. Die Bundesregierung geht von einem Anstieg des BIP um 1,8 % aus (Stand: Februar 2014). Ausschlaggebend dafür ist die aufstrebende Binnenwirtschaft: Die Arbeitslosenquote ist niedrig, die Beschäftigung steigt weiter, und der Lohnanstieg normalisiert sich. Die Bundesbank rechnet im Jahr 2014 mit einem Anstieg des BIP um 1,7 %.

Am Arbeitsmarkt sieht das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) im Jahr 2014 eine geringfügige Änderung im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Menschen ohne Job werde um 50.000 auf 3,0 Millionen im Jahresdurchschnitt anwachsen.

### Künftige Branchensituation

Der Bundesverband Vermögensanlagen im Zweitmarkt Lebensversicherungen e.V. (BVZL e.V.) blickt nach eigenen Angaben zuversichtlich ins Jahr 2014, doch ist davon auszugehen, dass das Ankaufsvolumen von Policen im Jahr 2014 nur langsam steigen wird. Grund: Die Neuregelung der Bewertungsreserven ist noch immer nicht umgesetzt. Sollte eine Neuregelung der Bewertungsreserven beschlossen werden, ist mit einem deutlichen Anstieg des Handelsvolumens zu rechen.

Die Aktienmarktausblicke für 2014 sind sehr optimistisch. Analysten der Deutschen Bank sehen den DAX zum Jahresende bei 11.000 Punkten über. Die DZ Bank hat ein Ziel von 10.200 Punkten ausgerufen. Die vom Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in Mannheim befragten Analysten sehen den DAX Mitte des Jahres 2014 zwischen 9.400 und 10.250 Punkten.

Im Immobilienmarkt wird sich Experten zufolge der Aufwärtstrend der letzten Jahre in 2014 fortsetzen. Als Gründe nennt der Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD) in erster Linie die allgemein gute Wirtschaftslage und eine steigende Beschäftigung, dank der sich mehr Menschen Immobilien leisten können. Damit wird die Nachfrage hoch

gehalten. Dazu kommen günstige Zinsen für Baugeld, der Wohnungsmangel vor allem in Großstädten und Ballungsräumen sowie die damit einhergehenden steigenden Mieten. Auch in Frankfurt am Main gibt es weiterhin eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, bedingt vor allem durch die steigende Einwohnerzahl. Dies führt zu einem erheblichen Nachfrageüberhang in nahezu allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes, wie eine Untersuchung der Frankfurter Immobilienbörse ergab. Für den Erhalt der nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Metropolregion FrankfurtRheinMain müsse die Wohnraumversorgung für die dringend benötigten Fachkräfte gelöst werden, mahnt die IHK Frankfurt in ihrem Wohnungsmarktbericht 2013.

**Geschäftsentwicklung und Chancenbericht des Mercurius-Konzerns**

Im Bereich Zweitmarkt für Lebensversicherungen wird das Unternehmen auch 2014 den Eigenbestand verwalten und sich auf die Erzielung einer positiven Zinsmarge aus dem bestehenden Portfolio fokussieren. Die Refinanzierungskosten werden voraussichtlich weiter günstig bleiben, und weitere Zinsabsicherungsstrategien werden regelmäßig analysiert. Die Diskussion über die Verpflichtung, Bewertungsreserven an die Versicherungsnehmer auszuschütten, wird weiterhin auf politischer Ebene geführt. Es wird erwartet, dass es in 2014 eine Änderung geben wird. Die Neuregelung der Bewertungsreserven könnte zu einer Belebung des Zweitmarktes für Lebensversicherungen insgesamt führen und für das Unternehmen einen Wiedereinstieg in dem Markt attraktiv machen.

Durch den Vertrauensverlust in etablierte sichere Anlageformen, wie insbesondere in Staatsanleihen, steigt die Nachfrage nach alternativen Anlage- und Finanzierungsformen. Die Geschäftsleitung wird die durch diese Entwicklung entstandenen Chancen im Markt für alternative Investments in den nächsten zwei Jahren nutzen und eigene Produkte entwickeln und platzieren.

Die Geschäftsführung prüft weiterhin neue Geschäftsmodelle auf Umsetzung in der Wertpapierhandelsbank.

Die Mercurius Real Estate AG hat zusammen mit der DOMUS VIVENDI GmbH & Co. KG im März 2014 das Objekt in der Heidelberger Bahnstadt fertiggestellt. Darüber hinaus befinden sich drei weitere Objekte in Frankfurt im Bau, die im Laufe des Jahres 2014 bzw. im 1. Quartal 2015 fertiggestellt werden.

Mit den laufenden und bereits verkauften Projekten erreicht die Mercurius Real Estate AG ein Projektvolumen im dreistelligen Millionenbereich.

Die termingerechte Fertigstellung und vor allem die Platzierung der Immobilien an institutionelle Anleger stellt in diesem Geschäftsbereich eine wichtige Chance dar und wird auch in 2014 im Vordergrund stehen.

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

## 5.1 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis der Mercurius AG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

| (in Tausend Euro) | Erläuterungen | **2013** | **2012** |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | (1) | 14.148 | 21.574 |
| Abgang Versicherungsverträge | (2) | -13.995 | -20.293 |
| Provisions- und Finanzgeschäftsaufwendungen | (3) | -42 | -562 |
| Wertsteigerung Versicherungsverträge | (4) | 6.610 | 8.867 |
| Versicherungsprämien | (5) | -2.639 | -3.602 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (6) | 417 | 432 |
| **Rohergebnis** | | **4.499** | **6.416** |
| | | | |
| Personalaufwand | (7) | -1.661 | -1.666 |
| Abschreibungen | | -119 | -364 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (8) | -1.228 | -1.315 |
| **Betriebsergebnis** | | **1.491** | **3.071** |
| | | | |
| Finanzerträge | | 1.074 | 568 |
| Finanzaufwendungen | | -1.075 | -1.398 |
| **Finanzergebnis** | (9) | **-1** | **-830** |
| | | | |
| **Aufwendungen Equity-Bewertung** | | **-12** | **-160** |
| **Ergebnis aus der Equity-Bewertung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen** | (10) | **-12** | **-160** |
| **Gewinn vor Steuern** | | **1.478** | **2.081** |
| Steuern | (11) | -286 | -512 |
| **Jahresüberschuss** | | **1.192** | **1.569** |
| | | | |
| **Sonstiges Ergebnis** | | | |
| Posten, die in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden oder werden können | | | |
| Absicherung von Zahlungsströmen – wirksamer Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes | | -7 | 35 |
| Absicherung von Zahlungsströmen – Umgliederung in den Gewinn oder Verlust | | 536 | 0 |
| Ertragssteuern | | -169 | -11 |
| **Sonstiges Ergebnis nach Steuern** | | **360** | **24** |
| **Gesamtergebnis** | | **1.552** | **1.593** |
| | | | |
| **Vom Jahresüberschuss entfallen auf:** | | | |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens | | 1.217 | 1.570 |
| Nicht beherrschende Gesellschafter | (20) | -25 | -1 |
| | | **1.192** | **1.569** |
| | | | |
| **Vom Gesamtergebnis entfallen auf:** | | | |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens | | 1.577 | 1.594 |
| Nicht beherrschende Gesellschafter | | -25 | -1 |
| | | **1.552** | **1.593** |
| | | | |
| **Ergebnis je Aktie** (in Euro) | | | |
| Aus fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereichen | | | |
| unverwässert | (12) | 0,51 | 0,67 |
| verwässert | (12) | 0,51 | 0,67 |
| Aus fortgeführten Geschäftsbereichen | | | |
| unverwässert | (12) | 0,51 | 0,67 |
| verwässert | (12) | 0,51 | 0,67 |

## 5.2 Konzern-Bilanz der Mercurius AG

zum 31.12.2013

| **Aktiva** (in Tausend Euro) | Anhang | **2013** | **2012** |
|---|---|---|---|
| **Langfristige Vermögenswerte** | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | (13) | 20 | 29 |
| Sachanlagen | (13) | 569 | 421 |
| Beteiligungen | (14) | 27 | 49 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | (15) | 240 | 1.369 |
| Sonstige langfristige Forderungen | (16) | 0 | 1.014 |
| Latente Steuern | (17) | 413 | 601 |
| | | **1.269** | **3.483** |
| **Kurzfristige Vermögenswerte** | | | |
| Forderungen aus Versicherungsverträgen | (18) | 123.413 | 129.487 |
| Andere Forderungen und Vermögenswerte | (19) | 8.819 | 8.103 |
| Zahlungsmittel | | 1.756 | 1.905 |
| | | **133.988** | **139.495** |
| **Bilanzsumme** | | **135.257** | **142.978** |

| **Passiva** (in Tausend Euro) | Anhang | **2013** | **2012** |
|---|---|---|---|
| **Eigenkapital** | (20) | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 2.382 | 2.382 |
| Kapitalrücklage | | 6.422 | 7.017 |
| Gewinnrücklagen | | 3.956 | 2.026 |
| Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Ergebnisanteile | | 1.217 | 1.570 |
| | | **13.977** | **12.995** |
| Nicht beherrschende Gesellschafter | | 88 | 112 |
| Summe Eigenkapital | | **14.065** | **13.107** |
| **Langfristige Schulden** | | | |
| Passivischer Abgrenzungsposten | (21) | 1.042 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (22) | 25 | 0 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | (23) | 55 | 55 |
| | | **1.122** | **55** |
| **Kurzfristige Schulden** | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (24) | 112.869 | 121.780 |
| Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen | (25) | 9 | 16 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (26) | 16 | 24 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | (27) | 819 | 1.772 |
| Passivischer Abgrenzungsposten | (21) | 145 | 612 |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | (28) | 5.577 | 4.934 |
| Steuerschulden | (29) | 635 | 678 |
| | | **120.070** | **129.816** |
| **Bilanzsumme** | | **135.257** | **142.978** |

## 5.3 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechung der Mercurius AG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

| | Auf die Anteilseigener des Mutterunternehmens entfallender Betrag | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (in Tausend Euro) | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Ergebnisvortrag und Periodenergebnis | Gesellschafter des Mutterunternehmens | Nicht beherrschende Gesellschafter | Summe Eigenkapital |
| **Saldo 01.01.2013** | **2.382** | **7.017** | **3.596** | **12.995** | **112** | **13.107** |
| Erfolgsneutrale Veränderungen | 0 | 0 | 360 | 360 | 0 | 360 |
| Periodenergebnis | 0 | 0 | 1.217 | 1.217 | -25 | 1.192 |
| Gesamtergebnis | **0** | **0** | **1.577** | **1.577** | **-25** | **1.552** |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 595 | -595 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ordentliche Kapitalherabsetzung | -595 | 0 | 0 | -595 | 0 | -595 |
| Zugang von Minderheiten | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| **Bestand 31.12.2013** | **2.382** | **6.422** | **5.173** | **13.977** | **88** | **14.065** |

| | Auf die Anteilseigener des Mutterunternehmens entfallender Betrag | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (in Tausend Euro) | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Ergebnisvortrag und Periodenergebnis | Gesellschafter des Mutterunternehmens | Nicht beherrschende Gesellschafter | Summe Eigenkapital |
| **Saldo 01.01.2012** | **2.309** | **7.613** | **2.015** | **11.937** | **0** | **11.937** |
| Erfolgsneutrale Veränderungen | 0 | 0 | 24 | 24 | 0 | 24 |
| Periodenergebnis | 0 | 0 | 1.570 | 1.570 | -1 | 1.569 |
| Gesamtergebnis | **0** | **0** | **1.594** | **1.594** | **-1** | **1.593** |
| Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln | 596 | -596 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ordentliche Kapitalherabsetzung | -596 | 0 | 0 | -596 | 0 | -596 |
| Zugang von Minderheiten | 0 | 0 | -13 | -13 | 113 | 100 |
| Rückkauf eigener Anteile | 73 | 0 | 0 | 73 | 0 | 73 |
| **Bestand 31.12.2012** | **2.382** | **7.017** | **3.596** | **12.995** | **112** | **13.107** |

Erläuterungen zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung der Mercurius AG finden sich im Konzern-Anhang unter der Textziffer (20).

## 5.4 Konzern-Kapitalflussrechnung der Mercurius AG

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** | | |
| Jahresfehlbetrag(-)/-überschuss(+) | 1.192 | 1.569 |
| +Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen | 119 | 364 |
| +Wertminderung von Forderungen und anderen Vermögenswerten | 87 | 0 |
| ±Zunahme(+)/Abnahme(-) von Rückstellungen | 1.156 | 1.412 |
| +Aufwendungen aus der Equity-Bewertung v. Gemeinschaftsunternehmen | 12 | 163 |
| -Erträge aus Equity-Bewertung v. Gemeinschaftsunternehmen | 0 | -3 |
| ±Verlust(+)/Gewinn(-) aus der Veräußerung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen | 6 | 2 |
| ±Zinsaufwendungen(+)/Zinserträge(-) – saldiert | 1 | 830 |
| ±Steueraufwand(+)/Steuerertrag(-) | 286 | 512 |
| ±Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen(+)/Erträge(-) | 0 | -8 |
| **Zwischensumme** | **2.859** | **4.841** |
| Veränderungen des Vermögens und der Verbindlichkeiten nach Korrektur zahlungsunwirksamer Bestandteile | | |
| Forderungen aus Versicherungsverträgen | 6.074 | 9.421 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.025 | -1.404 |
| Andere kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte | 160 | 19 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | -8.911 | -10.374 |
| Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen | -7 | 14 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -8 | 1 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 168 | 702 |
| **Zwischensumme** | **-1.499** | **-1.621** |
| -Gezahlte Zinsen | -1.064 | -1.391 |
| +Erhaltene Zinsen | 51 | 104 |
| +Erhaltene Dividenden | 10 | 830 |
| -Gezahlte Ertragsteuern | -311 | -54 |
| +Erhaltene Ertragssteuern | 273 | 0 |
| **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **319** | **2.709** |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von | | |
| - Sachanlagevermögen | 18 | 0 |
| - Finanzanlagevermögen | 1.128 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in | | |
| - immaterielle Anlagewerte | 0 | -1 |
| - Sachanlagevermögen | -258 | -321 |
| - Finanzanlagevermögen | 0 | -38 |
| - Auszahlungen für langfristige Vermögenswerte | 0 | -200 |
| Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen an at equity-bewertete Unternehmen | 155 | 707 |
| Auszahlungen von Darlehen an at equity-bewertete Unternehmen | -1.216 | -2.021 |
| Einzahlungen aus der Tilgung von Dritten gewährten Darlehen | 300 | 0 |
| Auszahlungen von Darlehen an Dritte | 0 | -300 |
| **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** | **127** | **-2.174** |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Einzahlungen durch Minderheitsgesellschafter | 1 | 100 |
| Einzahlungen in das gezeichnete Kapital | 0 | 72 |
| Auszahlungen an Aktionäre | -596 | -590 |
| **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** | **-595** | **-418** |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Summe der Cash Flows) | -149 | 117 |
| **Finanzmittelfonds am Anfang der Periode** | **1.905** | **1.788** |
| **Finanzmittelfonds am Ende der Periode** | **1.756** | **1.905** |

**Finanzmittelfonds**

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Zahlungsmittel | 1.756 | 1.905 |
| **Gesamt** | **1.756** | **1.905** |

## 5.5 Anhang zum Konzernabschluss der Mercurius AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

### 5.5.1 Informationen zum Unternehmen

Die Mercurius AG wurde durch notariellen Vertrag vom 11. August 2005 gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main erfolgte unter dem Datum vom 19. Oktober 2005. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Börsenstraße 2-4. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Die Aktie der Mercurius AG wird seit Oktober 2006 im Open Market (Entry Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Das Grundkapital der Mercurius AG in Höhe von Euro 2.382.368,00 blieb nach Erhöhung und gleichzeitiger Herabsetzung um den Betrag von Euro 595.592,00 unverändert. Die Kapitalerhöhung von Euro 595.592,00 und die gleichzeitige Herabsetzung um diesen Betrag wurden in der Hauptversammlung am 12. Juni 2013 beschlossen (Urkundenrolle Nr. 97/2013 des Notars a.D. Dr. Stefan von Holst als amtlich bestellter Vertreter des Notars Dr. Rolf Jörke, Frankfurt am Main).

Die Eintragung der vorgenannten Änderungen im Handelsregister ist am 09. Juli 2013 bzw. 30. Juli 2013 erfolgt.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Kapitallebens- und Rentenversicherungen, fondsgebundenen Lebensversicherungen sowie weiteren Versicherungstarifen, von Forderungen jeder Art, von Unternehmen, Teilen von Unternehmen und Beteiligungen und von sonstigen Vermögensgegenständen im In- und Ausland, die Vermittlung von versicherungsbesicherten Darlehen (Policendarlehen), von Verträgen über den nicht-ratierlichen Erwerb von Kapitallebens- und Rentenversicherungsverträgen auf dem Zweitmarkt, von Verträgen über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und von Darlehen, die Anlageberatung und die Vermittlung von Verträgen über den Erwerb von Investmentanteilen im Sinne der Bereichsausnahme des § 2 Abs.6 Satz 1 Nr.8 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG), die Versicherungsvermittlung, die Projektentwicklung sowie die Verwaltung, die Vermietung und der Kauf und Verkauf von Immobilien jeder Art, einschließlich aller sonstigen Geschäfte, die damit in Zusammenhang stehen sowie die Konzipierung und Strukturierung von Vermögensanlageprodukten, die keine Finanzinstrumente nach § 1 Abs. 11 KWG darstellen, und die damit zusammenhängende Erbringung von Beratungsleistungen. Ausgeschlossen sind Tätigkeiten, die einem Erlaubnisvorbehalt nach dem Versicherungsaufsichtsgesetz oder nach dem Gesetz über das Kreditwesen unterliegen.

Die Gesellschaft kann durch Tochterunternehmen und/oder Treuhandvereine bzw. -gesellschaften insbesondere Bankgeschäfte und Finanzdienstleistungen jeder Art und sonstige Dienstleistungen und Geschäfte, die damit zusammenhängen, einschließlich des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen, betreiben, soweit das jeweilige Tochterunternehmen und/oder der/die jeweilige Treuhandverein bzw. -gesellschaft die dafür erforderliche Erlaubnis hat.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern oder die sonst damit im Zusammenhang stehen. Insbesondere darf die Gesellschaft im Inland und Ausland Unternehmen gleich welcher Art oder verwandter Branchen errichten, erwerben oder sich an ihnen beteiligen und Zweigniederlassungen errichten.

Die Mercurius AG ist oberstes Mutterunternehmen des Mercurius-Konzerns.

Der vorliegende Konzernabschluss der Mercurius AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2013 wurde am 02. April 2014 durch Beschluss des Vorstands zur Veröffent lichung freigegeben.

### 5.5.2 Vorschriften zur Rechnungslegung

#### Währung und Währungseinheit

Der vorliegende Konzernabschluss der Mercurius AG zum 31. Dezember 2013 ist entsprechend des § 315a Abs. 3 und 1 i.V.m. § 244 HGB nach kaufmännischer Rundung ohne Nachkommastellen in Tausend Euro (TEuro) aufgestellt. Aufgrund der Rundungen können sich rechnerische Differenzen ergeben.

#### Rechnungslegungsnormen

Der Konzernabschluss der Mercurius AG wurde nach der Verordnung 1606/2002 der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der „International Financial Reporting Standards" (IFRSs) aufgestellt.

Die IFRSs umfassen neben den als IFRSs bezeichneten Standards auch die International Accounting Standards (IASs) sowie Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRICs) und des Standing Interpretations Committee (SICs).

Der Konzernabschluss entspricht in der vorliegenden Fassung der Vorschrift des § 315a HGB. Um die Gleichwertigkeit mit einem nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss zu erreichen, werden alle Angaben und Erläuterungen im vorliegenden Konzernabschluss vorgenommen, die vom deutschen Handelsrecht verlangt werden und über die nach den IFRS notwendigen Angaben hinausgehen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

#### a) Vom Konzern angewandte IFRSs, IASs, IFRICs und SICs

Die Zeitpunkte der Verabschiedung eines IFRSs oder IASs sowie eines IFRICs oder SICs durch das International Accounting Standards Board (IASB), die Anerkennung durch die Europäische Kommission (Endorsement) und das In-Kraft-Treten der jeweiligen Bestimmung fallen regelmäßig auseinander. Die Mercurius AG orientiert sich bei der Bilanzierung und Bewertung an den zum Zeitpunkt der Rechnungslegung am 31. Dezember 2013 von der Europäischen Kommission genehmigten Standards und Interpretationen.

Der Konzernabschluss 2013 basiert auf folgenden für die Mercurius AG relevanten Standards (IFRSs und IASs) und Interpretationen (IFRICs und SICs):

| | |
|---|---|
| IFRS 1 | Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards |
| IFRS 2 | Anteilsbasierte Vergütung |
| IFRS 3 | Unternehmenszusammenschlüsse |
| IFRS 5 | Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche |
| IFRS 7 | Finanzinstrumente: Angaben |
| IFRS 8 | Geschäftssegmente |
| IFRS 10 | Konzernabschlüsse |
| IFRS 11 | Gemeinsame Vereinbarungen |
| IFRS 12 | Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen |
| IFRS 13 | Bemessung des beizulegenden Zeitwerts |
| IAS 1 | Darstellung des Abschlusses |
| IAS 7 | Kapitalflussrechnungen |
| IAS 8 | Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler |
| IAS 10 | Ereignisse nach der Berichtsperiode |
| IAS 11 | Fertigungsaufträge |
| IAS 12 | Ertragsteuern |
| IAS 16 | Sachanlagen |
| IAS 17 | Leasingverhältnisse |
| IAS 18 | Umsatzerlöse |
| IAS 19 | Leistungen an Arbeitnehmer |
| IAS 21 | Auswirkungen von Wechselkursänderungen |
| IAS 23 | Fremdkapitalkosten |
| IAS 24 | Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen |
| IAS 27 | Einzelabschlüsse |
| IAS 28 | Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen |
| IAS 32 | Finanzinstrumente: Darstellung |
| IAS 33 | Ergebnis je Aktie |
| IAS 36 | Wertminderung von Vermögenswerten |
| IAS 37 | Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen |
| IAS 38 | Immaterielle Vermögenswerte |
| IAS 39 | Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung |
| IFRIC–1 | Änderungen bestehender Rückstellungen für Entsorgungs-, Wiederherstellungs- und ähnliche Verpflichtungen |
| IFRIC–4 | Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält |
| IFRIC–9 | Neubeurteilung eingebetteter Derivate |
| IFRIC–10 | Zwischenberichterstattung und Wertminderung |
| SIC–15 | Operating-Leasingverhältnisse – Anreize |
| SIC–25 | Ertragsteuern – Änderungen im Steuerstatus eines Unternehmens oder seiner Eigentümer |
| SIC–27 | Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen |

SIC–29 Angaben – Vereinbarung von Dienstleistungskonzessionen
SIC–31 Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen
SIC–32 Immaterielle Vermögenswerte – Kosten von Internetseiten

**b) Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, geänderte Standards und Interpretationen**

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgend dargestellten neuen bzw. geänderten Standards erstmals angewandt.

**Überarbeitung von IFRS 7: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten**

**Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 7**

Die Änderungen an IFRS 7 verlangen für Finanzinstrumente die Angabe von Informationen zu Saldierungsrechten und damit in Beziehung stehenden Vereinbarungen in einem durchsetzbaren Aufrechnungsrahmenvertrag bzw. einer entsprechenden Vereinbarung. Da der Konzern keine Aufrechnungsvereinbarungen abgeschlossen hat, ergeben sich aus der Anwendung der Änderung keine Auswirkungen auf die Angaben oder die ausgewiesenen Beträge im Konzernabschluss.

**Neue und überarbeitete Standards im Hinblick auf die Konsolidierung, gemeinsame Vereinbarungen, assoziierte Unternehmen und Anhangangaben**

Im Monat Mai 2011 wurde durch das IASB ein Paket von fünf Standards veröffentlicht:

- IFRS 10 Konzernabschlüsse
- IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
- IAS 27 (2011) Separate Abschlüsse
- IAS 28 (2011) Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Im Monat Juni 2012 wurden Änderungen an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 veröffentlicht, um den Regelungsinhalt bestimmter Übergangsleitlinien zu deren Erstanwendung klarzustellen.

Die IFRS, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sehen eine verpflichtende Anwendung dieser Vorschriften erst für Geschäftsjahre vor, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Damit weichen die von der EU angewandten IFRS von den Vorschriften des IASB ab. Eine vorzeitige freiwillige Anwendung ist jedoch erlaubt, sofern sämtliche vorgenannten Standards gleichzeitig angewandt werden.

**Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 10**

IFRS 10 ersetzt die bisher geltenden Regelungen über Konzernabschlüsse in IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse und SIC 12 Konsolidierung Zweckgesellschaften. Mit IFRS 10 schreibt das IASB den Beherrschungsgrundsatz nunmehr als einheitliches Prinzip fest.

Demnach liegt Beherrschung nach IFRS 10 vor, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

a. Ein Unternehmen muss über das Beteiligungsunternehmen Macht ausüben können;
b. es muss schwankenden Renditen aus seiner Beteiligung ausgesetzt sein und
c. es muss die Renditen aufgrund seiner Macht der Höhe nach beeinflussen können.

Bisher wurde die Beherrschung definiert als die Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeit Nutzen zu ziehen. IFRS 10 enthält zusätzliche Kriterien, welche darlegen, wann ein Unternehmen Beherrschung über ein Beteiligungsunternehmen ausüben kann. Auch bei einem Besitz von weniger als 50 % der Stimmrechte kann eine Beherrschung vorliegen und somit Relevanz für den Konzernabschluss bestehen.

Letztere betrifft die 0 %-Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH als Komplementärin der CFI Opportunity Life I GmbH & Co KG. Die Gesellschaft hat hierüber bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 eine Beurteilung vorgenommen. In diesem Fall ist eine Beherrschung nicht gegeben, weil die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH nach Gesamtwürdigung aller relevanten Kriterien des IFRS 10.7 unter Einbeziehung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen die faktische Beherrschung durch die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH widerlegt werden kann.

Bei allen anderen Beteiligungsunternehmen ergaben sich keine -Auswirkungen im Hinblick auf die geänderten Regelungen nach IFRS 10 zur Konsolidierung.

#### Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 11

IFRS 11 ersetzt IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sowie SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. IFRS 11 regelt die Klassifizierung von gemeinsamen Vereinbarungen. Eine gemeinsame Vereinbarung wird als eine vertragliche Übereinkunft definiert, bei der zwei oder mehrere Partner gemeinschaftliche Führung ausüben. In IFRS 11 wird nur noch in zwei Arten von gemeinsamen Vereinbarungen unterschieden - gemeinschaftliche Tätigkeit und Gemeinschaftsunternehmen. Die Bilanzierung gemeinschaftlich beherrschter Vermögenswerte wird im Gegensatz zu IAS 31 in IFRS 11 nicht mehr separat adressiert; hier kommen die Regelungen für gemeinsame Geschäftstätigkeit zur Anwendung. Die Klassifizierung einer gemeinsamen Vereinbarung als gemeinschaftliche Tätigkeit oder als Gemeinschaftsunternehmen hängt von den Rechten und Pflichten ab, die den Parteien der Vereinbarung zuwachsen. Dabei sind die Struktur, die rechtliche Form der Vereinbarung, die von den Parteien der Vereinbarung festgelegten Vertragsbedingungen und gegebenenfalls sonstige relevante Tatsachen und Umstände zu berücksichtigen. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit liegt vor, wenn zwei oder mehr Unternehmen eine Vereinbarung treffen, bei der sie unmittelbar Rechte aus den Vermögenswerten und Pflichten aus den Verbindlichkeiten haben. Ein Gemeinschaftsunternehmen wird als eine gemeinsame Vereinbarung angesehen, bei der die Parteien, die gemeinsam Beherrschung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Unternehmens, an dem sie beteiligt sind, haben.

Die Bilanzierung von gemeinschaftlicher Tätigkeit und Gemeinschaftsunternehmen ist unterschiedlich. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen sind unter Anwendung der Equity-Methode zu erfassen. Die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Tätigkeiten erfolgt dergestalt, dass jeder gemeinsame Betreiber seine Vermögenswerte (einschließlich eines Anteils an gemeinschaftlich gehaltenen Vermögenswerten), seine Verbindlichkeiten (einschließlich seines Anteils an gemeinschaftlich eingegangen Verbindlichkeiten), seine Erlöse (einschließlich seines Anteils an den Erlösen aus dem Verkauf der Erzeugnisse oder Dienstleistungen der gemeinsamen Vereinbarung) und seine Aufwendungen (einschließlich seines Anteils an gemeinschaftlich entstandenen Aufwendungen) erfasst. Dabei sind die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erlöse und Aufwendungen in Übereinstimmung mit den für diese jeweils maßgeblichen IFRS zu bilanzieren.

Die Gesellschaft hat die Klassifizierung der Beteiligungen des Konzerns an gemeinsamen Vereinbarungen untersucht und unter Beachtung der Vorschriften des IFRS 11 beurteilt. Dies ergab, dass die Beteiligungen wie bisher als Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode zu bilanzieren sind. Bilanzielle Anpassungen waren daher nicht erforderlich.

#### Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 12

IFRS 12 bündelt die Anhangsangaben zu Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierte Unternehmen und/oder nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem Standard. Grundsätzlich hat IFRS 12 zu deutlich weitgehenderen Angaben im Konzernabschluss geführt (siehe hierzu Gliederungspunkt 5.5.3).

#### IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

In IFRS 13 werden einheitliche Leitlinien hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sowie zu den damit verbundenen Angaben geregelt. Der Anwendungsbereich von IFRS 13 ist weitreichend und umfasst sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Posten. IFRS 13 gelangt stets dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet bzw. Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden. Dies gilt unter anderem nicht bei Leasingverhältnissen nach IAS 17 sowie bei Bewertungen, welche Ähnlichkeiten mit einem beizulegenden Zeitwert aufweisen, jedoch kein beizulegender Zeitwert sind (z. B. der Nutzungswert in IAS 36 betreffend, die Wertminderung von Vermögenswerten).

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den der Bilanzierende in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag unter aktuellen Marktbedingungen beim Verkauf eines Vermögenswertes erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. Der beizulegende Zeitwert nach IFRS 13 ist ein Preis auf dem Absatzmarkt, unabhängig davon, ob dieser Preis direkt beobachtbar oder unter Verwendung eines anderen Bewertungsverfahrens zu schätzen ist. Daneben enthält IFRS 13 weitreichende Angabepflichten.

IFRS 13 ist ab dem 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden. Die Übergangsvorschriften sehen vor, dass die Angabepflichten nicht auf Vergleichsinformationen angewendet werden müssen, die für Perioden vor der erstmaligen Anwendung dieses Standards bereitgestellt werden.

Nach Art und Zusammensetzung der Vermögensstruktur hat die Anwendung von IFRS 13 keine Auswirkungen auf die im Konzernabschluss erfassten Beträge.

Die erweiterten Angabepflichten werden unter Gliederungspunkt 5.5.10 dargestellt.

**Überarbeitung von IAS 1: Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses**
Durch die Änderungen an IAS 1 wird eine neue Terminologie für die vormals als Gesamtergebnisrechnung bezeichnete Ergebnisrechnung eingeführt. Demnach wurde der Begriff der Gesamtergebnisrechnung durch „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis" ersetzt. Die Übernahme der Terminologie ist nicht bindend. Der Konzern hat die neue Bezeichnung jedoch übernommen.

Der geänderte IAS 1 behält die Möglichkeit zum Ausweis der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses in einer Ergebnisrechnung oder in zwei aufeinander folgenden Ergebnisrechnungen bei. Gleichwohl verlangen die Änderungen an IAS 1 die Gruppierung der Posten des sonstigen Ergebnisses in zwei Kategorien:

- Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden und
- Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern sind.

Den Posten des sonstigen Ergebnisses sind die auf diese entfallenden Ertragsteuern zuzuordnen. Dies schließt die Möglichkeit der Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern indes nicht aus. Die Änderungen wurden vom Konzern rückwirkend angewendet und die Posten des sonstigen Ergebnisses entsprechend angepasst. Abgesehen von diesen Darstellungsänderungen ergeben sich aus der Anwendung des geänderten IAS 1 keine weiteren Konsequenzen für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses.

**Überarbeitung von IAS 1 Darstellung des Abschlusses**
**(im Rahmen der jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2009 bis 2011, veröffentlicht im Monat Mai 2012)**
Im aktuellen Geschäftsjahr hat der Konzern erstmalig mehrere neue und geänderte Standards angewendet. Allerdings hat dies zu keinen Auswirkungen auf die Informationen in der Konzernbilanz zum 1. Januar 2012 geführt. Daher war das Aufstellen einer dritten Bilanz nicht erforderlich.

**c) Standards, Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die in 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und die vom Konzern nicht vorzeitig angewandt wurden**
Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards wurden vom IASB bereits verabschiedet, sind aber noch nicht verpflichtend in Kraft getreten. Der Mercurius-Konzern hat die Regelungen nicht vorzeitig angewandt. Es sind nur Standards und Interpretationen aufgeführt, soweit sie für den Mercurius-Konzern einschlägig sind.

| Standard | Bezeichnung | Anwendung ab dem |
|---|---|---|
| IFRS 9 | Finanzinstrumente | 01. Januar 2015 |
| Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 | Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 und Angaben bezüglich des Überganges | 01. Januar 2014 und 01. Januar 2015 |
| Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 | Investmentgesellschaften | 01. Januar 2014 |
| Änderungen an IAS 32 | Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten | 01. Januar 2014 |
| Änderungen an IAS 36 | Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte | 01. Januar 2014 |
| Änderungen an IAS 39 | Novation von außerbörslichen Derivaten und Fortsetzung der bestehenden Sicherungsbeziehung | 01. Januar 2014 |

Mit der Veröffentlichung von IFRS 9 „Financial Instruments" hat der IASB den ersten Schritt des dreiphasigen Projekts zur Abschaffung und Ersetzung von IAS 39 vollzogen. Demnach wird die gegenwärtige Kategorisierung von Finanzinstrumenten aus IAS 39 durch ein System aus nur noch zwei Klassifizierungskategorien – Fair Value und fortgeführte Anschaffungskosten – ersetzt. Die Festlegung erfolgt bei erstmaligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Die Hauptänderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die aufgrund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Der IFRS 9 ist voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2015 verpflichtend anzuwenden und kann zu Veränderungen in der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten im Konzernabschluss führen.

Die Änderungen an IFRS 10 definieren eine Investmentgesellschaft. Wenn ein Unternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt, darf es seine Tochterunternehmen nicht konsolidieren, sondern muss seine Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten.

Ein Unternehmen gilt als Investmentgesellschaft, wenn es die folgenden Merkmale erfüllt:

- Es erhält Kapital von einem oder mehreren Anlegern zu dem Zweck, für diese Anleger Investitionen vorzunehmen und zu steuern.
- Es verpflichtet sich gegenüber den Anlegern auf einen Geschäftszweck, der darin liegt, Investitionen nur mit dem Ziel der Kapitalvermehrung, der Erwirtschaftung von Investitionserträgen oder beidem vorzunehmen.
- Es bemisst und evaluiert die Leistung von im Wesentlichen allen seinen Investitionen auf Grundlage des beizulegenden Zeitwerts.

Die Folgeänderungen an IFRS 12 und IAS 27 beinhalten neue Angabepflichten für Investmentgesellschaften.

Die Geschäftsführung sieht aus diesen Änderungen keinen Einfluss auf den Konzernabschluss, da die Gesellschaft keine Investmentgesellschaft ist.

Die Änderungen an IAS 32 legen fest, dass unter der Voraussetzung einer zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehenden Aufrechnungsmöglichkeit und einer beabsichtigten zeitgleichen Verwertung von finanziellem Vermögenswert und finanzieller Verbindlichkeit eine Saldierung vorzunehmen ist. Die Begriffe „gegenwärtiger Zeitpunkt" und „zeitgleich" werden konkretisiert.

Die Geschäftsführung sieht aus diesen Änderungen keinen Einfluss auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine finanziellen Vermögenswerte und Schulden aufweist, für die eine Saldierung zulässig ist.

Die Änderung an IAS 36 enthält die Klarstellung, dass die Angabe des erzielbaren Betrags bei „Cash Generating Units" (CGU) nur bei tatsächlicher Wertminderung erforderlich ist.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Änderungen außer im Einzelfall möglicher zusätzlicher Angaben keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

### 5.5.3 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

#### 1) Konsolidierungskreis

#### a) Zusammensetzung des Konzerns

In den Konzernabschluss der Mercurius AG zum 31. Dezember 2013 werden neben der Mercurius AG als Mutterunternehmen sechs verbundene Unternehmen einbezogen.

Einzelheiten zu den Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt:

| **Name des Tochterunternehmens** | **Hauptgeschäft** | **Sitz** | **Stimmrechts- und Kapitalanteil** (in %) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
| Mercurius Handelsbank GmbH | Wertpapierhandelsgeschäfte | Frankfurt a. M. | 100,0 | 100,0 |
| Mercurius Real Estate AG | Errichtung und Vermarktung Immobilien | Frankfurt a. M. | 90,0 | 90,1 |
| Mercurius Services GmbH** | Werks- und Dienstleistungen | Frankfurt a. M. | 100,0* | 100,0 |
| Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH | Komplementärin | Frankfurt a. M. | 100,0 | 100,0 |
| CFI Leben GmbH | Handel mit Lebensversicherungspolicen | Frankfurt a. M. | 100,0 | 100,0 |
| CFI Leben II GmbH | Handel mit Lebensversicherungspolicen | Frankfurt a. M. | 100,0 | 100,0 |

* Die Anteile an der Mercurius Services GmbH werden von der Mercurius Real Estate AG gehalten, deren Anteile nur zu 90 % der Mercurius AG zuzurechnen sind.

** vormals Mercurius Fondsverwaltungs GmbH

Weitere Einzelheiten zu den Tochterunternehmen zum Bilanzstichtag sind nachfolgend aufgeführt (IFRS 12.10, 12.4, 12B4-6):

| Hauptgeschäft | Sitz | Anzahl der 100 %igen Tochterunternehmen | |
|---|---|---|---|
| | | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Wertpapierhandelsgeschäfte | Deutschland | 1 | 1 |
| Handel mit Lebensversicherungspolicen | Deutschland | 2 | 2 |
| Verwaltungsgesellschaften | Deutschland | 1 | 1 |
| | | 4 | 4 |

| Hauptgeschäft | Sitz | Anzahl der nicht 100 %igen Tochterunternehmen | |
|---|---|---|---|
| | | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Errichtung und Vermarktung von Immobilien | Deutschland | 1 | 1 |
| Werks- und Dienstleistungen (Gebäudemanagement) | Deutschland | 1 | 1 |
| | | 2 | 2 |

Einzelheiten zu den nicht 100 %igen Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend dargestellt.

**b) Einzelheiten zu den nicht 100 %igen Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen.**

| Name des Tochter-unternehmens | Sitz | Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht herrschenden Gesellschafter | | Auf nicht herrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust(-) (in Tausend Euro) | | Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in Tausend Euro) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 31.12.2013 | 31.12.2012 | 2013 | 2012 | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
| Mercurius Real Estate AG | Frankfurt a.M. | 10 % | 9,9 % | -25 | -1 | 88 | 112 |
| Einzelnes unwesentliches Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen | | | | | | 0 | 0 |
| **Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile** | | | | | | **88** | **112** |

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Mercurius-Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen.

**Mercurius Real Estate AG**

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.107 | 1.141 |
| Langfristige Vermögenswerte | 121 | 72 |
| Kurzfristige Schulden | 352 | 78 |
| Langfristige Schulden | 0 | 0 |
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital | 788 | 1.023 |
| Nicht beherrschende Gesellschafter | 88 | 112 |

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Erträge | 270 | 302 |
| Aufwendungen | 530 | 568 |
| **Jahresfehlbetrag** | **-260** | **-266** |
| | | |
| Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Verlustanteil | -235 | -265 |
| Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Verlustanteil | -25 | -1 |
| **Gesamter Jahresfehlbetrag** | **-260** | **-266** |
| | | |
| Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis | 0 | 0 |
| Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis | 0 | 0 |
| **Sonstiges Ergebnis** | **0** | **0** |
| | | |
| Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis | -235 | -265 |
| Auf die beherrschende Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis | -25 | -1 |
| **Gesamtergebnis** | **-260** | **-266** |
| | | |
| An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividende | 0 | 0 |
| | | |
| Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit | -246 | -447 |
| Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit | -163 | -109 |
| Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit | 300 | -252 |
| **Nettozahlungsströme gesamt** | **-109** | **86** |

### c) Änderungen an der Beteiligungsquote von Tochterunternehmen

#### Mercurius Real Estate AG

Die Mercurius AG hat mit Wirkung zum 05. Dezember 2013 weitere 0,1 % der Anteile an der Mercurius Real Estate AG zu einem Kaufpreis in Höhe von insgesamt 1 TEuro verkauft. Die Beteiligungsquote reduzierte sich auf 90,0 % (Vorjahr 90,1 %).

Der Verkaufspreis in Höhe von 1 TEuro ist in Form von Zahlungsmitteln zugeflossen. Dabei sind Anteile im Wert von 1 TEuro (welcher dem Buchwert des Nettoeinvermögens der Mercurius Real Estate AG entspricht) auf die nicht beherrschenden Gesellschafter übertragen worden. Die Differenz (0 TEuro) zwischen dem Betrag und der erhaltenen Gegenleistung ist in der Gewinnrücklage erfasst worden.

### Mercurius Services GmbH

Die Mercurius Services GmbH (vormals Mercurius Fondsverwaltungs GmbH) mit Sitz in Frankfurt am Main ist mit notariell beurkundetem Vertrag vom 14. April 2011 (UR-416/2011) mit einem Stammkapital von 25.000 Euro gegründet worden. Die Mercurius AG hat ursprünglich sämtliche Geschäftsanteile zu einem Nennbetrag von 1 Euro in bar übernommen. Mit notarieller Beurkundung vom 21. November 2013 (UR-569/2013-G) wurden die Firma und der Unternehmensgegenstand geändert. Gegenstand der Gesellschaft ist nunmehr die Erbringung von Werks- und Dienstleistungen in sämtlichen Bereichen des Gebäudemanagements. Mit notariell beurkundetem Vertrag vom gleichen Tag (UR-572/2013-G) wurden sämtliche Anteile an die Mercurius Real Estate AG übertragen. Die Mercurius AG hält über ihre Beteiligung an der Mercurius Real Estate AG nunmehr 90,0% an dem Tochterunternehmen. Der auf die nicht beherrschende Gesellschaft entfallende Anteil am Verlust des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 0 Euro wurde dem Eigenkapital der Minderheiten zugeschrieben.

### d) Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

Einzelheiten zu den Gemeinschaftsunternehmen werden in den folgenden Tabellen aufgeführt:

| **Name des Gemeinschaftsunternehmens** | **Hauptgeschäft** | **Sitz** | **Stimmrechts- und Kapitalanteil** (in %) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
| Frankfurt City A“PARK”MENTS GmbH & Co. KG | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Little East GmbH | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Green Four GmbH | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Micro Green GmbH* | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Green Five GmbH | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Green Six GmbH | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |
| Green Seven GmbH | Erwerb, Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen | Königstein | 50,0 | 50,0 |

*vormals Domus Vivendi Engineering Management GmbH

| Gemeinschaftsunternehmen | Quote | Gegenstand/Inhalt |
|---|---|---|
| Frankfurt City A“PARK“MENTS GmbH & Co. KG, Königstein | 50 % | Übernommene Kommanditeinlage 100 Euro. Die Gesellschaft wurde am 21.05.2010 gegründet und am 06.07.2010 unter HRA 45841 ins Handelsregister Frankfurt am Main eingetragen. Am 04.10.2010 erfolgte die Eintragung im Handelsregister Königstein im Taunus unter der Nr. HRB 7883. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |
| Little East GmbH, Königstein | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 17.12.2010 gegründet und am 23.02.2011 unter HRB 7883 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |
| Green Four GmbH, Königstein | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 03.03.2011 gegründet und am 06.04.2011 unter HRB 7914 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |
| Micro Green GmbH, Königstein (vormals Domus Vivendi Engineering Management GmbH) | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 26.09.2011 gegründet und am 18.10.2011 unter HRB 8045 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Mit Datum vom 15.08.2013 Änderung der Firma und des Gegenstandes in den Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 30.08.2013. |
| Green Five GmbH, Königstein | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 15.06.2012 gegründet und am 19.07.2012 unter HRB 8250 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |
| Green Six GmbH, Königstein | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 13.08.2012 gegründet und am 13.09.2012 unter HRB 8286 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |
| Green Seven GmbH, Königstein | 50 % | Anteil am gezeichneten Kapital 12.500 Euro. Die Gesellschaft wurde am 17.09.2012 gegründet und am 12.03.2013 unter HRB 8422 ins Handelsregister Königstein im Taunus eingetragen. Gegenstand ist u. a. der Erwerb, die Bewirtschaftung, Vermarktung von Wohnungen. |

Die oben aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen sind in dem Mercurius-Konzern nach der Equity-Methode bilanziert (IFRS 12.21). Die Anteile werden von der Mercurius Real Estate AG gehalten, deren Anteile nur zu 90 % der Mercurius AG zuzurechnen sind.

Die Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen stellen sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar (IFRS 12.21). Sie entsprechen den Beträgen der in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Abschlüssen der Beteiligungsunternehmen (für Zwecke der Equity Bilanzierung vom Konzern entsprechend angepasst).

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| kurzfristige Vermögenswerte | 65 | 1.793 | 397 | 11 | 2.141 | 254 | 23 |
| langfristige Vermögenswerte | 26 | 13.607 | 13.182 | 4 | 15.079 | 7.498 | 0 |
| kurzfristige Schulden | 59 | 440 | 68 | 10 | 1.092 | 216 | 1 |
| langfristige Schulden | 0 | 15.290 | 14.175 | 105 | 16.496 | 8.038 | 0 |

In den vorstehend aufgeführten Vermögenswerten und Schulden sind die folgenden Beträge enthalten:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 62 | 1.789 | 231 | 0 | 2.099 | 250 | 23 |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen) | 0 | 15.290 | 14.175 | 105 | 16.496 | 8.038 | 0 |

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erträge | 2 | 3 | 2 | 29 | 4 | 1 | 0 |
| Jahresergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 0 | -274 | -266 | -5 | -9 | -524 | -2 |
| Nachsteuerergebnis aufgegebener Geschäftsbereiche | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jahresergebnis** | **0** | **-274** | **-266** | **-5** | **-9** | **-524** | **-2** |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gesamtergebnis** | **0** | **-274** | **-266** | **-5** | **-9** | **-524** | **-2** |
| Vom Gemeinschaftsunternehmen erhaltene Dividenden | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Die Jahresfehlbeträge der einzeln aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen enthalten folgende Beträge:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Planmäßige Abschreibungen | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Zinserträge | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Zinsaufwendungen | 0 | 0 | 7 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Ertragssteueraufwand oder -ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bei den Gemeinschaftsunternehmen in der Sparte Immobilien werden die zweckgebundenen Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau zugeordnet werden, als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen im Konzern:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoreinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens | 32 | -330 | -664 | -100 | -368 | -502 | 22 |
| Beteiligungsquote des Konzerns (in %) | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Buchwert der Konzernbeteiligung am Gemeinschaftsunternehmen** | **16** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **11** |

Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen der Berichtsperiode | 0 | -137 | -133 | -2 | -4 | -262 | 0 |
| Kumulierte nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen | 0 | -165 | -332 | -50 | -184 | -251 | 0 |

Die Vorjahreszahlen zum 31. Dezember 2012 stellen sich wie folgt dar:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| kurzfristige Vermögenswerte | 58 | 214 | 148 | 8 | 1.180 | 24 | 13 |
| langfristige Vermögenswerte | 26 | 5.752 | 9.567 | 4 | 6.250 | 200 | 12 |
| | | | | | | | |
| kurzfristige Schulden | 32 | 228 | 35 | 11 | 74 | 2 | 1 |
| langfristige Schulden | 0 | 5.794 | 10.078 | 96 | 7.715 | 200 | 0 |

In den vorstehend aufgeführten Vermögenswerten und Schulden sind die folgenden Beträge enthalten:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 68 | 171 | 98 | 7 | 1.140 | 24 | 12 |
| Kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen) | 0 | 5.794 | 10.078 | 96 | 7.715 | 200 | 0 |

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Erträge | 5 | 4 | 40 | 68 | 1 | 1 | 0 |
| Jahresergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen | -224 | -53 | -396 | -116 | -385 | -3 | -1 |
| Nachsteuerergebnis aufgegebener Geschäftsbereiche | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Jahresergebnis** | **-224** | **-53** | **-396** | **-116** | **-385** | **-3** | **-1** |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gesamtergebnis** | **-224** | **-53** | **-396** | **-116** | **-385** | **-3** | **-1** |
| | | | | | | | |
| Vom Gemeinschaftsunternehmen erhaltene Dividenden | 830 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Die Jahresfehlbeträge der einzeln aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen enthalten folgende Beträge:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Planmäßige Abschreibungen | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Zinserträge | 5 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Zinsaufwendungen | 102 | 0 | 4 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Ertragssteueraufwand oder -ertrag | -7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an dem Gemeinschaftsunternehmen im Konzern:

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoreinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens | 52 | -56 | -398 | -95 | -359 | 22 | 24 |
| Beteiligungsquote des Konzerns (in %) | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Buchwert der Konzernbeteiligung am Gemeinschaftsunternehmen** | **26** | **0** | **0** | **0** | **0** | **11** | **12** |

Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen

| (in Tausend Euro) | Frankfurt City A"PARK" MENTS GmbH & CO. KG | Little East GmbH | Green Four GmbH | Micro Green GmbH | Green Five GmbH | Green Six GmbH | Green Seven GmbH |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen der Berichtsperiode | 0 | -26 | -198 | -58 | -192 | 0 | 0 |
| Kumulierte nicht erfasste Verluste von Gemeinschaftsunternehmen | 0 | -28 | -199 | -48 | -180 | 0 | 0 |

Zur Sicherung der Forderungen gegenüber den finanzierenden Banken der einzelnen Projekte haben die Mercurius AG und die Mercurius Real Estate AG folgende selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen:

I. Little East GmbH 3,4 Mio. Euro
II. Green Four GmbH 1,9 Mio. Euro
III. Green Five GmbH 3,2 Mio. Euro
IV. Green Six GmbH 3,0 Mio. Euro.

### e) Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Einzelheiten zu dem assoziierten Unternehmen des Mercurius-Konzerns sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

| **Name des assoziierten Unternehmens** | **Hauptgeschäft** | **Sitz** | **Stimmrechts- und Kapitalanteil** (in %) | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
| Domus Vivendi Service GmbH | Werks- und Dienstleistungen im infrastrukturellen, technischen Gebäudemanagement | Dreieich-Sprendlingen | 25,0 | 25,0 |

Die Mercurius Real Estate AG hat im Jahr 2011 eine 25 % ige Beteiligung an der in 2011 gegründeten Domus Vivendi Service GmbH mit einem Anteil am gezeichneten Kapital von 25.000 Euro erworben. Die Gesellschaft wurde am 26. Oktober 2011 gegründet und am 29. Dezember 2011 unter der HRB 45985 in das Handelsregister Offenbach am Main eingetragen. Gegenstand des seit 2012 operativ tätigen Beteiligungsunternehmens ist die Erbringung von Werks- und Dienstleistungen im infrastrukturellen, kaufmännischen und technischen Gebäudemanagement verschiedener Art im Inland.

Die Domus Vivendi Service GmbH wird als assoziiertes Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich des assoziierten Unternehmens sind nachfolgend dargelegt (IFRS 12.21). Sie entsprechen den Beträgen des in Übereinstimmung mit den IFRS aufgestellten Abschlusses des assoziierten Unternehmens (für Zwecke der Equity Bilanzierung vom Konzern entsprechend angepasst).

#### Finanzinformation zu assoziierten Unternehmen

#### Domus Vivendi Service GmbH

| (in Tausend Euro) | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 212 | 131 |
| Langfristige Vermögenswerte | 133 | 92 |
| Kurzfristige Schulden | 756 | 338 |
| Langfristige Schulden | 132 | 54 |

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Erträge | 1.318 | 407 |
| Jahresergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen | -374 | -262 |
| Nachsteuerergebnis aufgegebener Geschäftsbereiche | 0 | 0 |
| Jahresergebnis | -374 | -262 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 |
| **Gesamtergebnis** | **-374** | **-262** |
| **Vom assoziierten Unternehmen erhaltene Dividenden** | **0** | **0** |

Überleitungsrechnung von den dargestellten zusammenfassenden Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der Domus Vivendi Service GmbH

| (in Tausend Euro) | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Nettoreinvermögen des assoziierten Unternehmens | -543 | -169 |
| Beteiligungsquote des Konzerns (in %) | 25 | 25 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 0 | 0 |
| Sonstige Anpassungen | 0 | 0 |
| **Buchwert der Konzernbeteiligung** | **0** | **0** |

| **Nicht erfasste Verluste von assoziierten Unternehmen** | | |
|---|---|---|
| Nicht erfasste Verluste von assoziierten Unternehmen der Berichtsperiode | -93 | -65 |
| Kumulierte nicht erfasste Verluste von assoziierten Unternehmen | -136 | -42 |

### f) Angabe zu Beteiligungsunternehmen ohne herrschende Anteile

Die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH ist Komplementärin der CFI Opportunity Life I GmbH & Co. KG, Bad Vilbel. Sie ist am Kapital dieser Gesellschaft nicht beteiligt. Für die Übernahme der persönlichen Haftung sowie der Geschäftsführung erhält die Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH eine Vergütung. Das Beteiligungsunternehmen wurde in den Konsolidierungskreis nicht einbezogen, weil es nach Gesamtwürdigung aller relevanten Kriterien des IFRS 10.7 unter Einbeziehung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen von der Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH – nicht beherrscht wird und somit nicht zu konsolidieren ist.

### 2) Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden wie der Abschluss des Mutterunternehmens unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum Bilanzstichtag aufgestellt.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, zu dem der Konzern die Beherrschung über das Unternehmen erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch den Konzern nicht mehr besteht. Vorhandene Minderheitsanteile werden in der Konzernbilanz und im Konzernergebnis gesondert ausgewiesen.

Veränderungen in der Eigentümerstruktur einer Tochtergesellschaft, welche nicht in einem Kontrollverlust resultieren, werden als Transaktion mit Eigentümern in deren Eigenschaft als Eigentümer erfasst und der Effekt von solchen Transaktionen wird im Eigenkapital verbucht.

Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung werden die Anschaffungskosten eines verbundenen Unternehmens mit dem Konzernanteil am Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Dieses Eigenkapital ist der Unterschied zwischen den Vermögenswerten und Schulden des erworbenen Unternehmens, bewertet mit ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen neuberechneten Eigenkapital wird – sofern er auf der Aktivseite der

Bilanz entsteht – als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens jährlich einem Wertminderungstest unterzogen. Entsteht der Unterschiedsbetrag auf der Passivseite der Bilanz, so werden die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden hinsichtlich Ansatz und Bewertung nochmals überprüft. Ein hiernach weiterhin verbleibender passivischer Unterschiedsbetrag wird sofort ertragswirksam im Periodenergebnis vereinnahmt (IFRS 3.34).

Die Anschaffungskosten für die Anteile an der CFI Leben GmbH betragen 110.000 Euro und für die Anteile an der Verwaltungsgesellschaft CFI Life I GmbH betragen diese 20.000 Euro.

Die ursprünglichen Anschaffungskosten der Mercurius Real Estate AG betrugen 120.003 Euro, nach Abgang von 10 % der Beteiligung betragen diese noch 108.002,70 Euro. Der Anteil an nicht beherrschende Gesellschafter wurde zu einem Verkaufspreis von 101.000,00 Euro übertragen. Der Effekt aus der Veräußerung wurde als Transaktion unter Eigentümern erfolgsneutral im Eigenkapital verbucht. Der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen der Mercurius Real Estate AG zum Erwerbszeitpunkt wurde bei der Abstockung als Wert der nicht beherrschenden Anteile angesetzt.

Die Anschaffungskosten der CFI Leben II GmbH betragen 27.000 Euro sowie der Mercurius Handelsbank GmbH 1.000.000 Euro.

Die Anschaffungskosten für die Anteile an der in 2011 neu gegründeten Mercurius Services GmbH (vormals Mercurius Fondsverwaltungs GmbH) betragen 25.000 Euro und entsprechen der Höhe der übernommenen Stammeinlagen.

Alle aus konzerninternen Transaktionen mit konsolidierten Unternehmen resultierenden Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Zwischenergebnisse werden in voller Höhe eliminiert.

Die unter Gliederungspunkt 5.5.3 d) aufgeführten Gemeinschaftsunternehmen sind sämtlich Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren Rechtsform eine Trennung zwischen den Parteien der gemeinsamen Vereinbarung und der Gesellschaft bewirkt. Weiterhin bestehen weder vertragliche Vereinbarungen noch andere relevante Tatsachen und Umstände, die darauf hindeuten, dass die Parteien der gemeinsamen Vereinbarung Rechte an den Vermögenswerten besitzen und Verpflichtungen für die Schulden der Vereinbarung haben. Demzufolge sind diese Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen des Mercurius-Konzerns klassifiziert worden (IFRS 12.7).

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, auf das der Konzern maßgeblichen Einfluss hat und das weder ein Tochterunternehmen noch eine Beteiligung an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit oder einem Gemeinschaftsunternehmen ist. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Beteiligung gehalten wird, mitzuwirken. Dabei liegt weder eine Beherrschung noch eine gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse vor.

Der Konzern hat maßgeblichen Einfluss auf die Domus Vivendi Service GmbH, da er 25 % der Stimmrechte hält.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen/Gemeinschaftsunternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen/Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens/Gemeinschaftsunternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens/Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und sofern zutreffend in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens/Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

### 5.5.4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (IFRS 7.21)**
Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten sind zu erfassen, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei des Finanzinstruments wird.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten sind bei Zugang zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb von finanziellen Vermögenswerten/Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zuzurechnen sind, erhöhen bzw. reduzieren den beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte/Verbindlichkeiten bei Zugang. Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb von finanziellen Vermögenswerten/Verbindlichkeiten zuzurechnen sind, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die Zuordnung hängt von der Art und dem Verwendungszweck der finanziellen Vermögenswerte und der finanziellen Verbindlichkeiten ab und erfolgt bei Zugang. Der Ansatz und die Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte erfolgen zum Handelstag, wenn es sich um Finanzanlagen handelt, deren Lieferung innerhalb des für den betroffenen Markt üblichen Zeitrahmens erfolgt, im Übrigen zum Erfüllungszeitpunkt (IFRS 7.B5).

Die nachstehenden Erläuterungen geben eine Übersicht darüber, wie die Regelungen zu den finanziellen Vermögenswerten und den finanziellen Verbindlichkeiten durch den Mercurius-Konzern nach Kategorisierung von Finanzinstrumenten umgesetzt wurden:

**– Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte/ finanzielle Verbindlichkeiten (financial assets/financial liabilities as at fair value through profit or loss)**

**a) Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte/finanzielle Verbindlichkeiten (held-for-trading financial assets/liabilities)**
Den Subkategorien „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte" (held for trading financial assets) und „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten" (held-for-trading financial liabilities) werden alle finanziellen Vermögenswerte bzw. alle finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet, die zu Handelszwecken gehalten werden. Derivative Finanzinstrumente werden nach IAS 39 grundsätzlich als Handelsbestände klassifiziert.

Die Forderungen aus Versicherungsverträgen werden im Anschaffungszeitpunkt (Handelstag i.S.v. IAS 39 AG55) zunächst mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Folgebewertung zum jeweiligen Abschlussstichtag erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Der beizulegende Zeitwert wird hierbei für jede Versicherungspolice gesondert auf Basis eines Effektivzinsmodells gemäß IAS 39 ermittelt. Als Zinssatz wird der interne Zinsfuß der jeweiligen Versicherungspolice verwendet. Gewinne und Verluste aus dieser Bewertung der Forderungen aus Versicherungsverträgen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam im Posten „Wertsteigerungen Versicherungsverträge" erfasst.

**b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete designierte finanzielle Vermögenswerte/finanzielle Verbindlichkeiten (financial assets/liabilities as at fair value through profit or loss)**
Zum Abschlussstichtag werden weder finanzielle Vermögenswerte noch finanzielle Verbindlichkeiten, die in den Anwendungsbereich des IAS 39 fallen, den Subkategorien „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete designierte finanzielle Vermögenswerte" (financial assets as at fair value through profit or loss) bzw. „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete designierte finanzielle Verbindlichkeiten" (financial liabilities as at fair value through profit or loss) zugeordnet.

**– Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte (held-to-maturity investments)**
Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte (Finanzinvestitionen) sind nicht derivative Vermögenswerte mit festen und bestimmbaren Zahlungen sowie einer festen Laufzeit, bei denen der Konzern die Absicht und Fähigkeit besitzt, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Nach erstmaliger Erfassung werden bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode abzüglich Wertminderungen bewertet.

Diese Kategorie betrifft im Mercurius-Konzern Wertpapiere aus öffentlichen Schuldverschreibungen, die in 2011 erstmals im Zuge der frei werdenden Liquidität aus dem Ver-

kauf eines Geschäftsbereichs innerhalb der Mercurius Handelsbank GmbH erworben wurden. Die Endfälligkeit dieser Wertpapiere liegt im Kalenderjahr 2013. Des Weiteren wird unter dieser Kategorie eine festverzinsliche Unternehmensanleihe ausgewiesen, die in 2012 von der Mercurius Handelsbank GmbH erworben wurde und zum 31. März 2015 endfällig wird.

Die Bewertung erfolgt gemäß IAS 39.46 zum Zeitwert und fortgeführte Anschaffungskosten. Kurschwankungen werden grundsätzlich nicht als Wertminderungen berücksichtigt.

**– Kredite und Forderungen (loans and receivables)**
Dieser Kategorie werden Forderungen, die unmittelbar gegen den Schuldner begründet wurden, zugeordnet. Die erstmalige Bilanzierung erfolgt im Zeitpunkt, in dem die jeweilige Forderung begründet wird. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des zugrunde liegenden Effektivzinses.

Unter diese Kategorie fällt die in der Bilanz ausgewiesene Position andere Forderungen und Vermögenswerte sowie die Bilanzposition sonstige langfristige Forderungen.

**– Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)**
Diese Kategorie stellt die Residualgröße der finanziellen Vermögenswerte dar, die in keiner der vorgenannten Kategorien erfasst wurden.

Die erstmalige Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten dieser Kategorie erfolgt mit den jeweiligen Anschaffungskosten im Erwerbszeitpunkt. Die Folgebewertung erfolgt grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Das Bewertungsergebnis wird unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral in einem gesonderten Eigenkapitalposten (Neubewertungsrücklage) ausgewiesen. Bei der Veräußerung des finanziellen Vermögenswerts wird das in der Neubewertungsrücklage bilanzierte kumulierte Bewertungsergebnis aufgelöst und als realisiertes Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im Falle einer dauerhaften Wertminderung unter die historischen Anschaffungskosten ist die Neubewertungsrücklage erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung aufzulösen.

Ist der beizulegende Zeitwert eines dieser Kategorie zugeordneten Vermögenswertes nicht verlässlich ermittelbar, erfolgt dessen Bewertung zu historischen Anschaffungskosten abzüglich eventuell erfasster Wertminderungen.

Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 enthält keine finanziellen Vermögenswerte, die der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte" zugeordnet wurden.

**– Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (other financial liabilities)**
Zu dieser Kategorie zählen alle finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht der Kategorie „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten" zugeordnet wurden. Die

Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des zugrunde liegenden Effektivzinses.

Die Voraussetzungen für die Abzinsung von finanziellen Verbindlichkeiten sind im Mercurius-Konzern derzeit nicht gegeben, da die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten im Wesentlichen kurze Laufzeiten (bis zu einem Jahr) besitzen.

Unter diese Kategorie fallen die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

**Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten**

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte, werden zu jedem Abschlussstichtag auf mögliche Wertminderungsindikatoren untersucht. Finanzielle Vermögenswerte werden als wertgemindert betrachtet, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Zahlungsströme der Finanzanlage negativ verändert haben.

Objektive Hinweise für eine Wertminderung bestehen insbesondere in den folgenden Fällen:

- Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder der Gegenpartei,
- ein Vertragsbruch wie etwa der Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungsleistungen,
- eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht, oder
- das durch finanzielle Schwierigkeiten bedingte Verschwinden eines aktiven Marktes für diesen finanziellen Vermögenswert.

Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten entspricht der Wertminderungsaufwand der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes ermittelten Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungsströme.

Bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten entspricht der Wertminderungsaufwand der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem mit der aktuellen Marktrendite eines vergleichbaren finanziellen Vermögenswertes ermittelten Barwert der erwarteten künftigen Zahlungsströme. Solche Wertberichtigungen dürfen in Folgeperioden nicht rückgängig gemacht werden.

Eine Wertminderung führt zu einer direkten Minderung des Buchwerts aller betroffenen finanziellen Vermögenswerte, mit der Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deren Buchwert durch ein Wertminderungskonto gemindert wird. Wird eine wertberichtigte Forderung aus Lieferungen und Leistungen als uneinbringlich eingeschätzt, erfolgt der Verbrauch gegen das Wertminderungskonto. Nachträgliche

Eingänge auf bereits als Wertberichtigung erfasste Beträge werden ebenfalls gegen das Wertminderungskonto gebucht. Änderungen des Buchwerts des Wertminderungskontos werden erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für den Fall, dass ein zur Veräußerung verfügbar klassifizierter finanzieller Vermögenswert wertgemindert eingeschätzt wird, sind die zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne und Verluste in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Bei Verringerung der Wertminderung in einem der folgenden Geschäftsjahre erfolgt eine Zuschreibung bis höchstens zu den fortgeführten Anschaffungskosten des finanziellen Vermögenswertes.

**Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten**
Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse aus dem jeweiligen Vermögenswert ausgelaufen sind. Die Ausbuchung erfolgt auch in den Fällen, in denen alle vertraglichen Rechte auf Zahlungsmittelzuflüsse und im Wesentlichen alle Chancen und Risiken aus einem finanziellen Vermögenswert auf einen Dritten übertragen werden.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt oder aus anderen Gründen nicht mehr zu erbringen ist.

**Derivative Finanzinstrumente**

**– Eingebettete Derivate (embedded derivatives)**
Eingebettete Derivate sind Derivate, die Bestandteil eines hybriden Finanzinstruments und mit diesem untrennbar verbunden sind. Gemäß IAS 39 ist das eingebettete Derivat unter bestimmten Bedingungen vom originären Trägergeschäft zu trennen und separat wie ein freistehendes Derivat zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bilanzieren und zu bewerten. Eine Trennungspflicht ist gegeben, wenn die Charakteristika und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit denen des Trägerkontrakts verbunden sind. In diesem Fall ist das eingebettete Derivat als Teil des Handelsbestandes anzusehen und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) zu bilanzieren, während die Bilanzierung und Bewertung des Trägerkontraktes den Vorschriften der einschlägigen Kategorie des Finanzinstruments folgt. Sind die Charakteristika und Risiken des eingebetteten Derivats jedoch eng mit denen des Trägerkontrakts verbunden, wird das eingebettete Derivat nicht abgetrennt und das hybride Finanzinstrument nach den allgemeinen Vorschriften bewertet.

Geschäftsvorfälle, die die Trennung eingebetteter Derivate von Trägergeschäften aufgrund von Wesentlichkeitsgründen verlangen, fallen im Mercurius-Konzern nicht an.

**– Sicherungszusammenhänge (Hedge accounting)**
Nach den allgemeinen Regelungen werden Derivate als zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte und Schulden klassifiziert und zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam im Handelsergebnis ausgewiesen.

Werden Derivate zur Absicherung von Risiken eingesetzt, lässt IAS 39 unter bestimmten Bedingungen die Anwendung besonderer Regelungen zur Bilanzierung von Sicherungszusammenhängen (Hedge Accounting) zu. Dabei werden gemäß IAS 39.86 drei verschiedene Formen des Hedge Accounting unterschieden:

**Fair Value Hedge Accounting:**
Für Derivate, die der Absicherung des Marktwerts bilanzierter Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten dienen (Fair Value Hedges), sieht IAS 39 die Anwendung des Fair Value Hedge Accounting vor. Das Risiko einer Änderung des Marktwerts (Fair Value) besteht insbesondere für Kredite, Wertpapiere und Verbindlichkeiten mit einer festen Verzinsung. Gemäß den Regelungen des Fair Value Hedge Accounting wird das als Sicherungsgeschäft eingesetzte derivative Finanzinstrument zum Marktwert (Fair Value) bilanziert, wobei die Bewertungsänderungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. Für den gesicherten Vermögenswert bzw. die gesicherte Verbindlichkeit sind die aus dem gesicherten Risiko resultierenden Marktwertänderungen ebenfalls erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu vereinnahmen. Im Falle einer perfekten Sicherungsbeziehung werden sich die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Bewertungsergebnisse aus dem Sicherungsgeschäft und dem gesicherten Geschäft weitgehend ausgleichen.

**Cash Flow Hedge Accounting:**
Für Derivate, die der Absicherung künftiger Zahlungsströme dienen (Cash Flow Hedges), sieht IAS 39 die Anwendung des Cash Flow Hedge Accounting vor. Ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Cash Flows besteht insbesondere für variabel verzinsliche Kredite, Wertpapiere und Verbindlichkeiten sowie erwartete Transaktionen. Im Rahmen des Cash Flow Hedge Accounting eingesetzte derivative Finanzinstrumente werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Das Bewertungsergebnis ist in einen effektiven und einen ineffektiven Teil zu zerlegen. Der effektive Teil ist der Teil des Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung gegen das Cash Flow Risiko darstellt. Dieser wird nach latenten Steuern erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des Grundgeschäfts. Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird hingegen unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt. Für die den gesicherten Zahlungsströmen zugrunde liegenden Geschäfte ändern sich die oben beschriebenen allgemeinen Bilanzierungsregeln nicht.

**Hedge of a Net Investment in a Foreign Operation:**
Im Rahmen von Hedges einer Nettoinvestition in ausländische Geschäftsbetriebe („Net Investment Hedge") werden Währungsrisiken abgesichert. Die eingesetzten Finanzinstrumente werden zum Marktwert (Fair Value) bilanziert. Das Bewertungsergebnis ist in einen effektiven und einen ineffektiven Teil zu zerlegen. Der effektive Teil ist der Teil des

Bewertungsergebnisses, der eine wirksame Sicherung darstellt. Dieser wird nach latenten Steuern erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Die Umbuchung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Ergebniswirkung des Grundgeschäfts. Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird hingegen unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung vereinnahmt.

Die Anwendung der Regeln des Hedge Accounting ist an eine Reihe von zusätzlichen Bedingungen gebunden. Diese beziehen sich insbesondere auf die Dokumentation des Sicherungszusammenhangs sowie auf die Wirksamkeit der Absicherungsmaßnahme.

Die Sicherungsbeziehung muss im Zeitpunkt ihrer Begründung dokumentiert werden. Die Dokumentation umfasst insbesondere die Identifikation des Sicherungsderivats und des gesicherten Geschäfts sowie die Kennzeichnung des gesicherten Risikos und der Methodik zur Bestimmung der Effektivität des Sicherungszusammenhangs.

Neben der Dokumentation verlangt IAS 39 für die Anwendung der Regelungen des Hedge Accounting den Nachweis eines effektiven Sicherungszusammenhangs. Unter Effektivität wird in diesem Zusammenhang das Verhältnis der aus dem gesicherten Grundgeschäft resultierenden Änderung des Marktwerts (Fair Value) bzw. Cash Flow zur Änderung des Marktwerts bzw. Cash Flow aus dem Sicherungsgeschäft verstanden. Wenn sich diese Änderungen fast vollständig ausgleichen, liegt eine hohe Effektivität vor. Der Effektivitätsnachweis verlangt einerseits, dass für eine Sicherungsbeziehung künftig eine hohe Effektivität erwartet werden kann (prospektive Effektivität). Andererseits ist während des Bestehens der Sicherungsbeziehung regelmäßig nachzuweisen, dass diese während der Berichtsperiode hoch effektiv war (retrospektive Effektivität). Eine hohe retrospektive Effektivität ist gegeben, wenn das Verhältnis der Änderungen der Marktwerte bzw. der Cash Flows zwischen 0,8 und 1,25 liegt.

Die Absicherung der Zinsrisiken erfolgt im Mercurius-Konzern durch Cash Flow Hedges unter Verwendung von Zinsswaps. Der vorliegende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 enthält keinen Fair Value Hedge und keinen Hedge of a Net Investment in a Foreign Operation.

#### Geschäfts- und Firmenwert

Der Geschäfts- und Firmenwert aus der Kapitalkonsolidierung wird in Übereinstimmung mit IFRS 3 aktiviert und unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Werthaltigkeit des Geschäfts- und Firmenwertes wird mindestens einmal jährlich überprüft.

#### Immaterielle Vermögenswerte

Unter den immateriellen Vermögenswerten weisen wir erworbene oder in unserem Auftrag von Dritten erstellte Software aus. Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte bestehen zum 31. Dezember 2013 nicht.

Die Zugangsbewertung der immateriellen Vermögenswerte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt. Im Rahmen der Folgebewertung wird das cost model angewandt. Hierbei werden die Anschaffungs- oder

Herstellungskosten auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer verteilt und linear abgeschrieben. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer immaterieller Vermögenswerte wird im Mercurius-Konzern mit zwei bis fünf Jahren angenommen.

Zu jedem Abschlussstichtag wird die bisher angewandte Abschreibungsmethode und die Restnutzungsdauer überprüft. Bei Anzeichen für eine Wertminderung wird ein Wertminderungstest durchgeführt. Liegt der hiermit ermittelte beizulegende Zeitwert unter dem Buchwert des immateriellen Vermögenswertes, wird eine erfolgswirksame Abschreibung auf diesen Wertansatz vorgenommen.

#### Sachanlagen

Sachanlagen werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt, vermindert – soweit es sich um abnutzbare Vermögenswerte handelt – um planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der erwarteten Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen. Bei Wegfall der Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung werden Zuschreibungen bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten vorgenommen. Sachanlagen werden entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzung im Mercurius-Konzern über zwei bis zehn Jahre linear abgeschrieben.

Anschaffungskosten von geringwertigen Sachanlagen (bis 410 Euro) werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht aktiviert, sondern im Zeitpunkt der Anschaffung direkt im Periodenaufwand erfasst. Die im Kalenderjahr 2010 angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten größer 150 Euro bis 1.000 Euro wurden in einen Sammelposten eingestellt und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts solange aktiviert, bis alle Arbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sind, um den Vermögenswert für seinen bisherigen Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen.

Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, als Aufwand behandelt. Bei den Gemeinschaftsunternehmen in der Sparte Immobilien werden die zweckgebundenen Fremdkapitalkosten, die direkt dem Bau zugeordnet werden, als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

#### Sonstige langfristige Forderungen

Sonstige langfristige Forderungen werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt und im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert. Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

#### Forderungen aus Versicherungsverträgen

Die Forderungen aus Versicherungsverträgen enthalten ausschließlich Forderungen gegenüber deutschen Versicherungsunternehmen. Versicherungsverträge, die vom Mercurius-Konzern angekauft werden, sind ausschließlich Lebensversicherungen.

Die Bewertung dieser Versicherungsverträge erfolgt im Anschaffungszeitpunkt zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Folgebewertung erfolgt der Ansatz zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Der beizulegende Zeitwert ergibt sich aus dem Rückkaufswert zum Bewertungsstichtag oder dem grundsätzlich höheren Wert ermittelt mit Hilfe eines Effektivzinsmodells. Hierbei wird für jede Versicherungspolice auf Basis eines Effektivzinsmodells gemäß IAS 39 eine Bewertung vorgenommen. Als Zinssatz wird der interne Zinsfuß der jeweiligen Versicherungspolice verwendet. Die bis zum Ablaufzeitpunkt einer Versicherungspolice entstehenden Wertsteigerungen werden hierdurch in Form von Annuitäten angesammelt.

Dem verwendeten Effektivzinsmodell liegt als Endwert die vom jeweiligen Versicherungsunternehmen angegebene Ablaufleistung zugrunde. Die Ablaufleistung enthält in der Regel eine Überschussbeteiligung. Da sich diese Überschussbeteiligung während der Laufzeit des Versicherungsvertrages verändern kann, erfolgt regelmäßig eine Neuberechnung der Annuitäten auf Basis des Effektivzinsmodells.

Die Überschussbeteiligung kann unter bestimmten, engen Voraussetzungen seitens des Versicherungsunternehmens herabgesetzt oder ganz gekündigt werden. Da hierdurch im Rahmen der Folgebewertung der Forderungen aus Versicherungsverträgen Wertminderungsrisiken bestehen, unterliegt die Entwicklung der Überschussbeteiligung einem besonderen Überwachungsprozess. Ergeben sich hieraus Anzeichen für eine Wertminderung oder -erhöhung, wird der Buchwert der Forderung entsprechend angepasst. Sofern der Versicherungsfall eingetreten ist, wird die Forderung mit dem Auszahlungsbetrag angesetzt.

#### Zahlungsmittel (Finanzmittelfonds)

Die Zahlungsmittel des Mercurius-Konzerns umfassen grundsätzlich den Kassenbestand und die Guthaben bei Geschäftsbanken, wobei zwei Bankguthaben zur direkten Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. In der Bilanz wurden diese Bankguthaben auf Nettobasis zulässigerweise gemäß IAS 32.42 mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verrechnet. Die Gesellschaft hat gemäß Kreditrahmenvertrag keine Möglichkeit das Guthaben anderweitig zu verwenden. Die Bestände sind zum Nennwert angesetzt.

#### Steueransprüche und Steuerverbindlichkeiten

#### Tatsächliche Steueransprüche und tatsächliche Steuerverbindlichkeiten

Der Ansatz und die Bewertung von tatsächlichen Steueransprüchen und tatsächlichen Steuerverbindlichkeiten erfolgt gemäß IAS 12.

**Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten**

Der Ansatz und die Bewertung von latenten Steueransprüchen und latenten Steuerverbindlichkeiten (latente Steuern) erfolgt gemäß IAS 12.

Latente Steuern werden für alle temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen nach IFRSs und den jeweiligen Steuerbilanzansätzen sowie auf die sich aus der konzerneinheitlichen Bewertung und den Konsolidierungsmaßnahmen ergebenden Unterschiedsbeträge gebildet (bilanzorientierte Ermittlung von latenten Steuern).

Da die Konzeption der latenten Steuern auf der Darstellung zukünftiger Steueransprüche bzw. Steuerverbindlichkeiten beruht (Liability-Methode), erfolgt deren Berechnung mit den Steuersätzen, die zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Ausgleichs der Differenzen erwartet werden.

Latente Steuern werden nach IAS 12 erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn der zugrunde liegende Sachverhalt erfolgswirksam verbucht wurde. Eine erfolgsneutrale Erfassung im Eigenkapital erfolgt, wenn die Differenz ebenfalls erfolgsneutral entstanden ist (IAS 12.61A), wie es beispielsweise bei Neubewertungen von Finanzinstrumenten der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte" (available-for-sale financial assets) der Fall ist.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden miteinander verrechnet, wenn sie sich auf dasselbe Steuersubjekt beziehen, dieselbe Steuerhoheit betreffen und ein einklagbares Recht zu ihrer Verrechnung besteht (IAS 12.74).

**Rückstellungen**

Rückstellungen werden entsprechend IAS 37 gebildet, wenn gegenüber Dritten eine rechtliche oder eine faktische Verpflichtung besteht, die aus zurückliegenden Transaktionen oder Ereignissen resultiert und die Inanspruchnahme wahrscheinlich sowie die Höhe der Inanspruchnahme verlässlich ermittelbar ist.

Für die Bewertung der Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird entsprechend IAS 37.36 ff. die bestmögliche Schätzung zugrunde gelegt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem Barwert angesetzt. Der für die Abzinsung angewandte Zinssatz berücksichtigt die aktuellen Markterwartungen und spiegelt die für die Schuld spezifischen Risiken wider.

Alle Rückstellungen unterliegen einer jährlichen Überprüfung hinsichtlich ihres Ansatzes und ihrer Bewertung. Ergeben sich hieraus neue Erkenntnisse, so erfolgt eine entsprechende Neufestsetzung.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente gemäß IAS 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

#### Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen sowie sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich dann, wenn die Leistung erbracht, die Höhe der Erträge zuverlässig ermittelbar ist und der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern wahrscheinlich zufließen wird. Wertsteigerungen werden erfasst, wenn sie realisiert sind, d.h. wenn sich aus dem Rückkaufswert zum Bewertungsstichtag oder auf Basis der Effektivzinsmethode ein höherer Wertansatz ergibt.

#### Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts solange aktiviert, bis alle Arbeiten im wesentlichen abgeschlossen sind, um den Vermögenswert für seinen bisherigen Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen.

Andere Fremdkapitalkosten werden im Konsolidierungskreis in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

#### Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. In Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### Dividendenausschüttungen

Die Ansprüche der Anteilseigner auf Dividendenausschüttungen werden in derjenigen Periode als Verbindlichkeit erfasst, in der die entsprechende Beschlussfassung erfolgt.

#### Währungsumrechnung

Die Darstellungswährung sowie die funktionale Währung der Mercurius AG und deren Tochtergesellschaften sind in Euro (EUR).

Die Darstellungswährung ist die Währung, in der der Abschluss des bilanzierenden Unternehmens erstellt wird. Die funktionale Währung ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes des bilanzierenden Unternehmens. Die Bestimmung der funktionalen Währung richtet sich nach der Währung, in der die vom Unternehmen getätigten Transaktionen überwiegend gepreist werden.

Bei den auf Fremdwährung lautenden monetären Vermögenswerten und Schulden sowie nicht monetären Posten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, erfolgt die

Währungsumrechnung nach IAS 21 zum Kassakurs am Bilanzstichtag. Die Währungsumrechnung von monetären Vermögenswerten und Schulden erfolgt erfolgswirksam.

**Aufrechnung**
Verbindlichkeiten rechnen wir mit Forderungen auf, wenn diese gegenüber demselben Kontoinhaber bestehen, täglich fällig sind und mit dem Geschäftspartner vereinbart wurde, dass die Zins- und Provisionsberechnung so erfolgt, als ob nur ein einziges Konto bestünde.

### 5.5.5 Angaben zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1) Umsatzerlöse

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Erlöse aus Verkauf/Ablauf/Kündigung | 13.820 | 20.529 |
| Erlöse Weiterbelastung | 58 | 0 |
| Erlöse Policenverwaltung | 23 | 28 |
| Erlöse Wertpapierhandelsbank | 232 | 894 |
| Erlöse Finanzierungsvermittlung | 15 | 123 |
| **Umsatzerlöse** | **14.148** | **21.574** |

In der Mercurius Real Estate AG sind nur geringe Umsatzerlöse durch Kostenweiterbelastungen angefallen. Der Ankauf, die Bestandshaltung und der Verkauf von Lebensversicherungspolicen erfolgen durch die CFI Leben GmbH bzw. durch die CFI Leben II GmbH. Im Geschäftsjahr 2013 konnten Versicherungspolicen im Gegenwert von 14,08 Mio. Euro (Vorjahr 21,27 Mio. Euro) an institutionelle Investoren verkauft werden. Die übrigen Umsatzerlöse setzen sich insbesondere aus Leistungen der Versicherungsunternehmen aufgrund von Abläufen und Kündigungen von für eigene Rechnung gehaltenen Lebensversicherungspolicen zusammen. Die Erlöse Policenverwaltung resultieren aus der Service- und Management-Leistung für den geschlossenen Fonds CFI Opportunity Life I GmbH & Co. KG. Die Erlöse Wertpapierhandelsbank sind in den Bereichen Structured Products, Institutional Sales, Asset Management und Zins- und Währungsmanagement der Mercurius Handelsbank GmbH angefallen.

#### 2) Abgang Versicherungsverträge

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Abgang Versicherungsverträge** | **13.995** | **20.293** |

Den Erlösen aus Verkauf, Ablauf und Kündigung von Lebensversicherungspolicen stehen die Aufwendungen aus dem Abgang der Versicherungsverträge gegenüber.

### 3) Provisions- und Finanzgeschäftsaufwendungen Wertpapierhandelsbank

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Provisions- und Finanzgeschäftsaufwendungen Wertpapierhandelsbank** | **42** | **562** |

Den Erlösen der Mercurius Handelsbank GmbH stehen Provisionsaufwendungen von 42 TEuro (Vorjahr 562 TEuro) gegenüber. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Provisionen für die Unternehmensanleihen und an gebundene Vermittler.

### 4) Wertsteigerungen Versicherungsverträge

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Wertsteigerungen** | **6.610** | **8.867** |

Die Wertsteigerungen aus dem Ankauf von Lebensversicherungen fallen bei den Tochtergesellschaften CFI Leben GmbH und CFI Leben II GmbH, die das Geschäft abwickeln, an.

Die Buchwerte der Versicherungsverträge in der CFI Leben GmbH und der CFI Leben II GmbH werden bis zu dem Wert erhöht, der sich aus dem Rückkaufswert zum Bewertungsstichtag oder dem grundsätzlich höheren Wert, der sich bei Aufzinsung des Kaufpreises und der geleisteten Versicherungsprämien mit der policenindividuellen Rendite zum Stichtag ergibt. Die policenindividuelle Rendite wird mittels der Effektivzinsmethode ermittelt.

### 5) Versicherungsprämien

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Versicherungsprämien** | **2.639** | **3.602** |

Die während des Berichtszeitraums geleisteten Versicherungsprämien werden als Aufwendungen der Periode erfasst. Die Versicherungsprämien steigern in gleicher Höhe den Wert der Versicherungsverträge.

### 6) Sonstige betriebliche Erträge

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Mieteinnahmen | 283 | 169 |
| Policendarlehen | 22 | 42 |
| Auflösung von Rückstellungen | 41 | 92 |
| Wohnungsvermittlung | 28 | 3 |
| Übrige | 43 | 126 |
| **Sonstige betriebliche Erträge** | **417** | **432** |

Die Mieteinnahmen stammen aus Untermietverträgen mit Unternehmen sowie natürlichen Personen. Die Erträge Policendarlehen resultieren aus den Kooperationsvereinbarungen mit der HSBC Trinkaus & Burkhardt AG und der Süd-West-Kreditbank Finanzierung GmbH. Die übrigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus Kostenweiterbelastungen und sonstigen Erträgen.

### 7) Personalaufwand

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Löhne und Gehälter | 1.402 | 1.408 |
| Soziale Abgaben | 259 | 258 |
| **Personalaufwand** | **1.661** | **1.666** |

In den sozialen Abgaben sind auch Aufwendungen für die Altersversorgung mit 120 TEuro (im Vorjahr 120 TEuro) enthalten.

### 8) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich aus den folgenden Posten zusammen:

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Abschluss- und Prüfungskosten | 132 | 136 |
| Buchführungskosten | 38 | 38 |
| Werbeaufwendungen | 5 | 15 |
| Rechts- und Beratungskosten | 91 | 56 |
| Raummiete und -kosten | 357 | 437 |
| Börsengebühren | 27 | 27 |
| Reparatur und Instandhaltung | 18 | 5 |
| Versicherungen und Beiträge | 56 | 72 |
| Kommunikationsaufwendungen | 34 | 48 |
| Informationsdienst | 50 | 68 |
| Aufwendungen für Lizenzen, Konzessionen | 0 | 1 |
| Wertminderungen von Forderungen | 87 | 0 |
| Aufsichtsratsvergütungen | 29 | 29 |
| Hauptversammlung/Geschäftsbericht | 31 | 27 |
| Bürobedarf | 6 | 11 |
| Projektkosten | 0 | 25 |
| Fremddienstleistungen | 8 | 36 |
| Übrige | 259 | 284 |
| **Sonstige betriebliche Aufwendungen** | **1.228** | **1.315** |

Die Verminderung der Raummiete und -kosten resultiert aus der linearen Auflösung der erhaltenen Mietzuschüsse, die gemäß SIC-15.5 als Reduktion der Mietaufwendungen erfasst werden.

Die Abschluss- und Prüfungsaufwendungen enthalten an Honoraren für den Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 62 TEuro für die Abschlussprüfung 2013 sowie 2,6 TEuro für die Abschlussprüfung 2012 (Vorjahr 62,6 TEuro). Weitere Beratungsleistungen erfolgten durch den Abschlussprüfer nicht.

In den übrigen Aufwendungen sind Operating-Leasing-Aufwendungen von 14 TEuro enthalten.

### 9) Finanzergebnis

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Finanzergebnis** | **-1** | **-830** |

Das Finanzergebnis ist durch die Refinanzierung der angekauften Versicherungsverträge über Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten maßgeblich beeinflusst. Der um 323 TEuro niedrigere Finanzaufwand als auch die um 506 TEuro gestiegenen Finanzerträge haben das Finanzergebnis im Jahr 2013 positiv beeinflusst. Der Anstieg der Finanzerträge resultiert dabei im Wesentlichen aus dem Anstieg der an die Gemeinschaftsunternehmen gewährten Darlehen.

### 10) Aufwendungen aus der Equity-Bewertung von Gemeinschaftsunternehmen

Das Beteiligungsergebnis at equity IAS 28 stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Frankfurt City A"PARK"MENTS GmbH & Co. KG | 0 | -111,8 |
| Little East GmbH | 0 | 0 |
| Green Four GmbH | 0 | -0,1 |
| Micro Green GmbH | 0 | -10,2 |
| Domus Vivendi Service GmbH | 0 | -23,2 |
| Green Five GmbH | 0 | -12,5 |
| Green Six GmbH | -11,0 | -1,5 |
| Green Seven GmbH | -0,8 | -0,7 |
| **Gesamtergebnis** | **-11,8** | **-160,0** |

Die Negativergebnisanteile bei den at Equity Beteiligungen betreffen weitere Anlaufverluste von im Wirtschaftsjahr 2012 gegründeten Projekt-Gesellschaften.

Das Beteiligungsergebnis in 2012 umfasst den Anteil am Jahresfehlbetrag der Frankfurt City A"PARK"MENTS GmbH & Co. KG, der im Wesentlichen aus Aufwendungen in Zusammenhang mit dem veräußerten Objekt resultiert.

### 11) Steuern

Als Steuern wird neben den laufenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auch der latente Steueraufwand/-ertrag ausgewiesen. Dieser ergibt sich aus der erfolgswirksamen Bildung von latenten Steuern aufgrund von Veränderungen bei den temporären Differenzen, der Entstehung oder Nutzung von Verlustvorträgen und durch die Wertanpassung von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerverbindlichkeiten sowie auch aus Steuersatzänderungen.

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -228 | -346 |
| Latente Steueraufwendungen/-erträge | -58 | -166 |
| **Steuern** | **-286** | **-512** |

Auf das Jahresergebnis entfallende laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag werden nach den in den jeweiligen Rechtsordnungen geltenden Steuergesetzgebungen periodengerecht als Aufwand erfasst. Als Gesamtsteuersatz wird für den Mercurius-Konzern 31,93 % für den Veranlagungszeitraum 2013 zugrunde gelegt. Dieser Gesamtsteuersatz ergibt sich aus folgenden ab dem Jahr 2008 unverändert anzuwendenden Steuersätzen: Körperschaftsteuer (15 %), Solidaritätszuschlag (5,5 % von 15 % = 0,83 %), Gewerbesteuer (3,5 % x Hebesatz Frankfurt am Main 460 % = 16,1 %). Zur Ermittlung des erwarteten Steueraufwands wurde der Gesamtsteuersatz mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Die Überleitung des erwarteten Steueraufwands auf den tatsächlichen Steueraufwand zeigt die folgende Tabelle:

| (in Tausend Euro) | 01.01.2013 bis 31.12.2013 | 01.01.2012 bis 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Ergebnis vor Steuern (nach IFRS ) | 1.478 | 2.081 |
| Gesamtsteuersatz (in %) | 31,93 | 31,93 |
| Erwarteter Steuerertrag(+)/Steueraufwand(-) | -472 | -664 |
| Steuereffekt wegen Erhöhung/Verbrauch der Verlustvorträge | 184 | -822 |
| Mindersteuern aufgrund Erstattung aus Vorjahr/Verlustrücktrag | 0 | 106 |
| Mehrsteuern wegen nicht abziehbarer Mehraufwendungen | -8 | -7 |
| Mehrsteuern aufgrund gewerbesteuerlicher Hinzurechnung | -3 | -2 |
| Effekt aus der Equity-Bewertung | -4 | -51 |
| Anpassung latente Steuern Vorjahr | 39 | 75 |
| Keine Ergebnisverrechnung aufgrund eigenständiger Tochtergesellschaften | 0 | -126 |
| Nutzung tatsächlicher steuerlicher Verlustvorträge | 0 | 990 |
| Sonstiges | -22 | -11 |
| **Ausgewiesener Steuerertrag(+)/Steueraufwand(–)** | **-286** | **-512** |

Steuerliche Organschaftsverhältnisse existieren nicht für alle Tochtergesellschaften. Diese Sachverhalte drücken sich in der Position „keine Ergebnisverrechnung aufgrund eigenständiger Tochtergesellschaften“ aus.

Der latente Steuerbetrag aus Posten, die direkt dem Eigenkapital belastet wurden, beträgt in 2013 169 TEuro (im Vorjahr 11 TEuro).

### 12) Ergebnis je Aktie (Earnings per share)

Der Ermittlung des Ergebnisses je Aktie liegt der den Stammaktionären zuzurechnende Jahresüberschuss zugrunde, der mit der durchschnittlich gewichteten Anzahl der während der Periode ausgegebenen Stammaktien ins Verhältnis gesetzt wurde. Die durchschnittlich gewichtete Anzahl der während der Berichtsperiode kursierenden Aktien wird durch das Aktienrückkaufprogramm beginnend vom 01. Februar 2011 bis

31. Dezember 2013 beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2013 wurden aus dem Rückkaufsprogramm keine (im Vorjahr 30.807) eigenen Aktien erworben. Zum 31. Dezember 2013 werden, keine eigenen Aktien gehalten. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird ermittelt, indem der Ergebnisanteil der Aktionäre der Mercurius AG durch den gewichteten Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

### a) Unverwässertes Ergebnis je Aktie

| (Euro je Aktie) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 0,51 | 0,67 |
| aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | 0 | 0 |
| **Summe unverwässertes Ergebnis je Aktie** | **0,51** | **0,67** |

Die Ergebnisse und die durchschnittlich gewichtete Anzahl der Stammaktien, die in die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie eingehen, sind nachfolgend wiedergegeben:

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresüberschuss | 1.217 | 1.570 |
| In der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie verwendetes Ergebnis | 1.217 | 1.570 |
| In der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie der aufgegebenen Geschäftsbereiche verwendetes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | 0 | 0 |
| **In der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie der fortgeführten Geschäftsbereiche verwendetes Ergebnis** | **1.217** | **1.570** |

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| **Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie** | **2.382.368** | **2.345.410** |

### b) Verwässertes Ergebnis je Aktie

| (Euro je Aktie) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 0,51 | 0,67 |
| aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | 0 | 0 |
| **Summe verwässertes Ergebnis je Aktie** | **0,51** | **0,67** |

Die Ergebnisse und die durchschnittlich gewichtete Anzahl der Stammaktien, die in die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie eingehen, sind nachfolgend wiedergegeben:

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresüberschuss | 1.217 | 1.570 |
| In der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie verwendetes Ergebnis | 1.217 | 1.570 |
| In der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der aufgegebenen Geschäftsbereiche verwendetes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen | 0 | 0 |
| **In der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der fortgeführten Geschäftsbereiche verwendetes Ergebnis** | **1.217** | **1.570** |

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie | **2.382.368** | **2.345.410** |

### 5.5.6 Angaben zur Konzern-Bilanz

#### 13) Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

#### Anlagespiegel

| (in Tausend Euro) | Geschäftswert | Übrige immaterielle Vermögenswerte | Sachanlagen |
|---|---|---|---|
| **Anschaffungskosten** | | | |
| Stand 01.01.2013 | 30 | 363 | 743 |
| Zugänge | 0 | 0 | 258 |
| Konsolidierungskreisveränderungen | 0 | 0 | 0 |
| Umbuchungen | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 84 |
| **Stand 31.12.2013** | **30** | **363** | **917** |
| | | | |
| **Abschreibungen** | | | |
| Stand 01.01.2013 | 28 | 336 | 322 |
| Planmäßige Abschreibungen im Geschäftsjahr | 0 | 9 | 86 |
| Wertminderungen | 0 | 0 | 0 |
| Zuschreibungen im Geschäftsjahr | 0 | 0 | 0 |
| Konsolidierungskreisveränderungen | 0 | 0 | 0 |
| Umbuchungen | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 60 |
| **Stand 31.12.2013** | **28** | **345** | **348** |
| | | | |
| **Buchwerte** | | | |
| **Stand 31.12.2013** | **2** | **18** | **569** |
| **Stand 31.12.2012** | **2** | **27** | **421** |

Die Zugänge bei den Sachanlagen von 258 TEuro beinhalten im Wesentlichen die aktivierten Mietereinbauten in den Geschäftsräumen am Standort Frankfurt am Main.

#### 14) Beteiligungen

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Gemeinschaftsunternehmen | 27 | 49 |
| **Gesamt** | **27** | **49** |

Unter den Gemeinschaftsunternehmen werden die Anteile an der Frankfurt City A"PARK"MENTS GmbH & Co. KG, Little East GmbH, Green Four GmbH, Green Five GmbH, Green Six GmbH, Green Seven GmbH sowie an der Micro Green GmbH ausgewiesen. Die Domus Vivendi Service GmbH wurde als assoziiertes Unternehmen ebenfalls at equity in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund von Verlusten ist der Beteiligungsbuchwert bereits im Vorjahr auf 0 TEuro abgeschrieben worden.

### 15) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (langfristig)

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Zur Endfälligkeit gehaltene Wertpapiere | 0 | 1.149 |
| Anleihen | 240 | 220 |
| **Gesamt** | **240** | **1.369** |

Bei der Position zur Endfälligkeit gehaltene Wertpapiere handelte es sich im Jahr 2012 um öffentliche Schuldverschreibungen, die am 06. Februar 2013 bzw. 15. März 2013 ausgelaufen sind.

Die im Geschäftsjahr 2012 erworbene Anleihe besitzt eine Laufzeit bis zum 31. März 2015.

### 16) Sonstige Forderungen (langfristig)

Im Geschäftsjahr 2012 betreffen die sonstigen langfristigen Forderungen mit 300 TEuro ein an nahestehende Unternehmen gewährtes Darlehen einschließlich der bis zum 31. Dezember 2012 angefallenen Zinsen von 0,05 TEuro. Das Darlehen wurde bis zum 31. Dezember 2014 gewährt und ist mit 2 % p.a. zu verzinsen. Darüber hinaus sind in den langfristigen Forderungen im Geschäftsjahr 2012 Darlehen in Höhe von insgesamt 714 TEuro an die Gemeinschaftsunternehmen enthalten. Diese betreffen die Anschubfinanzierung zu Beginn der Bauphase und werden alle im Laufe des Geschäftsjahres 2014 ablaufen. Sie werden daher im Berichtsjahr unter den kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerten ausgewiesen.

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Gemeinschaftsunternehmen | 0 | 714 |
| Darlehen | 0 | 300 |
| **Gesamt** | **0** | **1.014** |

### 17) Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern setzen zum 31. Dezember 2013 sich wie folgt zusammen:

| (in Tausend Euro) | |
|---|---|
| Aktive latente Steuern aus Kosten Börsengang | 226 |
| Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen | 227 |
| Aktive latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen | 254 |
| Zwischensumme | 707 |
| abzüglich passive latente Steuern aus temporären Differenzen (Verrechnung nach IAS 12.74 aufgrund Organschaft) | -294 |
| **Summe** | **413** |

Die verrechneten passiven latenten Steuern aus temporären Differenzen resultieren aus der abweichenden Folgebewertung der Forderungen aus Versicherungsverträgen nach den deutschen HGB (BilMOG) und nach den IFRS-Bilanzierungsregeln.
Noch nicht genutzte steuerliche Verluste, für die keine latenten Steueransprüche erfasst wurden, resultieren aus vororganschaftlichen Verlustvorträgen und belaufen sich auf 61 TEuro (Vorjahr 61 TEuro).

### 18) Forderungen aus Versicherungsverträgen

Die Forderungen aus Versicherungsverträgen resultieren aus dem Ankauf von Lebensver-

sicherungspolicen. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) aller vom Mercurius-Konzern angekauften und zum Bilanzstichtag noch im Bestand befindlichen Versicherungsverträge.

Versicherungsverträge besitzen individuelle Restlaufzeiten. Sofern die Versicherungsverträge nicht weiterverkauft werden, entstehen erst zum Fälligkeitszeitpunkt eines jeden Versicherungsvertrages Zahlungsmittelzuflüsse (Cash Flows). Die folgende Übersicht gliedert den zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Vertragsbestand nach Restlaufzeiten. Als Restlaufzeit wird dabei die Zeitspanne zwischen dem Bilanzstichtag und dem Zeitpunkt der vertraglichen Fälligkeit der Forderung verstanden. Bei Forderungen, die in Teilbeträgen fällig werden, wird die Restlaufzeit für jeden einzelnen Teilbetrag angesetzt.

| (in Tausend Euro) | bis ein Jahr | 1 – 2 Jahre | 2 – 3 Jahre | 3 – 4 Jahre | 4 – 5 Jahre | über fünf Jahre | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Forderungen aus Versicherungsverträgen | 17.017 | 12.204 | 28.169 | 9.720 | 8.693 | 47.610 | 123.413 |

Unabhängig von diesen Restlaufzeiten werden die Forderungen aus Versicherungsverträgen vollständig den kurzfristigen Vermögenswerten zugeordnet, da der Mercurius-Konzern die Versicherungsverträge im Rahmen seines regulären Geschäftszyklus vor Endfälligkeit des zugrunde liegenden Versicherungsvertrages verwerten und hieraus Zahlungsmittelzuflüsse generieren wird. Die tabellarisch dargestellten Zahlungsmittelzuflüsse entsprechen daher nicht den durch das Geschäftsmodell des Mercurius-Konzerns generierten Zahlungsmittelzuflüssen, da letztere zeitlich früher erfolgen.

Auf das Portfolio aus Versicherungsverträgen waren zum 31. Dezember 2013 weder eine Einzel- noch eine Pauschalwertberichtigung vorzunehmen.

Die Forderungen aus Versicherungsverträgen sind im Zuge der Refinanzierung in Höhe der zurechenbaren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sicherungsweise hinsichtlich der aus den Versicherungsverträgen ableitbaren Ansprüche abgetreten.

### 19) Andere Forderungen und Vermögenswerte

Diese Position setzt sich wie folgt zusammen:

| (in Tausend Euro) | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Darlehen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen | 7.158 | 4.975 |
| Darlehen nahestehende Unternehmen | 306 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.300 | 2.325 |
| Forderungen aus Steuerüberzahlungen | 1 | 275 |
| Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | 15 | 148 |
| Sonstige Ausleihungen | 0 | 315 |
| übrige | 39 | 65 |
| **Gesamt** | **8.819** | **8.103** |

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen Kaufpreis-Forderungen aus kurz vor dem Bilanzstichtag verkauften Lebensversicherungen. Die Darlehen betreffen zweckgebundene Mittel zur Finanzierung der Investitionen der Beteiligungen.

Das ungesicherte Darlehen (300 TEuro) an nahestehende Unternehmen wurde bis zum 31. Dezember 2014 gewährt. Der nominale Zins beläuft sich auf 2 % (kumuliert 6 TEuro) und ist frühestens zum Fälligkeitstag des Darlehens zurück zu zahlen.

Die an die Domus Vivendi Service GmbH gewährten Darlehen über nominal 85 TEuro (zzgl. rückständiger Zinsen 2 TEuro) wurden wegen des Beschlusses des Insolvenzantragsverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft in voller Höhe wertberichtigt.

### 20) Eigenkapital

| (in Tausend Euro) | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Gezeichnetes Kapital | 2.382 | 2.382 |
| Kapitalrücklage | 6.422 | 7.017 |
| Gewinnrücklagen (inkl. Periodenergebnis) | 5.173 | 3.596 |
| | **13.977** | **12.995** |
| Nicht beherrschende Gesellschafter | 88 | 112 |
| **Eigenkapital** | **14.065** | **13.107** |

Einzelheiten hierzu sind der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Das als gezeichnetes Kapital ausgewiesene Grundkapital ist aufgeteilt in 2.382.368 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Der Nennwert je Aktie beträgt 1 Euro.

Mit notariellem Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 (Urkundenrolle Nr. 97/2013 des Notars a.D. Dr. Stefan von Holst als amtlich bestellter Vertreter des Notars Dr. Rolf Jörke, Frankfurt am Main) wurde das Grundkapital der Gesellschaft zunächst durch Umwandlung von 595.592 Euro der in der Bilanz zum 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Kapitalrücklage von 2.382.368 Euro auf 2.977.960 Euro erhöht und anschließend um 595.592 Euro auf 2.382.368 Euro zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals an die Aktionäre herabgesetzt. Die Rückzahlung beträgt pro Aktie 0,25 Euro (Vorjahr 0,25 Euro).

Neue Aktien wurden im Rahmen der Kapitalmaßnahmen nicht emittiert.

Die Mercurius AG hat auf ihrer Hauptversammlung am 8. Juni 2010 beschlossen, dass die Gesellschaft vom Tage der Beschlussfassung an für fünf Jahre ermächtigt ist, einmal oder mehrmals eigene Aktien bis zu 10% des derzeitigen Grundkapitals, d.h. bis zu 238.236 Stück über die Frankfurter Wertpapierbörse zu dem gesetzlich zulässigen Zweck zurückzukaufen. Bei dem beschlossen Rückkauf darf der Preis den Durchschnittskurs während der letzten drei Börsentage vor dem Erwerb um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.

Der Vorstand der Mercurius AG hat am 16. Dezember 2013 beschlossen den Aktienrückkauf fortzusetzen.

Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien im Bestand (Vorjahr 0 Stück).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. August 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 24. August 2015 einmal oder mehrmals durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um einen Betrag von bis zu insgesamt 1.191.184 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Der Anteilsbesitz zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

| Anteilseigner (Anteil in %) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Vorstand/Gründungsmitglieder der Mercurius AG | 38,6 | 38,6 |
| Aufsichtsrat | 2,5 | 2,5 |
| 3 institutionelle Investoren (jeweils über 5 % Aktienanteil) | 31,0 | 30,6 |
| Streubesitz | 27,9 | 28,3 |
| **Gesamt** | **100,0** | **100,0** |

Die Großaktionäre üben weder einzeln noch gemeinsam einen beherrschenden Einfluss oder eine gemeinsame Führung gegenüber der Mercurius AG aus. Die Mercurius AG ist daher als eine von den Großaktionären unabhängige Aktiengesellschaft anzusehen.

Die Grundlage für das Kapitalmanagement stellt das eingesetzte Eigenkapital dar. Das Hauptziel des Kapitalmanagements ist es, ein positives Jahresergebnis zu erreichen, um den Verzinsungsanspruch der Eigenkapitalgeber zu erfüllen. Der Verzinsungsanspruch auf das Eigenkapital, und damit der Kapitalkostensatz, werden aus den Mindestrenditen abgeleitet, die Anleger für ihr investiertes Kapital erwarten. Erläuterungen zu den weiteren Zielen und zur Strategie der Mercurius AG finden sich im Lagebericht unter dem Punkt 4.3.

Zum 31. Dezember 2013 besteht ein genehmigtes Kapital (§§ 202 ff. AktG).

In der Kapitalrücklage werden Aufgelder aus der Ausgabe von Aktien ausgewiesen. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 595 TEuro (im Vorjahr um 596 TEuro) vermindert. Die Minderung steht im Zusammenhang mit der beschlossenen Kapitalrückzahlung in Höhe von 595 TEuro an die Aktionäre. Die hieraus resultierende Rückzahlungsverpflichtung wird als Verbindlichkeit ausgewiesen.

Die Gewinnrücklagen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt.

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Stand zu Beginn des Geschäftsjahres** | **3.596** | **2.015** |
| den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehender Jahresüberschuss | 1.217 | 1.570 |
| Veränderung der Neubewertungsrücklage | 360 | 24 |
| Unterschiedsbetrag im Rahmen der Veräußerung von Anteilen der Mercurius Real Estate AG | 0 | -13 |
| **Stand zum Ende des Geschäftsjahres** | **5.173** | **3.596** |

Die Mercurius AG hat mit Wirkung vom 05. Dezember 2013 0,1% der Anteile an der Mercurius Real Estate AG zum Verkaufspreis von 1 TEuro veräußert. Der Unterschieds-

betrag zwischen dem Wert des im Kalenderjahr 2013 veräußerten nicht beherrschenden Anteils und dem Verkaufspreis (0 TEuro) wurde in den Gewinnrücklagen erfasst. Das anteilige buchmäßige Kapital wird im Eigenkapital als nicht beherrschende Gesellschafter ausgewiesen.

Die Neubewertungsrücklage hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| **Stand zu Beginn des Geschäftsjahres** | **365** | **341** |
| Gewinn/Verlust aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten für Cashflow Hedges | | |
| Zinsswaps | 7 | 35 |
| Auf im Eigenkapital erfasste Gewinne/Verluste anfallende Ertragssteuern | -2 | -11 |
| Überführung des kumulierten Gewinns/Verlusts aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Zinsswaps in die Gewinn- und Verlustrechnung | | |
| Zinsswaps | -536 | 0 |
| Auf im Eigenkapital erfasste Gewinne/Verluste anfallende Ertragssteuern | 171 | 0 |
| **Stand zum Ende des Geschäftsjahres** | **5** | **365** |

Die Neubewertungsrücklage umfasst Gewinne und Verluste aus dem effektiven Teil von Zinsswaps, die aufgrund von Änderungen im beizulegenden Zeitwert der Sicherungsgeschäfte entstanden sind. Der kumulierte Gewinn oder Verlust aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps, der in der Neubewertungsrücklage erfasst wurde, wird nur in die Gewinn- und Verlustrechnung überführt, wenn das gesicherte Grundgeschäft die Gewinn- und Verlustrechnung berührt. Dies erfolgte im Berichtsjahr hinsichtlich der beiden am 22. August 2013 und 11. November 2013 ausgelaufenen Zinsswaps.

Der im Rahmen des Cash Flow Hedge Accounting am Bilanzstichtag eingesetzte Zinsswap mit einer Laufzeit bis 2015 wird mit einem negativen Marktwert (Fair Value) von insgesamt 24 TEuro als sonstige Verbindlichkeit bilanziert. Der Marktwert ist in einen effektiven und einen ineffektiven Teil zu zerlegen. Der effektive Teil in Höhe von 7 TEuro ist der Teil des Marktwerts, der eine wirksame Sicherung gegen das Cash Flow Risiko darstellt. Dieser Betrag wurde nach Abzug der darauf entfallenden latenten Steuern in Höhe von 2 TEuro erfolgsneutral als Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil in Höhe von 17 TEuro des Marktwerts wurde hingegen im Periodenergebnis aufwandswirksam erfasst. Der Zinsswap wird monatlich abgerechnet und dient der Absicherung der monatlichen Zinszahlungen. Der Zinsswap hat sich im Geschäftsjahr auf das Finanzergebnis ausgewirkt und wird dieses voraussichtlich bis zum Ende der Laufzeit, im Jahr 2015, beeinflussen.

Die oben dargestellten Änderungen in der Neubewertungsrücklage spiegeln sämtliche im sonstigen Ergebnis des Berichtsjahrs darzustellenden Sachverhalte wider.

Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Anteil am Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

| (in Tausend Euro) | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Stand zu Beginn des Jahres | 112 | 0 |
| Wert zum Zeitpunkt des Erwerbs | 1 | 113 |
| Anteil am Gesamtergebnis | -25 | -1 |
| **Stand am Jahresende** | **88** | **112** |

### 21) Passivischer Abgrenzungsposten

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Passive Rechnungsabgrenzung (langfristig) | 1.042 | 0 |
| Passive Rechnungsabgrenzung (kurzfristig) | 145 | 612 |
| **Gesamt** | **1.187** | **612** |

Der Passivische Abgrenzungsposten betrifft die erhaltenen Mietzuschüsse, die gemäß SIC-15.5 über die Laufzeit des Mietvertrages verteilt ergebniswirksam vereinnahmt werden.

Die Aufteilung der erhaltenen Zuschüsse in den lang- bzw. kurzfristigen Bereich erfolgte zeitgleich mit der Fertigstellung der Umbauten der gemieteten Büroflächen im Geschäftsjahr 2013. Der Betrag der kurzfristigen passiven Rechnungsabgrenzung enthält dabei den Auflösungsbetrag, der innerhalb eines Kalenderjahres aufzulösen ist.

### 22) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25 | 0 |
| **Gesamt** | **25** | **0** |

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten eine im Geschäftsjahr 2013 erhaltene Kaution im Zusammenhang mit einem längerfristig laufenden Untermietvertrag.

### 23) Latente Steuerverbindlichkeiten

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Bewertungsunterschiede Versicherungsverträge | 55 | 55 |
| **Gesamt** | **55** | **55** |

Die latenten Steuerverpflichtungen in Höhe von 55 TEuro resultieren aus der abweichenden Folgebewertung der Forderungen aus Versicherungsverträgen nach deutschem Steuerrecht und nach den IFRSs. Diese sind auf Ebene des Tochterunternehmens CFI Leben GmbH im Geschäftsjahr 2005 entstanden und wurden im Zuge der Konsolidierungskreisveränderung in den Konzernabschluss der Mercurius AG übernommen. Zu einem korrespondierenden latenten Steueraufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung kam es daher nicht.

Der Berechnung wurde ein Gesamtsteuersatz in Höhe von 31,93 % zugrunde gelegt.

### 24) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen gegenüber einem inländischen Finanzinstitut. Die Kreditvolumina dienen der Refinanzierung des Ankaufs von Lebensversicherungen. Die Kreditverträge sehen vor, dass im Falle der Verwertung (Verkauf, Ablauf und Kündigung) eines Versicherungsvertrages die Kreditlinie für den jeweiligen Versicherungsvertrag zurückzuführen ist.

Da die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten somit direkt vom Bestand der Forderungen aus Versicherungsverträgen abhängen und letztere als kurzfristige Vermögenswerte klassifiziert werden, erfolgt die Klassifizierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechend.

Zwei Bankguthaben dienen zur direkten Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Gesellschaft hat gemäß Kreditrahmenvertrag keine Möglichkeit dieses Guthaben anderweitig zu verwenden. In der Bilanz wurden diese Bankguthaben gemäß IAS 32.42 mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verrechnet (offsetting).

Die vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

| (in Tausend Euro) | bis ein Jahr | 1 – 2 Jahre | 2 – 3 Jahre | 3 – 4 Jahre | 4 – 5 Jahre | über fünf Jahre | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 112.869 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 112.869 |

Die Verzinsung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt zu einem Interbanken-Zinssatz zuzüglich einer Marge. Zusätzlich zum Zins erhält das finanzierende Kreditinstitut einen ertragsabhängigen Anteil. Der für die Kontokorrentkreditinanspruchnahme zu entrichtende Zinssatz unterliegt einem täglichen Zinsanpassungsrecht seitens des finanzierenden Kreditinstitutes aufgrund der Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt bzw. einer veränderten Bonitätseinschätzung betreffend der CFI Leben GmbH bzw. CFI Leben II GmbH.

Die Ansprüche aus den finanzierten Lebensversicherungen sind als Sicherheit an das finanzierende Kreditinstitut abgetreten.

### 25) Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen

Die Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen in Höhe von 9 TEuro (Vorjahr 16 TEuro) resultieren aus den angekauften Policen, bei denen noch eine Gegenleistung an den Verkäufer der Police zu zahlen ist.

### 26) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| (in Tausend Euro) | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Kreditoren | 16 | 24 |
| **Gesamt** | **16** | **24** |

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus IT-Dienstleistungen und aus Verbindlichkeiten, die aus dem Vertriebsprozess der Immobilienprojekte resultieren.

### 27) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Kapitalrückzahlung an Aktionäre | 595 | 596 |
| Provisionsaufwendungen | 11 | 482 |
| Marktwert Zinsswaps | 24 | 546 |
| Lohn und Gehaltsverbindlichkeiten | 89 | 90 |
| Zuschuss an Untermieter | 67 | 0 |
| Übrige | 33 | 58 |
| **Gesamt** | **819** | **1.772** |

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus der im Geschäftsjahr beschlossenen und im Februar 2014 durchgeführten Kapitalrückzahlung an die Aktionäre, aus Verbindlichkeiten aus Provisionsaufwendungen, aus Verbindlichkeiten des effektiven Teils des Zinsswaps, aus Lohn- und Gehaltsverbindlichkeiten sowie aus einem noch an einen Untermieter abzuführenden Zuschuss.

### 28) Kurzfristige Rückstellungen (provisions)

Die Rückstellung für voraussichtliche Abschluss- und Prüfungskosten umfasst den Einzel- und Konzernabschluss.

Die Rückstellungen für Personalaufwendungen sind im Wesentlichen für Boni, ausstehenden Urlaub und Berufsgenossenschaft gebildet worden.

Die in den übrigen Rückstellungen enthaltene größte Position für fremde Ertragsanteile in Höhe von 5.061 TEuro (im Vorjahr 4.262 TEuro) steht im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Bestandes von Lebensversicherungsverträgen. Da diese Rückstellungen dem operativen Geschäftszyklus des Konzerns zuzuordnen sind, werden sie als kurzfristige Schulden eingestuft.

Die Entwicklung der Rückstellungen nach IAS 37 während des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

| (in Tausend Euro) | Rückstellung für Abschluss- und Prüfungs-aufwendungen | Personal-bezogene Rückstellungen | Übrige kurzfristige Rückstellungen | Gesamt |
|---|---|---|---|---|
| Stand zum 01.01.2013 | 123 | 461 | 4.350 | 4.934 |
| Verbrauch | 118 | 292 | 41 | 451 |
| Auflösung | 5 | 1 | 35 | 41 |
| Zuführung | 122 | 174 | 1.352 | 1.648 |
| Abzinsung | 0 | 0 | 513 | 513 |
| Stand zum 31.12.2013 | 122 | 342 | 5.113 | 5.577 |

### 29) Steuerschulden

| (in Tausend Euro) | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|---|---|---|
| Körperschaft- und Gewerbesteuer | 635 | 678 |
| **Gesamt** | **635** | **678** |

Der effektive Steueraufwand entfällt im Wesentlichen auf die Mercurius AG.

### 5.5.7 Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung der Mercurius AG wurde nach den Vorschriften des IAS 7 erstellt.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit verminderte sich um 2.390 TEuro auf 319 TEuro. Dies resultiert unter anderem aus dem um 377 TEuro niedrigeren Gesamtergebnis sowie den um 820 TEuro gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Ausschüttungen aus assoziierten Unternehmen. Darüber hinaus war die Abnahme der Forderungen aus Versicherungsverträgen aufgrund des geringeren Policenbestandes mitursächlich. Gegenläufig wirkte sich die Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus.

Im Wesentlichen die Rückzahlung von Darlehen und das Auslaufen von Wertpapieren, teilweise kompensiert durch die Auszahlung von Darlehen, führten zu einem Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von insgesamt 127 TEuro (Vorjahr Mittelabfluss 2.174 TEuro).

Aus der Finanzierungstätigkeit resultiert ein negativer Saldo von -595 TEuro (Vorjahr -418 TEuro), wesentlich bedingt durch die Auszahlungen aus der Kapitalrücklage.

Der Zahlungsmittelbestand (Finanzmittelfonds) verminderte sich von 1.905 TEuro im Vorjahr auf 1.756 TEuro zum Ende des Geschäftsjahres 2013. Die Zahlungsmittel des Mercurius-Konzerns umfassen grundsätzlich den Kassenbestand und die Guthaben bei Geschäftsbanken, wobei zwei Bankguthaben zur direkten Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dienen. In der Bilanz wurden diese Bankguthaben gemäß IAS 32.42 mit den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verrechnet. Die konzernweite Liquiditätslage ist weiterhin stabil.

### 5.5.8 Segmentberichterstattung

Der Mercurius-Konzern war während des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 ausschließlich im deutschen Markt und für inländische Kunden tätig. Da durch eine Segmentberichterstattung nach geographischen Regionen hier keine zusätzlichen über die im vorliegenden Konzernabschluss schon enthaltenen Informationen vermittelt werden können, wurde auf die Segmentberichterstattung nach geographischen Regionen verzichtet.

Im Geschäftsjahr 2013 stellen die Geschäftsbereiche Immobilien und Zweitmarkt Lebensversicherungen berichtspflichtige Geschäftssegmente dar, da sie mindestens eine der in IFRS 8.13 genannten Wesentlichkeitsgrenzen von 10% hinsichtlich von Segmenterlösen, Segmentergebnis bzw. Segmentvermögen überschreiten.

Im Immobiliensegment werden hochwertige Immobilienkonzepte in Innenstadtlagen mit dem Schwerpunkt Wohnen entwickelt und realisiert.

Im Segment Zweitmarkt Lebensversicherungen kauft, verkauft und verwaltet der Mercurius-Konzern deutsche Lebensversicherungen. Daneben bietet der Konzern als

weitere Alternative zum Storno die Beleihung von Policen an.

Die Segmentberichterstattung wurde an der internen Organisations- und Berichtsstruktur ausgerichtet („Management-Approach"). Maßstab für den Erfolg eines Segments ist vor allem das Segmentergebnis vor Steuern. Es werden keine sonstigen segmentierten Größen an den Entscheidungsträger berichtet. Daher erfolgt auch an keine Darstellung des Segmentvermögens und der Segmentschulden.

Für die Ermittlung des Segmentergebnisses werden die gleichen Rechnungslegungsnormen (IFRS) angewandt, die für das Konzern-Ergebnis zugrunde gelegt werden.

| (in Tausend Euro) | | Immobilien | Zweitmarkt Lebensversicherungen | Konzernkosten und übrige Segmente | Summe | Überleitung | Konzern |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Erträge** | **2013** | **612** | **21.031** | **1.739** | **23.382** | **-1.133** | **22.249** |
| | 2012 | 395 | 29.714 | 2.603 | 32.712 | -1.271 | 31.441 |
| externe Erträge | **2013** | **109** | **20.497** | **570** | **21.175** | **–** | **21.175** |
| | 2012 | 140 | 29.483 | 1.250 | 30.873 | – | 30.873 |
| interne Erträge | **2013** | **–** | **–** | **1.124** | **1.124** | **-1.124** | **–** |
| | 2012 | – | – | 1.259 | 1.259 | -1.259 | – |
| Zinserträge | **2013** | **503** | **534** | **45** | **1.082** | **-8** | **1.074** |
| | 2012 | 255 | 231 | 94 | 580 | -12 | 568 |
| **Aufwendungen** | **2013** | **922** | **19.031** | **1.939** | **21.892** | **-1.133** | **20.759** |
| | 2012 | 735 | 26.587 | 3.149 | 30.471 | -1.271 | 29.200 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | **2013** | **242** | **973** | **1.137** | **2.352** | **-1.124** | **1.228** |
| | 2012 | 204 | 1.024 | 1.346 | 2.574 | -1.259 | 1.315 |
| Zinsaufwendungen | **2013** | **3** | **1.077** | **2** | **1.082** | **-8** | **1.074** |
| | 2012 | 2 | 1.395 | 13 | 1.410 | -12 | 1.398 |
| Abschreibungen | **2013** | **7** | **–** | **112** | **119** | **–** | **119** |
| | 2012 | 7 | – | 357 | 364 | – | 364 |
| Personalaufwand | **2013** | **669** | **345** | **647** | **1.661** | **–** | **1.661** |
| | 2012 | 522 | 274 | 870 | 1.666 | – | 1.666 |
| **Equity-Ergebnis aus assoziierten Unternehmen** | **2013** | **-12** | **–** | **–** | **-12** | **–** | **-12** |
| | 2012 | -160 | – | – | -160 | – | -160 |
| **Ergebnis vor Steuern** | **2013** | **-322** | **2.000** | **-200** | **1.478** | **–** | **1.478** |
| | 2012 | -500 | 3.127 | -546 | 2.081 | – | 2.081 |

Die Zinserträge im Immobiliensegment resultieren im Wesentlichen aus Darlehen an die Projektgesellschaften. Die externen Erträge betreffen die Provision aus der Vermittlung einer Finanzierung, die Kostenweiterbelastungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen vor allem die Abschreibung von Forderungen gegen die insolvente Domus Vivendi Service GmbH, Werbekosten, Mietkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Leasingkosten. Die Zinsaufwendungen resultieren vor allem aus Darlehen gegenüber der Mercurius AG. Die aktuellen Bauprojekte, drei Projekte in Frankfurt befinden sich im Bau. Das Objekt in der Heidelberger Bahnstadt wurde im 1. Quartal 2014 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung und Veräußerung dieser Immobilienprojekte erwarten wir in den kommenden Jahren wieder positive Ergebnisse aus unseren assoziierten Gesellschaften.

Die externen Erträge im Segment Zweitmarkt Lebensversicherungen resultieren zum größten Teil aus dem Verkauf von Lebensversicherungen an institutionelle Investoren und aus den Wertsteigerungen der Versicherungsverträge.

Den Erlösen aus Verkauf, Ablauf und Kündigung von Lebensversicherungspolicen stehen die Aufwendungen aus dem Abgang der Versicherungsverträge gegenüber, die in den Gesamtaufwendungen enthalten sind. Im Geschäftsjahr 2013 betrug der Abgang der Versicherungsverträge 14,0 Mio. Euro (Vorjahr 20,3 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen im Wesentlichen aus Fremdleistungen.

#### 5.5.9 Nahestehende Unternehmen und Personen

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Mercurius AG sowie das Management in den Schlüsselpositionen des Konzerns, stellen im Sinne des IAS 24 nahestehende Personen dar.

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören auch Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet wurden sowie Unternehmen, bei dem ein Manager in einer Schlüsselposition des Konzerns Kontrolle ausübt.

#### 5.5.9.1 Darlehen an nahestehende Unternehmen

Die Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen.

| | **Gemeinschafts-unternehmen** | | **Andere nahestehende Unternehmen** | |
|---|---|---|---|---|
| (in Tausend Euro) | **2013** | 2012 | **2013** | 2012 |
| Ausstehende Forderungen | **7.158** | 5.689 | **306** | 300 |
| erhaltene Garantien | **0** | 0 | **0** | 0 |
| Laufzeiten | | 1 Jahr | | 1 Jahr |

#### 5.5.9.2 Sonstige Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2013 veräußerte die Mercurius AG an ein Unternehmen, bei dem ein Manager in einer Schlüsselposition des Konzerns Kontrolle ausübt, 100 Namensaktien (Vorjahr 1.000 Namensaktien) der Mercurius Real Estate AG zu einem Kaufpreis von 1 TEuro (Vorjahr 100 TEuro). Aus diesen Transaktionen bestehen am Jahresende 2013 keine offenen Positionen.

Ein Teil der angemieteten Büroräume ist an eine Immobiliengesellschaft, bei der ein Mitglied des Aufsichtsrats der Mercurius AG geschäftsführender Gesellschafter ist, untervermietet. Ein weiterer Teil ist an eine Beratungsgesellschaft, bei der ein Mitglied des Aufsichtsrats der Mercurius AG geschäftsführender Gesellschafter ist, untervermietet. Die Vertragsbedingungen entsprechen den üblichen Bedingungen zwischen sachkundigen Dritten und sind marktkonform.

Andere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen ergaben sich für den Berichtszeitraum nicht.

Die Geschäftsbeziehungen zu Mitgliedern der Organe (Vorstand/Aufsichtsrat) des Mercurius-Konzerns resultieren allein aus entgelt- bzw. honorarbezogenen Geschäftsvorfällen.

Weder während des Geschäftsjahres vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2013 noch zum Bilanzstichtag sind Kredite an Organmitglieder gewährt worden.

#### 5.5.9.3 Bezüge des Managements

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Mercurius AG sowie Manager in einer Schlüsselposition des Konzerns haben während des Geschäftsjahres folgende Bezüge erhalten:

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Vorstand | 784 | 809 |
| Aufsichtsrat (netto) | 26 | 26 |
| Andere Manager mit Schlüsselposition | 370 | 345 |

Bei den angegebenen Bezügen handelt es sich ausschließlich um kurzfristig fällige Leistungen.

### 5.5.10 Angaben zu Finanzinstrumenten

#### Beizulegender Zeitwert (Fair Value) von Finanzinstrumenten

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Vertragspartner einen Vermögenswert und bei dem anderen Vertragspartner eine Verbindlichkeit oder ein Eigenkapitalinstrument begründet. Als beizulegender Zeitwert wird der Betrag bezeichnet, zu dem ein Finanzinstrument zwischen sachkundigen und vertragswilligen Parteien zu marktgerechten Bedingungen gehandelt werden kann.

Der beizulegende Zeitwert wird beim Mercurius-Konzern unter Anwendung marktüblicher Verfahren und unter Zugrundelegung instrumentenspezifischer Marktparameter ermittelt.

#### Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

#### a) Einstufungen und beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

| 2013<br>(in Tausend Euro) | Anhang-angabe | Buchwert<br>Zu Handels-zwecken gehalten | Bei-zulegender Zeitwert - Sicherungs-instrumente | Bis zur End-fälligkeit gehalten | Kredite und Forde-rungen | Sonstige finanzielle Schulden | Gesamt | beizulegender Zeitwert<br>Stufe 1 | Stufe 2 | Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | | | | | | | | | |
| Forderungen aus Versicherungsverträgen | (18) | 123.413 | 0 | 0 | 0 | 0 | 123.413 | | 123.413 | 123.413 |
| | | **123.413** | **0** | **0** | **0** | **0** | **123.413** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | | | | | | | | | |
| Unternehmensanleihen | (15) | 0 | 0 | 240 | 0 | 0 | 240 | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Forderungen | (19) | 0 | 0 | 0 | 8.819 | 0 | 8.819 | | | |
| Zahlungsmittel | | 0 | 0 | 0 | 1.756 | 0 | 1.756 | | | |
| | | **0** | **0** | **240** | **10.575** | **0** | **10.815** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | | | | | | | | | | |
| Zinsswap | (27) | 0 | 24 | 0 | 0 | 0 | 24 | | 24 | 24 |
| | | **0** | **24** | **0** | **0** | **0** | **24** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (24) | 0 | 0 | 0 | 0 | 112.869 | 112.869 | | | |
| Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen | (25) | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 9 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (26) | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 16 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten langfristig | (22) | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 25 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten kurzfristig | (27) | 0 | 0 | 0 | 0 | 795 | 795 | | | |
| | | **0** | **0** | **0** | **0** | **113.714** | **113.714** | | | |

| 2012 (in Tausend Euro) | Anhang-angabe | Buchwert: Zu Handelszwecken gehalten | Buchwert: Beizulegender Zeitwert - Sicherungsinstrumente | Buchwert: Bis zur Endfälligkeit gehalten | Buchwert: Kredite und Forderungen | Buchwert: Sonstige finanzielle Schulden | Buchwert: Gesamt | beizulegender Zeitwert: Stufe 1 | beizulegender Zeitwert: Stufe 2 | beizulegender Zeitwert: Gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | | | | | | | | | |
| Forderungen aus Versicherungsverträgen | (18) | 129.487 | 0 | 0 | 0 | 0 | 129.487 | | 129.487 | 129.487 |
| Schuldverschreibungen | (15) | 0 | 0 | 1.149 | 0 | 0 | 1.149 | 1.149 | | 1.149 |
| | | **129.487** | **0** | **1.149** | **0** | **0** | **130.636** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte** | | | | | | | | | | |
| Unternehmensanleihen | (15) | 0 | 0 | 220 | 0 | 0 | 220 | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Forderungen | (19) | 0 | 0 | 0 | 8.103 | 0 | 8.103 | | | |
| Zahlungsmittel | | 0 | 0 | 0 | 1.905 | 0 | 1.905 | | | |
| Andere langfristige Forderungen | (16) | 0 | 0 | 0 | 1.014 | 0 | 1.014 | | | |
| | | **0** | **0** | **220** | **11.022** | **0** | **11.242** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | | | | | | | | | | |
| Zinsswaps | (27) | 0 | 546 | 0 | 0 | 0 | 546 | | 546 | 546 |
| | | **0** | **546** | **0** | **0** | **0** | **546** | | | |
| | | | | | | | | | | |
| **Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten** | | | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (24) | 0 | 0 | 0 | 0 | 121.780 | 121.780 | | | |
| Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Versicherungsverträgen | (25) | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 16 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (26) | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 24 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten kurzfristig | (27) | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.226 | 1.226 | | | |
| | | **0** | **0** | **0** | **0** | **123.046** | **123.046** | | | |

### Restlaufzeitengliederung

Die Restlaufzeitengliederung ist bei der Erläuterung zu den betreffenden Finanzinstrumenten angegeben.

Während der Berichtsperiode wurden keine Transfers zwischen den Stufen 1 und 2 vorgenommen.

Beizulegende Zeitwerte, die in die Stufe 3 einzuordnen waren, ergaben sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 nicht.

### b) Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 2 verwendet wurden, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

| Art | Bewertungstechnik | Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren | Zusammenhang zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert |
|---|---|---|---|
| **Forderungen aus Versicherungsverträgen** | Abgezinste Cashflows:<br>Die Forderungen aus Versicherungsverträgen werden im Anschaffungszeitpunkt (Handelstag i.S.v. IAS 39 AG55) zunächst mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Folgebewertung zum jeweiligen Abschlussstichtag erfolgt zum beigezulegenden Zeitwert (Fair Value). Der beizulegende Zeitwert wird hierbei für jede Versicherungspolice gesondert auf Basis eines Effektivzinsmodells gemäß IAS 39 ermittelt. Als Zinssatz wird der Zinsfuß der jeweiligen Versicherungspolice verwendet. Gewinne und Verluste aus dieser Bewertung der Forderungen aus Versicherungsverträgen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgswirksam im Posten „Wertsteigerungen Versicherungsverträge“ erfasst. | Nicht anwendbar | Nicht anwendbar |
| **Zinsswaps** | Marktvergleichsverfahren:<br>Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionen für ähnliche Instrumente wider. | Nicht anwendbar | Nicht anwendbar |

## Finanzrisikomanagement

### a) Kreditrisiken

Das Kreditrisiko stellt das finanzielle Risiko dar, dass ein Vertragspartner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

Das Risiko aus dem Bestand von Lebensversicherungsverträgen besteht grundsätzlich darin, dass Versicherungsunternehmen ihren Verpflichtungen aus einem Versicherungsvertrag nicht nachkommen können. Aufgrund der vielfältigen auch aufsichtsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen – insbesondere für den Bereich der Lebensversicherungen – ist jedoch das Ausfallrisiko als gering zu bewerten. Da wir zudem auch hinsichtlich der von uns angekauften Lebensversicherungen auf ein ausgewogenes Portfolio an Versicherungsunternehmen achten, minimieren wir dieses Risiko zusätzlich. Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Versicherungsverträgen beträgt 123.413 TEuro. Es wurde der Buchwert als Äquivalent für das maximale Ausfallrisiko herangezogen.

Die anderen kurzfristigen Forderungen und Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen gegen eine inländische Geschäftsbank aus der Sparte Finanzdienstleistungen sowie aus Darlehen. Das maximale Ausfallrisiko beträgt 8.819 TEuro (Vorjahr 8.103 TEuro).

Die Wertpapiere in Höhe von 240 TEuro betreffen eine von einem Gemeinschaftsunternehmen emittierte Unternehmensanleihe.

Die sonstigen langfristigen Forderungen im Geschäftsjahr 2012 umfassten unter anderem an die Objektgesellschaften gewährte Darlehen im Zusammenhang mit der Erstellung von Gebäuden. Die Darlehen an die Objektgesellschaften sind im Geschäftsjahr 2013 aufgrund ihrer Restlaufzeiten mit 7.158 TEuro in den anderen Forderungen und Vermögenswerten enthalten. Die bis zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Zinsen sind enthalten. Hier besteht das Risiko, dass die geplanten Wertsteigerungen aus der Vermarktung der neu entstehenden Apartment-Anlagen nicht erzielt werden können.
Sämtliche vorstehend genannten finanziellen Vermögenswerte sind werthaltig.
Die an die insolvente Domus Vivendi Service GmbH gewährten Darlehen sind im Geschäftsjahr 2013 in voller Höhe wertberichtigt worden.

### b) Marktrisiken

Marktrisiken resultieren aus der Veränderung von Marktpreisen. Diese führen dazu, dass der beizulegende Zeitwert oder die Zahlungsströme der Finanzinstrumente schwanken. Marktrisiken unterteilen sich in Zinsrisiken, Währungsrisiken und andere Preisrisiken.

#### Zinsrisiken

Der Mercurius-Konzern finanziert die Policenankäufe weitestgehend durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die für unser Unternehmen relevante Finanzierungsbasis (Tagesgeld) lag 2013 durchschnittlich bei etwa 0,15 %. Der Zinsaufwand aus der Refinanzierung des Ankaufs von Policen liegt deutlich unter der Rendite aus den Policen, so dass wir aus dem Eigenbestand eine positive Marge erzielen. Um eine negative Marge zu vermeiden, haben wir die Möglichkeit die Policenbestände vorher zu stornieren bzw. zu verkaufen.

Ein weiteres Instrument zur Absicherung der Zinsrisiken besteht im Abschluss von Zinssicherungsgeschäften im Derivatenmarkt. Im Geschäftsjahr 2013 bestanden im Rahmen von Cash Flow Hedges drei Zinsswaps. Zwei davon sind im Geschäftsjahr 2013 ausgelaufen (am 22. August 2013 bzw. 11. November 2013). Der für die Kreditinanspruchnahme zu entrichtende Zinssatz unterliegt einem täglichen Zinsanpassungsrecht seitens des finanzierenden Kreditinstitutes aufgrund der Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt bzw. einer veränderten Bonitätseinschätzung betreffend der CFI Leben GmbH bzw. der CFI Leben II GmbH.

Zum Stichtag bestehen folgende Zinssicherungsgeschäfte:

| | Fair Value | Nominalvolumen | Enddatum | Zinssatz |
|---|---|---|---|---|
| Zinsswap | -24 TEuro | 50 Mio. Euro | 11.11.2015 | EUR-EONIA-1Day für Vertragspartei<br>0,22 % für Mercurius-Konzern |

### Währungsrisiken

Der Mercurius-Konzern ist keinen Währungsrisiken ausgesetzt, sämtliche Gewinn- und Verlustrechnungs- und Bilanzpositionen lauten auf Euro.

### c) Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko beschreibt die Gefahr, dass ein Unternehmen seine finanziellen Verpflichtungen nicht im ausreichenden Maß erfüllen kann. Die konzernweite Liquiditätslage ist stabil. Die Restlaufzeitengliederung ist bei der Erläuterung zu den betreffenden Finanzinstrumenten angegeben. Die Cash Flows aus den vereinbarten Fälligkeitsterminen entsprechen der Restlaufzeitengliederung, die bei der Erläuterung zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten angegeben sind. Das Risikomanagementsystem in Bezug auf Finanzinstrumente wird im Lagebericht unter dem Punkt 4.7.1 Risiko- und Chancenmanagementsystem erläutert.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Im Folgenden ist das Ergebnis nach Bewertungskategorien für das Geschäftsjahr 2013 dargestellt:

| (in Tausend Euro) | **aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert** | **aus Zinsen** | **aus Abgang** | **Nettoergebnis 2013** |
|---|---|---|---|---|
| Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte | 5.283 | 0 | 253 | **5.536** |
| Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen | -25 | 24 | 0 | **-1** |
| Kredite und Forderungen | -87 | 1.050 | 0 | **963** |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 0 | -1.075 | 0 | **-1.075** |
| Sicherungszusammenhänge | 521 | 0 | 0 | **521** |

Im Folgenden ist das Ergebnis nach Bewertungskategorien für das Vorjahr dargestellt:

| (in Tausend Euro) | aus der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert | aus Zinsen | aus Abgang | Nettoergebnis 2012 |
|---|---|---|---|---|
| Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte | 7.868 | 0 | 1.113 | **8.981** |
| Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen | 0 | 47 | 0 | **47** |
| Kredite und Forderungen | 0 | 521 | 0 | **521** |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 0 | -1.398 | 0 | **-1.398** |
| Sicherungszusammenhänge | 32 | 0 | 0 | **32** |

Die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte betreffen die Wertanpassungen bei den Versicherungsverträgen.

#### Sensitivitätsanalyse

Der Mercurius-Konzern ist im Wesentlichen Zinsrisiken ausgesetzt. Für das Zinsrisiko wird durch eine Sensitivitätsanalyse eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen dargestellt.

Sensitivitätsanalysen nach IFRS 7 wurden für Zinssicherungsgeschäfte und variabel verzinsliche Finanzverbindlichkeiten durchgeführt. Wenn das Zinsniveau 2013 um 50 Basispunkte höher gewesen wäre, dann wären die Zinsaufwendungen um 167 TEuro auf 1.241 TEuro gestiegen. Wenn das Zinsniveau 2013 um 50 Basispunkte niedriger gewesen wäre, dann wären die Zinsaufwendungen um 508 TEuro auf 566 TEuro gefallen. Entsprechend der Veränderung der Zinsaufwendungen wären dann das Jahresergebnis und somit auch das Eigenkapital höher oder niedriger ausgefallen.

### 5.5.11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung und Lage des Mercurius-Konzerns haben könnten.

### 5.5.12 Sonstige Erläuterungen

#### Sonstige Verpflichtungen

Der Mercurius-Konzern ist durch Vertrag vom 10. November 2006 einen Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten und einen Parkplatz in Frankfurt am Main, Börsenstr. 2 – 4 eingegangen. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit vom 01. Februar 2007 bis zum 29. Februar 2012 geschlossen.

Mit Datum vom 15. Februar/22. Februar 2012 wurde ein neuer Mietvertrag mit der COMMERZ REAL Investmentgesellschaft mbH für die Geschäftsräume Börsenstr. 2-4 in Frankfurt am Main abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 01. März 2012 und endet 10 Jahre nach dem Monatsende des Monats in dem es begonnen hat.

Es bestehen zudem vier Mietverträge über jeweils einen PKW-Stellplatz mit unbefristeter Laufzeit.

Die finanziellen Verpflichtungen aus den vorgenannten Verträgen stellen sich zum Bilanzstichtag hinsichtlich ihrer Fristigkeit wie folgt dar:

| (in Tausend Euro) | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Bis 1 Jahr | 380 | 351 |
| 1 bis 5 Jahre | 1.848 | 1.791 |
| über 5 Jahre | 828 | 1.152 |
| **Gesamt** | **3.056** | **3.294** |

Daneben bestehen Verpflichtungen als Leasingnehmer im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses. Die Mercurius AG hat im Berichtsjahr ein Fahrzeug geleast. Die Leasingaufwendungen, die im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind in Erläuterungen 8 dargestellt.

Die zukünftigen kumulierten Mindestleasingzahlungen betragen:

| (in Tausend Euro) | |
|---|---|
| Laufzeit bis ein Jahr | 11 |
| Laufzeit ein bis fünf Jahre | 7 |

#### Außerbilanzielle Verpflichtungen (Contingencies)

Es bestehen zum 31. Dezember 2013 Haftungsverhältnisse in Form von selbstschuldnerischen Bürgschaften zu Gunsten von Immobilien-Objektgesellschaften von insgesamt 11,5 Mio. Euro.

#### Veröffentlichungspflicht

Die CFI Leben GmbH und die CFI Leben II GmbH werden als Tochterunternehmen der Mercurius AG in den Mercurius-Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund des Gewinnabführungsvertrags zwischen der Mercurius AG und der CFI Leben GmbH bzw. der CFI Leben II GmbH, werden die CFI Leben GmbH und die CFI Leben II GmbH von der Pflicht zur Prüfung und Offenlegung ihres Jahresabschlusses nach § 264 Abs. 3 HGB befreit. Die Gesellschafter der CFI Leben GmbH und der CFI Leben II GmbH haben der Befreiung zugestimmt und der Beschluss wurde zur Offenlegung beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht.

#### Beschäftigte (Durchschnitt)

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer betrug einschließlich der Vorstände aller Konzerngesellschaften 13.

### Organe

Dem Vorstand gehörten während des Geschäftsjahrs die folgenden Mitglieder an:

Ari E. Bizimis
Diplom-Kaufmann, Königstein

Andreas Schüler
Bankkaufmann, Königstein

Herr Ari E. Bizimis ist Aufsichtsratsvorsitzender der Mercurius Real Estate AG, Frankfurt am Main. Herr Andreas Schüler ist Aufsichtsratsmitglied der Mercurius Real Estate AG, Frankfurt am Main.

Der **Aufsichtsrat** besteht aus folgenden Mitgliedern:

| | zusätzlich zur Mercurius AG betreute Mandate |
|---|---|
| Robert Bierich (Vorsitzender)<br>Diplom-Kaufmann, Frankfurt/Main | biw Bank für Investments und Wertpapiere AG, Willich<br>Aurum Deutschland AG, Frankfurt a.M. |
| Hermann Vogt (stellvertretender Vorsitzender)<br>Kaufmann, Dieburg | Formycon AG, Martinsried/Planegg |
| Dieter Behrens (Aufsichtsratsmitglied)<br>Kaufmann, Karben | - |

Die von Vorstand bzw. Aufsichtsrat direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Mercurius AG ergeben sich wie folgt:

| | Stücke | Anteil in % |
|---|---|---|
| **Vorstand** | 920.050 | 38,62 |
| **Aufsichtsrat** | 60.000 | 2,52 |

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter gemäß §§ 297 Abs. 2 Satz 4 und 315 Abs. 1 Satz 6 HGB

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 und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 02. April 2014

**Ari E. Bizimis**
Vorstand

**Andreas Schüler**
Vorstand

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

Wir haben den von der MERCURIUS AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und sonstigem Ergebnis, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 04. April 2014

RGT TREUHAND
Revisionsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jürgen Lohr
Wirtschaftsprüfer

Jana Güldner
Wirtschaftsprüferin

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

**Herausgeber:**
Mercurius AG
Börsenstraße 2-4
60313 Frankfurt am Main
Telefon 069-50951-7100
Fax 069-50951-7199
www.mercurius.de

**Redaktion:**
Katrin Rothermel

**Konzept & Gestaltung:**
Christian Boesser, Morgen Gestaltung, Düsseldorf
www.mrgn.de

**Satz & Druck:**
ABT Print und Medien GmbH, Weinheim

**Bildmaterial:**
© Mercurius AG. All rights reserved.
Titel/Rückseite: Shutterstock
Seite 4 oben: Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
Seite 4 unten: Little East GmbH, Frankfurt am Main
Seite 5 oben: Green Four GmbH, Frankfurt am Main
Seite 5 Mitte: Green Five GmbH, Heidelberg
Seite 5 unten: Green Six GmbH, Frankfurt am Main
Seite 11: roosen photography, Frankfurt am Main

**Investor Relations:**
Telefon 069-50951-7788
Fax 069-50951-7299
E-Mail ir@mercurius.de

FSC www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C018996

1. Vorwort des Vorstandes
2. Bericht des Aufsichtsrats
3. Chronik
4. Konzernlagebericht
5. Konzernabschluss
6. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
7. Impressum

MERCURIUS AG
Börsenstraße 2-4
60313 Frankfurt am Main
www.mercurius.de