

NSI Asset AG

Konzernbilanz zum 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	30.06.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Konzern-Bilanz			
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1	3.935.692,96	4.213.720,34
Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	4.17	31.469.452,36	12.989.488,52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.1	1.151.790,37	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.1	2.405.577,65	3.158.382,13
Laufende Steuerforderungen	4.2	67.268,96	6.234,40
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.3	606.420,50	679.623,39
Summe kurzfristige Vermögenswerte		39.636.202,80	23.794.606,06
Langfristige Vermögenswerte			
Geschäfts- oder Firmenwerte	4.4	17.314.695,30	17.313.420,30
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.5	896.415,46	971.180,07
Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.6	41.339,85	75.464,11
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	4.8	55.213.087,31	56.956.696,14
Sachanlagen	4.7	105.503,33	128.890,42
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.9	127.129,00	127.129,00
Summe langfristige Vermögenswerte		73.698.170,25	75.572.780,04
Summe der Vermögenswerte		113.334.373,05	99.367.386,10
Aktivseite			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzschulden	4.11	15.306.921,50	12.227.717,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.11.3	1.028.443,13	378.098,05
Laufende Steuerschulden	4.12	60.151,42	46.671,33
Kurzfristige Steuerrückstellungen	4.13	77.935,99	77.935,99
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4.14	626.847,69	652.068,71
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.11.4	3.232.787,65	3.182.917,08
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		20.333.087,38	16.565.408,46
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzschulden	4.11	74.654.887,11	63.838.677,64
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	4.15	44.644,86	78.769,12
Pensionsrückstellungen	4.16	550.669,00	550.669,00
Passive latente Steuern	4.18	7.958.571,32	8.138.448,99
Summe langfristige Verbindlichkeiten		83.208.772,29	72.606.564,75
Summe der Verbindlichkeiten		103.541.859,67	89.171.973,21
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.19.1	4.704.570,00	3.304.570,00
Kapitalrücklage NSI Asset AG	4.19.2	4.776.545,15	4.776.545,15
Gewinnrücklagen ergebniswirksam	4.19.4	-1.869.650,26	-1.364.058,99
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen	4.19.3	-381.781,31	-381.781,31
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	4.19.1	0,00	1.400.000,00
Summe Eigenkapital der Aktionäre der NSI Asset AG		7.229.683,58	7.735.274,85
Nicht beherrschende Anteile (Fremdanteile an konsolidierten Tochtergesellschaften)	4.19.5	2.562.829,80	2.460.138,04
Konzern-Eigenkapital		9.792.513,38	10.195.412,89
Passivseite		113.334.373,05	99.367.386,10

NSI Asset AG

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

	Erläuterungen Anhang	30.06.2022 EUR	30.06.2021 EUR
Gewinn- und Verlustrechnung			
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	3.1	6.030.911,51	7.359.921,76
Materialaufwand	3.2	-942.024,92	-4.295.824,81
Rohertrag		5.088.886,59	3.064.096,95
Sonstige betriebliche Erträge	3.3	73.450,40	167.336,66
Personalaufwand	3.4	-805.579,88	-888.840,64
Abschreibungen	3.5	-111.287,91	-198.392,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.6	-3.672.268,65	-1.559.228,60
Betriebsergebnis		573.200,55	584.972,25
Finanzergebnis			
Zinsen und ähnliche Erträge	3.7	33.760,81	1.751,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.7	-1.161.278,69	-1.007.857,44
Finanzergebnis		-1.127.517,88	-1.006.105,59
Ergebnis vor Ertragsteuern		-554.317,33	-421.133,34
Ertragsteuern	3.8.4	139.167,81	220.494,03
Konzern- Jahresfehlbetrag		-415.149,52	-200.639,31
darin enthaltene Ergebnisanteile v. Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen (nicht beherrschende Anteile)	4.19.5	-90.441,75	9.516,68
Konzern- Jahresfehlbetrag / -überschuss der Aktionäre der NSI Asset AG		-505.591,27	-191.122,63
Ergebnis je Aktie	6.2	-0,11	-0,06
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie			

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

Konzern-Kapitalflussrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Kapitalflussrechnung (indirekte Ermittlung)	Erläuterung Anhang	1.1. bis 30.06.2022	1.1. bis 31.12.2021
1. Cashflow aus operativer betrieblicher Tätigkeit			
Ergebnis nach Steuern		-415.149,52 €	-784.014,38 €
Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen im operativen Bereich (o. Buchgewinn Fremdanteile)		0,00 €	-85.424,85 €
Im Gewinn berücksichtigte Abschreibungen Anlagevermögen	3.5	111.287,91 €	1.016.331,15 €
Buchergebnis aus Anlagenabgängen von Immobilienbeständen gem. IFRS 5		0,00 €	0,00 €
Buchergebnis Abgänge übriges Anlagevermögen		81.417,13 €	57.899,00 €
Im Gewinn berücksichtigte Zinsen	3.7	1.127.517,88 €	1.658.204,21 €
Im operativen Bereich zahlungswirksame Veränderungen in den Bilanzpositionen			
- Veränderung der Rückstellungen (ohne Ertragsteuern)		-25.221,02 €	-288.704,04 €
- Veränderung der Forderungen L+L und übrigen Aktiva (ohne Steuern)		2.421.374,28 €	-678.225,81 €
- Veränderung der Verbindlichkeiten L+L und übrigen Passiva (ohne Steuern)		700.215,65 €	561.717,82 €
- Veränderung der Bilanzposten Aktiva Passiva bzgl. sonstige u. latente Steuern		-227.432,14 €	7.412.735,15 €
Im Gewinn berücksichtigter Ertragsteueraufwand/-ertrag o. latente Steuern	3.8.1	40.709,86 €	146.341,79 €
Ertragsteuerzahlungen bzw. -steuererstattungen		-93.573,78 €	-52.742,88 €
Cashflow operativer Bereich		3.721.146,25 €	8.964.117,16 €
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Zugänge zum Immobilienportfolio		-16.736.355,01 €	-67.985.488,52 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,00 €	1.173.292,74 €
sonstige Investitionen in das Sachanlagevermögen		-60.308,15 €	-157.452,24 €
Veränderung Goodwill aus Kapitalkonsolidierung		-1.275,00 €	0,00 €
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		0,00 €	-226.557,39 €
Investitionen in Nutzungsrechte Miet- und Leasingverhältnisse (IFRS 16)		-120,93 €	-241,85 €
Zinserträge	3.7.	33.760,81 €	210.241,40 €
Cashflow Investitionsbereich		-16.764.298,28 €	-66.986.205,86 €
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit			
Kreditzugänge gezahlt	4.11.2	26.046.481,68 €	63.460.987,38 €
Kredittilgungen gezahlt	4.11.2	-11.160.954,08 €	-2.552.801,96 €
Tilgungen aus Veränderung des Konsolidierungskreises	4.11.2	-925.000,00 €	0,00 €
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	4.11.2	-34.124,26 €	-68.248,52 €
Zinszahlungen	3.7.	-1.161.278,69 €	-1.868.445,61 €
Cashflow Finanzierungsbereich		12.765.124,65 €	58.971.491,29 €
4. Zahlungsmittelbestand			
Anfangsbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn des Berichtszeitraums	4.1	4.213.720,34 €	430.050,71 €
Liquide Mittel aus Veränderung des Konsolidierungskreises		0,00 €	2.834.267,04 €
Summe der Cashflows aus dem operativen, Investitions- und Finanzierungsbereich (1. + 2. + 3.)		-278.027,38 €	949.402,59 €
Endbestand verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtszeitraums		3.935.692,96 €	4.213.720,34 €

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung zum 30.06.2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderung			Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Summe Eigenkapital der Aktionäre der VMR AG	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
				Neubewertung leistungsorientierter Pläne	Kosten für Kapitalerhöhung	Ergebnis Erwerb Fremdanteile				
Stand am 31. Dezember 2020 / Vortrag 1. Januar 2021	3.304.570,00 €	2.104.430,46 €	-1.125.753,88 €	-429.621,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.853.625,27 €	3.605.609,84 €	7.459.235,11 €
Ergebnis nach Steuern			-769.565,57 €					-769.565,57 €	-14.448,81 €	-784.014,38 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern			-121.836,30 €	47.840,00 €				-73.996,30 €	0,00 €	-73.996,30 €
<i>Veränderung aus Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</i>				47.840,00 €				47.840,00 €		47.840,00 €
<i>Umgliederungen</i>			-121.836,30 €					-121.836,30 €		-121.836,30 €
<i>Ausweiskorrekturen Vorjahre</i>								0,00 €		0,00 €
<i>Veränderung aus der Marktbewertung von Finanzinstrumenten</i>								0,00 €		0,00 €
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG		-11.428,55 €						-11.428,55 €		-11.428,55 €
Kapitalerhöhung der VMR AG		3.336.640,00 €					1.400.000,00 €	4.736.640,00 €		4.736.640,00 €
Aufgeld im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG								0,00 €	-3.604.702,32 €	-3.604.702,32 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG		-653.096,76 €	653.096,76 €					0,00 €		0,00 €
Zugang Fremdanteile aus Erweiterung Konsolidierungskreis								0,00 €	2.473.679,33 €	2.473.679,33 €
Stand am 31. Dezember 2021 / Vortrag 1. Januar 2022	3.304.570,00 €	4.776.545,15 €	-1.364.058,99 €	-381.781,31 €	0,00 €	0,00 €	1.400.000,00 €	7.735.274,85 €	2.460.138,04 €	10.195.412,89 €
Ergebnis nach Steuern			-505.591,27 €					-505.591,27 €	90.441,75 €	-415.149,52 €
Sonstiges Ergebnis nach Steuern								0,00 €		0,00 €
<i>Veränderung aus Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</i>								0,00 €		0,00 €
<i>Umgliederungen</i>								0,00 €		0,00 €
<i>Ausweiskorrekturen Vorjahre</i>								0,00 €		0,00 €
<i>Umgliederungen</i>								0,00 €		0,00 €
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG								0,00 €		0,00 €
Kapitalerhöhung der VMR AG	1.400.000,00 €						-1.400.000,00 €	0,00 €		0,00 €
Aufgeld im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG								0,00 €		0,00 €
Entnahme aus der Kapitalrücklage der VMR AG								0,00 €		0,00 €
Zugang Fremdanteile aus Erweiterung Konsolidierungskreis								0,00 €	12.250,01 €	12.250,01 €
Stand am 30. Juni 2022	4.704.570,00 €	4.776.545,15 €	-1.869.650,26 €	-381.781,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.229.683,58 €	2.562.829,80 €	9.792.513,38 €

Value Management & Research AG

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1. Januar bis 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung	1.1.-30.06.2022	1.1.-31.12.2021	1.1.-30.06.2021
Konzernergebnis nach Steuern	-415.149,52 €	-784.014,38 €	-200.639,31 €
Ergebnisbestandteile, die nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden			
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	0,00 €	47.840,00 €	0,00 €
Ergebnis aus dem Erwerb von Fremdanteilen			
Kosten im Rahmen der Kapitalerhöhung der VMR AG			
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	0,00 €	47.840,00 €	0,00 €
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres nach Steuern	-415.149,52 €	-736.174,38 €	-200.639,31 €

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

Konzern-Anlagespiegel zum 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Konzern-Anlagespiegel 2022	Historische Anschaffungs- oder Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibung						Buchwerte	
	Vortrag zum 01.01.2022	Zu-/Abgänge Unternehmens- zusammenschluß	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Stand am 30.06.2022	Stand am 01.01.2022	Zu-/Abgänge Unternehmens- zusammenschluß	Zugang (Abschreibungen 2022)	Abgang	Stand am 30.06.2022	Stand am 31.12.2021	Stand am 30.06.2022	
I. Geschäfts- oder Firmenwert														
-Goodwill 4Free-Gruppe	5.427.952,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.427.952,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.427.952,95 €	5.427.952,95 €	
-Goodwill G.O. Duwensee & Partner GmbH	369.518,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	369.518,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	369.518,76 €	369.518,76 €	
-Goodwill NSI HD Immobilien Investitions GmbH	0,00 €	1.275,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.275,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.275,00 €	
-Goodwill Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land (WZL) GmbH	3.895.938,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.895.938,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.895.938,88 €	3.895.938,88 €	
-Goodwill St. Jacobus Grundbesitz Sachsen (STJ) GmbH	435.687,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	435.687,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	435.687,77 €	435.687,77 €	
-Goodwill NSI Netfonds Structured Investments GmbH	5.554.625,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.554.625,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.554.625,82 €	5.554.625,82 €	
-Goodwill NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	155.046,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	155.046,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	155.046,85 €	155.046,85 €	
-Goodwill Rungholt 1 GmbH	1.474.649,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.474.649,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.474.649,27 €	1.474.649,27 €	
	17.313.420,30 €	1.275,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.314.695,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.313.420,30 €	17.314.695,30 €	
II. Sonstige immaterielle Vermögenswerte														
-aus Kaufpreisallokation der 4 Free-Gruppe	3.842.403,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.842.403,89 €	-3.048.066,61 €	0,00 €	-55.535,60 €	0,00 €	-3.103.602,21 €	794.337,28 €	738.801,68 €	
-aus Kaufpreisallokation der G.O. Duwensee & Partner GmbH	376.757,76 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	376.757,76 €	-317.261,53 €	0,00 €	-4.958,02 €	0,00 €	-322.219,55 €	59.496,23 €	54.538,21 €	
-sonstige	213.810,87 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	213.810,87 €	-96.464,31 €	0,00 €	-14.270,99 €	0,00 €	-110.735,30 €	117.346,56 €	103.075,57 €	
	4.432.972,52 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.432.972,52 €	-3.461.792,45 €	0,00 €	-74.764,61 €	0,00 €	-3.536.557,06 €	971.180,07 €	896.415,46 €	
III. Nutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen														
-aus Immobilien-Mietverträgen	460.714,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	460.714,21 €	-393.518,61 €	0,00 €	-29.108,41 €	0,00 €	-422.627,03 €	67.195,60 €	38.087,18 €	
-aus Kfz-Leasingverträgen	49.472,29 €	0,00 €	120,93 €	0,00 €	0,00 €	49.593,22 €	-41.203,78 €	0,00 €	-5.136,78 €	0,00 €	-46.340,56 €	8.268,51 €	3.252,66 €	
	510.186,50 €	0,00 €	120,93 €	0,00 €	0,00 €	510.307,43 €	-434.722,39 €	0,00 €	-34.245,19 €	0,00 €	-468.967,58 €	75.464,11 €	41.339,85 €	
IV. Sachanlagen														
-Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	56.956.696,14 €	6.157.467,13 €	0,00 €	-7.901.075,96 €	0,00 €	55.213.087,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	56.956.696,14 €	55.213.087,31 €	
-Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.918,11 €	0,00 €	3.411,14 €	-85,49 €	0,00 €	101.243,76 €	-83.604,11 €	0,00 €	-2.278,11 €	0,00 €	-85.882,22 €	14.314,00 €	15.361,54 €	
-Geleistete Anzahlungen	114.576,42 €	0,00 €	56.897,01 €	-81.331,64 €	0,00 €	90.141,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	114.576,42 €	90.141,79 €	
	57.169.190,67 €	6.157.467,13 €	60.308,15 €	-7.982.493,09 €	0,00 €	55.404.472,86 €	-83.604,11 €	0,00 €	-2.278,11 €	0,00 €	-85.882,22 €	57.085.586,56 €	55.318.590,64 €	
Anlagevermögen insgesamt	79.425.769,99 €	6.158.742,13 €	60.429,08 €	-7.982.493,09 €	0,00 €	77.662.448,11 €	-3.980.118,95 €	0,00 €	-111.287,91 €	0,00 €	-4.091.406,86 €	75.445.651,03 €	73.571.041,25 €	

NSI Asset AG

(vormals: Value Management & Research AG)

Konzernanhang für das Geschäftshalbjahr 1. Januar bis 30. Juni 2022

(nach International Financial Reporting Standards)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss	5
1.1	Berichtspflichtiges Unternehmen NSI Asset AG	5
1.2	Gegenstand der NSI Asset AG und des Konzerns	5
2	Grundlegende Informationen zur Erstellung des Abschlusses, wesentliche angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	5
2.1	Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung	5
2.2	Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften	7
2.2.1	Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften	7
2.2.2	Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften	7
2.3	Konsolidierung	8
2.3.1	Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen	8
2.3.2	Unternehmenserwerbe/-verkäufe	8
2.3.3	Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag	11
2.4	Fremdwährungsumrechnung	12
2.4.1	Funktionale Währung und Berichtswährung	12
2.4.2	Transaktionen und Salden	12
2.5	Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze	13
2.5.1	Schätzungen und Annahmen	13
2.5.2	Wertminderungsprüfungen	14
2.6	Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen	15
2.6.1	Kredite und Forderungen	16
2.6.2	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	16
2.6.3	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	17
2.7	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	17
2.8	Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden	17
2.9	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18
2.10	Geschäfts- oder Firmenwerte	18
2.11	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	18
2.12	Sachanlagen	18
2.13	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	19
2.14	Latente Steuern	19
2.15	Kurzfristige Steuerrückstellungen	20
2.16	Kurzfristige sonstige Rückstellungen	20
2.17	Pensionsrückstellungen	20
2.18	Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15	21
2.19	Leasingverhältnisse	21

3	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	23
3.1	Umsatzerlöse	23
3.1.1	Provisionserlöse.....	24
3.1.2	Immobilienenerlöse.....	24
3.2	Materialaufwand	25
3.2.1	Provisionsaufwendungen.....	25
3.2.2	Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen).....	26
3.3	Sonstige betriebliche Erträge.....	26
3.4	Personalaufwand	26
3.5	Abschreibungen	27
3.6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	28
3.7	Finanzergebnis	28
3.8	Steuern vom Einkommen	28
3.8.1	Steuern vom Einkommen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst worden sind	28
3.8.2	Steuern vom Einkommen, die im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind	29
3.8.3	Steuern vom Einkommen, die direkt im Eigenkapital erfasst worden sind.....	29
3.8.4	Überleitung der effektiven Steuerquote	29
3.8.5	Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte.....	30
3.9	Konzern-Jahresergebnis.....	30
4	Erläuterungen zur Bilanz	31
4.1	Kredite und Forderungen.....	31
4.2	Laufende Steuerforderungen.....	32
4.3	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	32
4.4	Geschäfts- oder Firmenwerte	32
4.4.1	Goodwill 4 Free-Gruppe	32
4.4.2	Goodwill DDAG.....	33
4.4.3	Goodwill Duwensee	33
4.4.4	Goodwill mitNORM	33
4.4.5	Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (NSI Sachsen, WZL und StJ).....	33
4.4.6	Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III, Rungholt)	33
4.4.7	Impairment-Test.....	34
4.5	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	35
4.6	Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	36
4.7	Sachanlagen	36
4.8	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	36
4.9	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.....	37
4.10	Aktive latente Steuern.....	37
4.10.1	Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge	37
4.10.2	Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche.....	38
4.11	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	38
4.11.1	Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden	39
4.11.2	Entwicklung der Finanzschulden	40

4.11.3	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	40
4.11.4	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	40
4.12	Laufende Steuerschulden.....	41
4.13	Kurzfristige Steuerrückstellungen.....	41
4.14	Kurzfristige sonstige Rückstellungen.....	41
4.15	Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	42
4.16	Pensionsrückstellungen.....	42
4.16.1	Veränderung der Pensionsrückstellung.....	42
4.16.2	Versicherungsmathematische Annahmen.....	43
4.16.3	Sensitivität bei Veränderungen der Parameter.....	43
4.17	Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten.....	43
4.18	Passive latente Steuern.....	44
4.19	Eigenkapital	45
4.19.1	Grundkapital und Grundkapitalveränderungen.....	45
4.19.2	Kapitalrücklage	47
4.19.3	Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen)	47
4.19.4	Gewinnrücklagen	47
4.19.5	Nicht beherrschende Anteile.....	48
5	Finanzrisikomanagement	50
5.1	Liquiditätsrisiko	50
5.2	Kreditrisiko	51
5.3	Marktrisiko.....	52
5.3.1	Kursrisiko	52
5.3.2	Zinsrisiko.....	52
5.3.3	Währungsrisiko	53
5.4	Kapitalsteuerung.....	53
6	Sonstige Angaben nach IFRS	54
6.1	Geschäftssegmente.....	54
6.1.1	Aufteilung.....	54
6.1.2	Basis des Segmentreportings.....	55
6.1.3	Geographische Informationen und wesentliche Kunden.....	55
6.1.4	Ertragszahlen der Geschäftssegmente 1. Januar – 30. Juni 2022	55
6.1.5	Ertragszahlen der Geschäftssegmente 1. Januar – 30. Juni 2021	56
6.2	Ergebnis je Aktie.....	57
6.3	Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen	57
6.4	Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß IAS 24	57
6.4.1	Nahestehende Unternehmen und Personen.....	57
6.4.2	Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.....	57
6.4.3	Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen	58
6.5	Auswirkungen der Corona-Krise (Covid-19-Pandemie) auf den Konzern.....	59
6.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	59
7	Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB.....	60

7.1	Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses	60
7.2	Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der NSI Asset AG	60
7.3	Organbezüge und Organkredite	60
7.4	Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG	60
7.5	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	61
7.6	Freigabe zur Veröffentlichung	61

1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

1.1 Berichtspflichtiges Unternehmen NSI Asset AG

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

1.2 Gegenstand der NSI Asset AG und des Konzerns

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

Zum Abschlussstichtag verfügt die NSI Asset über achtzehn (31. Dezember 2021: dreizehn) Tochterunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der NSI Asset einbezogen werden. Davon sind fünf Tochterunternehmen (31. Dezember 2021: fünf) als Finanzdienstleister tätig. Im Segment Finanzdienstleistung erfolgt die Beratung im Zusammenhang mit der Vermittlung von Investmentfonds über die Netfonds AG sowie die Vermittlung von Finanzanlagen und Finanzinstrumenten auf Execution-Only-Basis als gebundene Agenten der NFS Netfonds Financial Service GmbH. Zusätzlich erfolgt in diesem Bereich die Vermittlung von AIFs (geschlossene Beteiligungen). Das Segment Immobilien-Beteiligungen konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 weiter vergrößert werden. Zu diesem Bereich zählen zum 30. Juni 2022 insgesamt dreizehn Tochterunternehmen (31. Dezember 2021: acht Tochterunternehmen). Hier werden Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie aus dem Verkauf von Immobilien erzielt. Daneben hält die NSI Asset zum 30. Juni 2022 weiterhin 25,001% der Anteile an der mit-Norm GmbH, einem Unternehmen der Versicherungsvermittlung. Diese Anteile werden als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Neben den aufgeführten Gesellschaften hält die NSI Asset zudem 90% der Anteile der PG Lüneburg 1 GmbH i.L., welche sich seit dem 31. Dezember 2020 in Liquidation befindet. Diese Gesellschaft wird als unwesentliches Tochterunternehmen im Einklang mit den Vorgaben der IAS 1.29 – 31 und IAS 8.8 aus dem Konsolidierungskreis ausgeschlossen.

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

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung und Darstellung

Der Konzernhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2022, der Konzernabschluss der NSI Asset zum 31. Dezember 2021 und der Vorhalbjahresabschluss zum 30. Juni 2021 wurden gemäß Art. 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 und § 117 WPHG nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU gelten, aufgestellt. Darüber hinaus regelt § 315e Abs. 1 HGB die Anwendung der dort genannten Vorschriften des HGB, z.B. zum Konzernanhang, die auch auf den IFRS-Konzernabschluss anzuwenden sind und zum Konzernlagebericht, der zusätzlich nach den Vorschriften des HGB aufzustellen ist.

Bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses wurden hinsichtlich Bilanzierung und Bewertung alle gültigen IFRS Standards angewandt. Die Veränderungen des Konsolidierungskreises im ersten Halbjahr 2022 sowie im Geschäftsjahr 2021, welche unter 2.3 ausführlich beschrieben werden, führen dazu, dass die Halbjahreszahlen zum 30. Juni 2022 nur eingeschränkt mit den Halbjahreszahlen zum 30. Juni 2021 vergleichbar sind.

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

Neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung beinhaltet der jährliche (bzw. halbjährliche) Konzernabschluss als weitere Komponenten die Entwicklung des Konzerneigenkapitals, eine Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang. Ebenso hat die Gesellschaft jährlich einen Konzernlagebericht / halbjährig einen Konzernzwischenlagebericht einschließlich eines Berichts über die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung erstellt. Dieser ist im Zusammenhang mit den Angaben zum Finanzrisikomanagement (siehe 5) zu sehen.

Der Konzern macht somit Gebrauch von der Regelung des IFRS 7.B6, welcher die Möglichkeit bietet, sämtliche oder einzelne risikobezogenen Angaben aus IFRS 7.31-42 außerhalb des Konzernabschlusses zu veröffentlichen, in einem Abschnitt über das Risikomanagement im Konzernlagebericht.

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

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Die im Folgenden aufgeführten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden basieren (bis auf die pflichtmäßig angewendeten neuen Rechnungslegungsvorschriften siehe 2.2) grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch den Konzernabschlüssen 2015 bis 2021 zugrunde lagen und wurden einheitlich und stetig auf alle im Abschluss dargestellten Geschäftsjahre angewandt. Die Bewertung der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH (WZL und StJ) sowie der durch den Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH und Rungholt 1 GmbH) hinzugekommenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40.30 ff. nach dem Fair-Value-Modell (siehe 2.13). Lediglich ein Teil der von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH sowie der WZL gehaltenen Immobilien wird am Stichtag als zur Veräußerung gehalten eingestuft und somit im kurzfristigen Vermögen des Konzerns ausgewiesen (siehe 2.7).

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Nachdem in den Geschäftsjahren 2015 bis 2021 durch die Implementierung der neuen Tochtergesellschaften Konzernjahresfehlbeträge ausgewiesen worden sind, wurde auch im ersten Halbjahr 2022 im Konzern ein Jahresfehlbetrag (der Aktionäre der NSI Asset AG) in Höhe von 506 T€ generiert. Dieses Ergebnis wurde aufgrund weiterer wesentlicher Umstrukturierungen im Konzern erzielt. Durch die zunehmende Fokussierung und Ausweitung des Immobilien-Bereichs (Erwerb der NSI Sachsen Portfolio GmbH im November 2020 sowie der NSI Netfonds Structured Investments GmbH im Dezember 2021), wird zukünftig eine signifikante Verbesserung der Erträge erwartet, so dass von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen wird.

2.2 Erstmals angewandte und neue Rechnungslegungsvorschriften

2.2.1 Erstmals angewandte Rechnungslegungsvorschriften

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

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

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

- **Änderungen an den bestehenden Standards**

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

Eine vorzeitige Anwendung in Vorjahren erfolgte nicht.

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

- **Änderungen an bestehenden Standards**

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

Auch hier erfolgte keine vorzeitige Anwendung in Vorjahren.

2.2.2 Neue noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

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

- **Änderungen an bestehenden Standards**

- Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses - Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz – oder langfristig) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme erwartet in 2022)
- Änderung IAS 1 (Darstellung des Abschlusses - Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme erwartet in 2022)
- Änderung IAS 8 (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme erwartet in 2022)
- Änderung IAS 12 (Ertragsteuern – Aktive und passive latente Steuern aus derselben Transaktion) anzuwenden geplant ab 1. Januar 2023 (EU Übernahme erwartet in 2022)
- neuer Standard IFRS 17 (Versicherungsverträge) anzuwenden ab 1. Januar 2023

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

2.3 Konsolidierung

2.3.1 Konsolidierungsgrundsätze – Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

2.3.2 Unternehmenserwerbe/-verkäufe

2.3.2.1 Konzernausweitung seit 2015

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

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26. November 2021 wurde der Verkauf der Anteile an der mitNorm GmbH vereinbart. Danach sind zum 30. Dezember 2021 zunächst 25% der Anteile veräußert worden. Die verbliebenen 25,001% werden im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 verkauft. Zum 30. Juni 2022 erfolgt demnach eine Bilanzierung der verbliebenen Anteile als zur Veräußerung gehalten unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten.

Der im Dezember 2021 erfolgte Verkauf der DDAG führte dazu, dass das Segment Finanzanlagenvermittlung seither aus fünf Tochterunternehmen besteht.

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

Es liegen nunmehr achtzehn Konzerntöchter vor.

2.3.2.2 Einführung und Ausbau des Immobilien-Segments

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

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH erwarb im Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anteile an Gesellschaften mit Immobilienportfolios. Zum 30. Juni 2022 hält die NSI Sachsen jeweils 89,5% der Anteile an der Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH (WZL) sowie der St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH (StJ). Die WZL wurde am 9. Oktober 2003 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen. Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und Bau sowie die Verwaltung und Betreuung von Wohnungen und Immobilien und die Vermittlung von Immobilien und Versicherungen aller Art. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, sämtliche damit in Verbindung stehende Geschäfte, soweit dazu keine besonderen behördlichen Erlaubnisse erforderlich sind, durchzuführen. Die StJ ist am 10. August 2006 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz eingetragen worden. Diese Gesellschaft hat den Kauf, Verkauf und die Verwaltung eigenen Vermögens sowie Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften zum Gegenstand. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaften erfolgte zum 1. März 2021.

Im Dezember 2021 kam es zu einer erneuten Ausweitung des Immobilien-Segments. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2021 wurde der Erwerb der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (88,72%) mit ihren Tochterunternehmen vereinbart. Gegenstand der NSI Netfonds ist das Halten und Verwalten von Beteiligungen, im eigenen Namen und für eigene Rechnung, die Erbringung von Konzeptionsleistungen unter Abschluss von Finanzierungsinstrumenten, das Beraten von anderen Unternehmen sowie die Erbringung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen für andere Gesellschaften. Ferner erbringt die Gesellschaft Tätigkeiten nach § 34 c Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO. Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Weiterer Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Grundbesitz. Die NSI Netfonds hält zum 30. Juni 2022 jeweils 100% der Anteile an der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH (PF I), der NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH (PF II), der NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH (PF III) sowie 90% der Anteile an der PG Lüneburg 1 GmbH i.L. und 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH (Rungholt). Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen (mit Ausnahme der PG Lüneburg 1 GmbH i.L.) wurden zum 16. Dezember 2021 erstkonsolidiert.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 wurden fünf Gesellschaften gegründet, welche das Immobiliensegment der NSI Asset zukünftig erweitern und über die NSI Netfonds Structured Investments GmbH in den

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

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

2.3.2.3 Erwerb und Veräußerung der mitNORM GmbH

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

Die gesetzten Ziele konnten in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 durch die mitNORM leider nicht erreicht werden. Dies war in den Geschäftsjahren 2020/21 u.a. durch die Corona-Pandemie und eine damit verbundene erhöhte Fluktuation bedingt. Aufgrund der Fokussierung auf das Segment der Finanzanlagenvermittlung sowie der zunehmenden Ausweitung des Immobilien-Segments hat sich die NSI Asset AG im Geschäftsjahr 2021 dazu entschlossen, die Anteile an der mitNorm wieder zu veräußern. Gemäß dem notariell beurkundeten Vertrag vom 26. November 2021 erfolgte zunächst der Verkauf von 25% der gehaltenen Anteile (50,001%). Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bzw. 30. Juni 2022 verbleiben somit 25,001% der Anteile an der mitNorm bei der NSI Asset, welche als zur Veräußerung gehalten bilanziert werden. Die verbleibenden 25,001% werden im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 veräußert.

2.3.2.4 Veräußerung der DDAG

Die 4 Free AG hat im Dezember 2021 ihre Anteile an der DDAG Deutsche Direktanlage AG veräußert. Die Gesellschaft ist somit zum 31. Dezember 2021 nicht mehr Bestandteil des Konzerns der NSI Asset AG. Die Geschäftstätigkeit der DDAG wird zukünftig durch die 4 Free AG übernommen. Die DDAG firmiert nach der Veräußerung als EAMD European AeroMarine Drones AG, Berlin, und ist in das Handelsregister B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

2.3.3 Konsolidierungskreis zum Bilanzstichtag

Name und Sitz der Gesellschaft	Haupttätigkeit	Anteile am Kapital	Eigenkapital	Umsatzerlöse/ Provisionserlöse	Ergebnis
4 Free AG, Hamburg	Finanzdienstleister / Vermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.089	526	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
Fondsvermittlung24.de GmbH, Hamburg	Investmentfondsvermittler als gebundener Agent der Netfonds Financial Service GmbH, Hamburg	100,00 %	1.273	1.271	Ergebnisabführung an 4 Free AG
Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Hamburg	Vermittlung von Alternativen Investmentfonds (insbesondere KG-Beteiligungen)	100,00 %	25	189	Ergebnisabführung an Fondsvermittlung24.de GmbH
DGF Deutsche Gesellschaft für Finanzanalyse mbH, Hamburg	Vermittlungsleistungen gegenüber der Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH	100,00 %	166	236	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
G.O. Duwensee & Partner GmbH, Karlsruhe	Vermittlung von Investmentfonds	100,00 %	26	201	Ergebnisabführung an DGF GmbH
NSI Sachsen Portfolio GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	100,00 %	12	1.394	Ergebnisabführung an NSI Asset AG
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50 %	4.566	3.432	413
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH, Zwickau	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,50 %	112	204	6
NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Hamburg	Beteiligung, An- und Abverkauf von Geschäftsanteilen	88,72 %	1.649	4.969	916 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-682	4.629	-157 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-325	33	-86 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	100,00 %	-76	1	-223 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
Runholt 1 GmbH, Hamburg	Vermietung, Kauf und Verkauf von Immobilien	89,10 %	15	6.259	-6 (in 2021 Ergebnisabführung an ehemaligen Gesellschafter)
mitNORM GmbH, Hannover	Vermittlung von Versicherungen	25,001 %	0	12.349	156

Mit der Ausnahme der mitNorm GmbH werden sämtliche aufgeführte Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Die im Geschäftsjahr 2022 gegründeten Gesellschaften NSI Immobilien Portfolio Fünfte GmbH, Hamburg, NSI Immobilien Investitions GmbH, Hamburg, NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, sowie NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG, Hamburg, und NSI Deutschland Portfolio Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, gehen über die NSI Netfonds Structured Investments GmbH in den Konzern der

NSI Asset AG ein. Abgesehen von der NSI HD Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (51%) hält die NSI Netfonds jeweils 100% der Anteile an den neugegründeten Gesellschaften. Alle Gesellschaften werden im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

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

2.4 Fremdwährungsumrechnung

2.4.1 Funktionale Währung und Berichtswährung

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

2.4.2 Transaktionen und Salden

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

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

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

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

2.5 Schätz- und prämissenintensive Bilanzierungsgrundsätze

2.5.1 Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2 Wertminderungsprüfungen

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

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

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

2.6 Finanzinstrumente, finanzielle Vermögenswerte und Verpflichtungen

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

Kategorie IFRS 9 Bewertung	Gruppe	Bilanzposten	Buchwerte in €	
			30.06.2022	31.12.2021
IFRS 9.4.1.2 (Halteabsicht) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Kredite und Forderungen (siehe 2.6.1)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.935.692,96	4.213.720,34
		Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.151.790,37	2.747.157,28
		Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	2.405.577,65	3.158.382,13
IFRS 9.4.1.4 (Sonstige) Finanzielle Vermögenswerte bewertet zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value), GuV-wirksam	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Siehe 2.6.2)	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	127.129,00	127.129,00
IFRS 9.4.2.1 Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, GuV-wirksam	Finanzielle Verbindlichkeiten (Siehe 2.6.3)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.028.443,13	-378.098,05
		Kurzfristige Finanzschulden	-15.306.921,50	-12.227.717,30
		Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3.232.787,65	-3.182.917,08
		Langfristige Finanzschulden	-74.654.887,11	-63.838.677,64
		Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	-44.644,86	-78.769,12

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

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

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

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

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

2.6.1 Kredite und Forderungen

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

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

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten insbesondere die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%), welche gemäß notariell beurkundetem Vertrag im Dezember 2022 veräußert werden.

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

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

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

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

2.6.2 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

Stufe 3 - mittels Bewertungsverfahren auf Basis nicht beobachtbarer Parameter

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

2.6.3 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

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

2.7 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

Unter den zum Verkauf gehaltenen Grundstücken und Bauten werden sämtliche Immobilien (Grundstücke und Gebäude) bilanziert, welche innerhalb von 12 Monaten nach dem Abschlusstichtag veräußert werden sollen. Dies betrifft zum 30. Juni 2022 einen Teil der gehaltenen Immobilien der WZL sowie der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH. Der Ansatz erfolgt im Sinne des IAS 16 bzw. IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value).

2.8 Laufende Steuerforderungen und laufende Steuerschulden

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

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

2.9 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

2.10 Geschäfts- oder Firmenwerte

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

2.11 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Unter den sonstigen immateriellen Vermögenswerten werden die im Rahmen der Erstkonsolidierung und Kaufpreisallokation eines Unternehmenszusammenschlusses sich ergebenden und bewertbaren identifizier- baren Intangibles (Markenrechte, Kundenverträge etc.) ausgewiesen. Die Bewertung der identifizierten im- materiellen Vermögenswerte erfolgt zum Barwert der zukünftigen hierdurch generierbaren Cashflows, (antei- lig) gedeckelt durch die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die erworbenen identifizierbaren materiellen und immateriellen Vermögenswerte, Schulden und Eventua- lverbindlichkeiten. Die Intangibles werden entsprechend ihrer jeweils geschätzten Nutzungsdauer (Fähigkeit, ausreichende Erträge zu generieren) linear abgeschrieben. Es wurden Nutzungsdauern zwischen 2 bis 7 Jahren (Datenbanken), 3 bis 7 Jahren (Softwareplattformen), 4 Jahren (Kundendepotverträge), 10 Jahren (Markennamen und Domains) bis 15 Jahren (Provisionsansprüche aus langfristigen Kundensparverträgen) angenommen.

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

2.12 Sachanlagen

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

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

2.13 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

2.14 Latente Steuern

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

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

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

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

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 ergab sich ebenfalls ein Ansatz passiver latenter Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in den Grundstücken und Gebäuden. Zudem ergab sich in der Erstkonsolidierung der NSI Netfonds ein Goodwill aus dem verbleibenden Unterschiedsbetrag nach Aufdeckung der stillen Reserven.

2.15 Kurzfristige Steuerrückstellungen

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

2.16 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

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

2.17 Pensionsrückstellungen

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

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

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

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

2.18 Geschäftsspezifische Aufwands- sowie Ertragsrealisierung im Sinne von IFRS 15

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

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

2.19 Leasingverhältnisse

Bis zum Erwerb der Tochterunternehmen der NSI Sachsen Portfolio GmbH und der NSI Netfonds Structured Investments GmbH traten die Konzernunternehmen nur als Leasingnehmer am Markt in Erscheinung, insbesondere als Mieter für Büroräume, Immobilien, Bürogeräte und -einrichtungen und betriebliche Fahrzeuge. Durch den Erwerb der Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 hält der Konzern fortan Grundstücke und Bauten und generiert Umsatzerlöse aus der Vermietung, Verwaltung sowie aus dem Verkauf von Wohnimmobilien. Die Tochterunternehmen treten somit als Leasinggeber in Erscheinung, wobei es sich bei den bestehenden Leasingverhältnissen zum 30. Juni 2022 um Operating-Leasingverhältnisse handelt.

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

Fortan wird die Summe der im Zusammenhang mit Operating Leasing in der unkündbaren Grundmietzeit zu leistenden Zahlungen des Leasingnehmers mit ihrem Barwert (abgezinst um den dem Leasingverhältnis zuzuordnenden Zinssatz) sowohl als Vermögensposition (Nutzungsrecht) als auch als Verbindlichkeit (Leasingverbindlichkeit) bilanziert. Das Nutzungsrecht wird über die Vertragslaufzeit linear abgeschrieben. Vertragsverlängerungsoptionen werden in der Laufzeit berücksichtigt, wenn die Inanspruchnahme hinreichend sicher ist. Die monatlichen Leasingzahlungen werden aufgeteilt in Zins und Tilgung mit der Leasingverbindlichkeit verrechnet. Gemäß Inanspruchnahme des Wahlrechtes nach IFRS 16.5a) werden hiervon die bei Vertragsbeginn kurzfristigen Miet-/Leasingverhältnisse bis zu 12 Monaten Laufzeit oder geringwertige Leasinggegenstände ausgenommen. Zur Klarstellung, dass nur die langfristigen Leasingverhältnisse als Nutzungsrechte

und Leasingverbindlichkeiten erfasst werden, erfolgt der Ausweis in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten und korrespondierend unter den langfristigen Schulden als „Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ sowie „Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen“ unabhängig von der Restlaufzeit der einzelnen Miet-/Leasingverträge am Bilanzstichtag oder der Fälligkeit der einzelnen Miet-Leasingraten.

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

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

Vertragliche Vereinbarungen, die als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, bestanden im ersten Halbjahr 2022 und im Geschäftsjahr 2021 nicht. Die vorliegenden Leasingverhältnisse werden vollständig als Operating Leases nach IFRS16 bilanziert.

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

3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

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

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

Nachfolgend werden die Ertragszahlen vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 mit den Ertragszahlen vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 verglichen. Die aufgeführten Vorjahresangaben (i. Vj.) beziehen sich ebenfalls auf den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2021.

3.1 Umsatzerlöse

Durch den neuen Tätigkeitsbereich Immobilien-Beteiligungen wurden in 2021 erstmalig Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sowie dem Verkauf von Immobilien generiert. Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich zum 30. Juni 2022 im Wesentlichen aus den Provisionserlösen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung (3.1.1) sowie den Immobilienerlösen des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.1.2) zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden letztmalig Provisionserlöse aus dem Geschäftssegment Versicherungsvermittlung erzielt (3.1.1).

Die NSI Asset AG erzielte im ersten Halbjahr 2022 Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen mit der mitNorm GmbH in Höhe von 180 T€.

Umsatzerlöse	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Erlöse aus Dienstleistungen und Umlagen (NSI Asset AG – Holding)	180.000,00	0,00
Provisionserlöse (Finanzanlagenvermittlung u. Versicherungsvermittlung)	1.086.859,36	6.177.462,94
Immobilienerlöse (Immobilien-Beteiligungen)	4.764.052,15	1.182.458,82
	6.030.911,51	7.359.921,76

3.1.1 Provisionserlöse

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

Provisionserlöse	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Provisionen mitNORM (i.W. Versicherungsvermittlung)	0,00	5.173.288,61
Provisionen 4 Free u. FV24 (i.W. Finanzanlagenvermittlung, Finanzinstrumente)	786.171,63	833.659,54
Provisionen DGF u. FV24GB (i.W. Finanzanlagenvermittlung, Altern. Investmentfonds)	199.037,75	75.988,63
Provisionen Duwensee (i.W. Finanzanlagenvermittlung, nur Investmentfonds)	101.649,98	94.526,16
	1.086.859,36	6.177.462,94

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

Die Provisionen der 4 Free-Gruppe und der Duwensee beinhalten, neben den Abschluss- und Bestandsprovisionen aus Finanzanlagenvermittlung, Provisionen aus Versicherungsvermittlung (Riester-Renten) in Höhe von 70 T€ (i.Vj. 250 T€), davon 44 T€ (i.Vj. 223 T€) aus zeitraumbezogenen Bestandspflegeprovisionen.

3.1.2 Immobilienerlöse

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

Immobilienerlöse	1.1.-30.06.2022 €	1.1.-30.06.2021 €
Immobilienerlöse WZL (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 1. März 2021)	1.331.407,84	785.988,33
Immobilienerlöse NSI Sachsen (Erlöse aus Vermietung u. Verpachtung sowie Fees)	65.281,44	337.260,00
Immobilienerlöse StJ (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 1. März 2021)	111.113,81	59.210,49
Immobilienerlöse NSI Netfonds (Erlöse aus Vermittlung und Verwaltung) (seit 16. Dezember 2021)	1.466.919,51	0,00
Immobilienerlöse PF I (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 16. Dezember 2021)	698.043,55	0,00
Immobilienerlöse PF II (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 16. Dezember 2021)	15.955,35	0,00
Immobilienerlöse PF III (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten) (seit 16. Dezember 2021)	2.160,00	0,00
Immobilienerlöse Rungholt (Erlöse aus Miete und WB Nebenkosten sowie dem Verkauf von Immobilien) (seit 16. Dezember 2021)	1.073.170,65	0,00
	4.764.052,15	1.182.458,82

Die ausgewiesenen Immobilienerlöse der WZL setzen sich aus 1.221 T€ (i.Vj. 456 T€) Erlösen aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten sowie 110 T€ (i.Vj. 330 T€) Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien zusammen. Die StJ erzielt ihre Erlöse vollständig aus der Vermietung von Wohnimmobilien und der Weiterbelastung von Nebenkosten. Die ausgewiesenen Erlöse der NSI Sachsen

in Höhe von 65 T€ (i.Vj. 337 T€) wurden vollständig im Bereich der gewerblichen Miete sowie in 2021 auch durch Fees aus der Zeit vor der Erstkonsolidierung der WZL und StJ erzielt.

Die angefallenen Immobilienerlöse aus der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen in Höhe von 3.256 T€ (i.Vj. 0 €) resultieren im Wesentlichen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten (NSI Netfonds) sowie der Vermietung und Verwaltung der gehaltenen Immobilien (PF I und Rungholt).

Die im April und Mai 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften erzielten im ersten Halbjahr 2022 noch keine Immobilienerlöse.

Zum 30. Juni 2022 sowie im Geschäftsjahr 2021 bestanden in den aufgeführten Gesellschaften keine indexierten Mietverträge.

Die geschlossenen Mietverträge sind gemäß den allgemeinen gesetzlichen Regelungen grundsätzlich kurzfristig kündbar.

3.2 Materialaufwand

Im Materialaufwand wurden in 2021 erstmalig Aufwendungen aus dem Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen ausgewiesen. Die Materialaufwendungen des Konzerns setzen sich zum 30. Juni 2022 aus den Provisionsaufwendungen des Geschäftssegments Finanzanlagenvermittlung (3.2.1) sowie den Immobilienaufwendungen (bezogenen Leistungen) des Geschäftssegments Immobilien-Beteiligungen (3.2.2) zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 sind letztmalig Provisionsaufwendungen aus dem Geschäftssegment Versicherungsvermittlung angefallen (3.2.1).

Materialaufwand	1.1.-30.06.2022	1.1.-30.06.2021
	€	€
Provisionsaufwendungen (Finanzanlagenvermittlung u. Versicherungsvermittlung)	-108.937,92	-3.897.044,14
Immobilienaufwendungen – bezogene Leistungen (Immobilien-Beteiligungen)	-833.087,00	-398.780,67
	-942.024,92	-4.295.824,81

3.2.1 Provisionsaufwendungen

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

Provisionsaufwendungen	1.1.-30.06.2022	1.1.-30.06.2021
	€	€
Provisionen Dritte (Vermittler)	-87.250,06	-3.856.586,40
Provisionsweiterleitungen an Kunden	-21.687,86	-40.457,74
	-108.937,92	3.897.044,14

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

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

3.2.2 Immobilienaufwendungen (bezogene Leistungen)

Die Immobilienaufwendungen enthalten Aufwendungen aus bezogenen Leistungen (Instandhaltung, Heizung/Warmwasser, Hausmeisterkosten, Grünlandpflege, etc.) für die vermieteten Immobilien. In der Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 sind in der WZL und StJ Aufwendungen in Höhe von insgesamt 546 T€ (i.Vj. 399 T€) angefallen, davon u.a. 55 T€ (i.Vj. 83 T€) für die Instandhaltung der Wohnimmobilien, 242 T€ (i.Vj. 76 T€) für Heizung und Warmwasser sowie 35 T€ (i.Vj. 40 T€) für Hausmeisterdienstleistungen. In der NSI Sachsen sind im ersten Halbjahr 2022 im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von 210 T€ (i.Vj. 0 €) angefallen. Für die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen ergaben sich Immobilienaufwendungen in Höhe von 69 T€ (i.Vj. 0 €).

3.3 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.-30.06.2021 €
Schadensersatz u. Erstattungen	33.647,10	0,00
Sachbezüge Arbeitnehmer	32.703,15	17.874,90
Investitionszuschüsse	5.000,00	0,00
Periodenfremd	1.199,42	55.858,53
Auflösung von Rückstellungen	9,14	61.589,92
Kurzfristige Mieterträge	0,00	16.140,00
Erlöse aus Produktgesellschaften	0,00	7.108,75
Kostenweiterbelastungen im Versicherungsgeschäft	0,00	2.195,51
Übrige	891,59	6.569,05
	73.450,40	167.336,66

Die Mieterträge im ersten Halbjahr 2021 resultierten aus der kurzfristigen Vermietung einer Immobilie auf Mallorca an verschiedene Mitarbeiter oder externe Vermittler für Urlaubszwecke.

3.4 Personalaufwand

Personalaufwand	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Personalaufwand NSI Asset	-70.895,61	-38.183,28
Personalaufwand 4 Free	-132.477,93	-165.610,17
Personalaufwand FV24	-61.887,25	-65.859,77
Personalaufwand FV24GB	-66.752,37	-62.446,94
Personalaufwand Duwensee	-26.092,91	-31.881,90
Personalaufwand NSI Sachsen	-183.786,86	-60.348,77
Personalaufwand WZL (ab 1. März 2021)	0,00	-74.143,63
Personalaufwand NSI Netfonds (ab 16. Dezember 2021)	-263.686,95	0,00
Personalaufwand mitNORM (bis 30. Dezember 2021)	0,00	-390.366,18
	-805.579,88	-888.840,64
davon Löhne und Gehälter	-708.985,56	-775.402,48
davon Sozialversicherung	-96.594,32	-111.366,38
davon Altersversorgung	0,00	-2.071,78
	-805.579,88	-888.840,64

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

Mitarbeiter- anzahlen	1.1.-30.06.2022				2021			
	Geschäfts- leitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe	Geschäfts- leitung	Fachliche Mitarbeiter	Verwaltung	Summe
NSI Asset	1	0	0	1	1	0	0	1
4 Free	1	1	4	6	1	1	4	6
FV24	1	2	0	3	1	2	0	3
FV24GB	1	1	0	2	1	1	0	2
Duwensee	1	3	0	4	1	3	1	5
mitNORM	/	/	/	/	1	8	6	15
NSI Sachsen	2	5	4	11	2	3	2	7
NSI Netfonds	3	3	2	8	3	3	4	10
	10	15	10	35	11	21	17	49

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

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

Die Geschäftsführung der NSI Sachsen, WZL und StJ erfolgt in Personalunion. Neben den Geschäftsführern haben die WZL und StJ kein eigenes Personal. Die NSI Sachsen hat ihren Personalbestand im Geschäftsjahr 2021 sowie im ersten Halbjahr 2022 kontinuierlich erhöht. Die angestellten Mitarbeiter sind auch für die Tochterunternehmen und für die Unternehmen des NSI Netfonds-Teilkonzerns tätig.

Die Zahlen nach Köpfen beinhalten auch Teilzeitmitarbeiter und geringfügig Beschäftigte.

Die Verpflichtungen an Arbeitnehmer setzen sich wie folgt zusammen:

Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	Note	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Rückdeckungsversicherung	4.16	-109.659,00	-109.659,00
Planvermögen	4.16	-109.115,00	-109.115,00
Pensionsverpflichtungen	4.16	659.784,00	659.784,00
Verbindlichkeiten aus Sozialversicherung		0,00	0,00
Rückstellungen für Urlaub und Überstunden	4.14	36.876,00	31.106,00
Rückstellungen für GF-Tantieme	4.14	5.500,00	5.500,00
Rückstellungen für Boni	4.14	72.880,00	72.880,00
Summe Verpflichtungen ggü. Arbeitnehmer		556.266,00	550.496,00

3.5 Abschreibungen

Abschreibungen	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Abschreibung auf Intangibles, Grundstücke und Bauten aus Erstkonsolidierung	-60.493,62	-145.881,45
Abschreibung Software	-14.270,99	-4.866,56
Abschreibung BGA	-2.278,11	-12.618,19
Abschreibung Nutzungsrechte Miet-/Leasingverträge IFRS 16	-34.245,19	-35.025,92
	-111.287,91	-198.392,12

3.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Provisionsaufwendungen Immobilien-Bereich	-2.074.900,44	0,00
Rechts-, Beratungs-, Prüfungs-, Buchführungs- und AR-Kosten	-480.591,48	-431.105,40
EDV, Software, Lizenz, Informationsdienste, Fremdleistungen, Fortbildung, Literatur	-454.355,62	-442.257,68
Geldverkehr, Finanzierung	-190.346,70	-5.594,22
Raumkosten	-134.647,10	-107.001,87
Beiträge und Versicherungen	-94.001,63	-42.107,41
Sonstige Steuern	-61.453,72	-12.883,38
Reise-, Werbe- und Bewirtungskosten	-48.253,72	-69.100,37
Kfz-Kosten, inkl. Leasing und Garage	-39.467,92	-18.898,02
Nicht abziehbare Vorsteuer	-33.391,98	-109.564,55
Büroverwaltungskosten	-14.237,35	-19.878,88
Periodenfremde Aufwendungen	-12.375,02	-32.758,65
Forderungsverluste, Wertberichtigungen auf Forderungen	-6.000,00	-131.087,23
Übrige	-28.245,97	-136.990,94
	-3.672.268,65	-1.559.228,60

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Provisionsaufwendungen aus dem Immobilien-Segment in Höhe von 2,1 Mio. € (i.Vj. 0 €) enthalten. Diese umfassen u.a. Vertriebs- und Maklerkosten.

Die angefallenen Rechts- und Beratungskosten sind aufgrund der in Anspruch genommenen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Umstrukturierungen des Konzerns gegenüber dem Vorjahr erhöht.

3.7 Finanzergebnis

Finanzergebnis	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Zins- und Dividendenerträge	33.760,81	1.751,85
Zinsaufwendungen Kredite	-1.158.290,93	-1.003.445,21
Zinsaufwendungen für Steuern und Sonstiges	-782,50	-1,70
Zinsaufwendungen Leasing (IFRS 16)	-2.205,26	-4.410,53
	-1.127.517,88	-1.006.105,59

3.8 Steuern vom Einkommen

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Körperschaftsteuer, Solz	-27.725,86	-24.905,66
Gewerbesteuer	-12.984,00	-19.284,00
Auflösung passive latente Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude	179.877,67	264.683,69
	139.167,81	220.494,03

Die ertragswirksamen Veränderungen der latenten Steuern betreffen in Höhe von insgesamt 179.877,67 € (i.Vj. 264.683,69 €) die Auflösung der passiven latenten Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den Kaufpreisallokationen der Unternehmenserwerbe der Jahre 2015 bis 2021 (siehe 4.4 und 4.18).

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

Latente Steuern, die erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen wären, resultieren grundsätzlich aus den Bewertungsunterschieden der Pensionsrückstellung zwischen ihrem Wertansatz nach IFRS (660 T€) und EStG (261 T€). Da es sich insoweit um einen temporären Bewertungsunterschied handelt, wären latente Steueransprüche zu bilden. Latente Steueransprüche sind nach IAS 12.24 nur dann anzusetzen, wenn es wahrscheinlich ist, dass diese in der Zukunft steuermindernd angesetzt werden können. Der damit verbundene latente Steueranspruch ist jedoch nicht zu erfassen, da die NSI Asset davon ausgeht, dass sie in einem überschaubaren Zeitraum diesen Steueranspruch nicht steuerlich realisieren wird (siehe 4.10.1 und 4.10.2). Es bestehen daher keine über das sonstige Ergebnis erfassten latenten Steuern.

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

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

3.8.4 Überleitung der effektiven Steuerquote

Überleitungsrechnung Ertragsteuern	1.1.- 30.06.2022 €	1.1.- 30.06.2021 €
Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	-554.317,33	-421.133,34
Steuersatz (15% KSt + 5,5% Solz, 3,5%*470% GewSt)	32,28%	32,28%
Steuersatz WZL u. StJ (15% KSt + 5,5% Solz, 3,5%*450% GewSt)	31,58%	31,58%
Zu vermutender Ertragsteueraufwand	0,00	0,00
IFRS Anpassungen, Steuern für Vorjahre, n. abz. BA, n. verrechnb. Gewinne, Sonstiges	-40.709,86	-44.189,66
Änderung latente Steuern lt. GuV	179.877,67	264.683,69
	139.167,81	220.494,03

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

In 2017 wurden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der NSI Asset und der 4 Free sowie der DGF geschlossen, zudem zwischen der Duwensee und der DGF. Seit dem 1. Januar 2021 werden die Ergebnisse der NSI Sachsen Portfolio an die NSI Asset abgeführt. Die StJ und WZL führen ihre Ergebnisse seit 2022 an die NSI Sachsen ab. Zum 30. Juni 2022 werden demnach alle Ergebnisse der Tochterunternehmen (bis auf die Ergebnisse der NSI Netfonds und ihrer Tochterunternehmen sowie die Ergebnisse der neugegründeten NSI-Gesellschaften) zur Konzernmutter abgeführt. Die WZL und StJ haben ihren Sitz in Zwickau (Hebesatz 450 %). Die NSI Netfonds, ihre Tochterunternehmen und die neugegründeten NSI-Gesellschaften haben ihren Sitz ebenfalls in Hamburg.

3.8.5 Unsicherheiten in Bezug auf ertragsteuerliche Sachverhalte

Ertragssteuerrechtliche Unsicherheiten im Sinne von IFRIC 23 bestehen nicht.

3.9 Konzern-Jahresergebnis

Im ersten Halbjahr 2022 beträgt (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +994 T€. Im ersten Halbjahr 2021 betrug (ohne IFRS-Effekte) der Ergebnisbeitrag (nach HGB) der operativen Tochtergesellschaften zum Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern +1.098 T€.

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

4 Erläuterungen zur Bilanz

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

Auf Ebene der Bilanz erfolgt ein Vergleich der Wertansätze der Vermögenswerte und Schulden vom 30. Juni 2022 mit den Wertansätzen zum 31. Dezember 2021.

4.1 Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Giroguthaben und Tagesgelder Banken (= Finanzmittelfonds verfügbar)	3.935.692,96	4.213.720,34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Provisionsforderungen etc. kurzfristig fällig Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich	479.121,98 672.668,39	858.373,91 1.888.783,37
	1.151.790,37	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte Sonstige Forderungen, Verrechnungen und Darlehen	2.405.577,65	3.158.382,13

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und aus Miete aus dem Immobiliensegment in Höhe von 673 T€ (Vorjahr: 1.889 €), sowie aus dem Segment Finanzanlagenvermittlung in Höhe von 479 T€, davon 343 T€ (Vorjahr: 178 T€) aus Provisionsabgrenzung enthalten.

Die verbliebenen Anteile an der mitNorm GmbH (25,001%) werden zum 30. Juni 2022 weiterhin als zur Veräußerung gehalten bilanziert und unter den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Gemäß dem am 26. November 2021 abgeschlossenen Kaufvertrag zur Veräußerung der mitNorm wurde der Übergang dieser Anteile zum 15. Dezember 2022 für einen Kaufpreis von 1,9 Mio. € und einen variablen Kaufpreis von maximal 300 T€ vereinbart und notariell beurkundet. Der variable Kaufpreis errechnet sich in Abhängigkeit zum kumulierten EBIT der mitNorm in den Geschäftsjahren 2022 sowie 2023. Der fest vereinbarte Kaufpreis entspricht dem bilanziellen Ansatz der verbliebenen Beteiligung am 30. Juni 2022.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten zum 30. Juni 2022 neben den verbliebenen Anteilen an der mitNorm insbesondere Forderungen aus dem Immobiliensegment aus Verrechnungen und Verwaltungstätigkeiten in Höhe von 187 T€ (Vorjahr: 310 T€).

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

4.2 Laufende Steuerforderungen

Laufende Steuerforderungen	30.06.2022	31.12.2021
	€	€
Ertragsteuerüberzahlungen	2.815,19	3.078,86
Umsatzsteuerüberzahlungen, sonstige Steuern	64.453,77	3.155,54
	67.268,96	6.234,40

4.3 Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.06.2022	31.12.2021
	€	€
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	606.420,50	679.623,39

4.4 Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte	30.06.2022	31.12.2021
	€	€
Goodwill 4 Free-Gruppe (inkl. FV24, FV24 GB, DGF)	5.427.953,05	5.427.953,05
Goodwill Duwensee	369.518,76	369.518,76
CGU - Finanzanlagenvermittlung	5.797.471,81	5.797.471,81
Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (WZL u. StJ)	4.332.901,55	4.331.626,55
Goodwill NSI Structured Investments (inkl. PF I, PF II, PF III, Rungholt, NSI HD)	7.184.321,94	7.184.321,94
CGU - Immobilienbeteiligungen	11.517.223,49	11.515.948,49
Summe Goodwill insgesamt	17.314.695,30	17.313.420,30

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

4.4.1 Goodwill 4 Free-Gruppe

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

4.4.2 Goodwill DDAG

Im Geschäftsjahr 2021 fand die Entkonsolidierung der Gesellschaft unter vollständigem Abverkauf der Anteile statt. Im Zuge dessen wurde auch der bestehende Goodwill entkonsolidiert. Aus diesem Vorgang entstand ein positives Ergebnis von 173 T€.

4.4.3 Goodwill Duwensee

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

4.4.4 Goodwill mitNORM

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 25% der Anteile (50,001%) an der mitNorm GmbH veräußert. Daraus resultierte die Entkonsolidierung des zuvor ausgewiesenen Goodwills von 7.561 T€. Aus dem Vorgang entstand ein negativer Ergebnisbeitrag von 128 T€.

4.4.5 Goodwill NSI Sachsen-Teilkonzern (NSI Sachsen, WZL und StJ)

Die NSI Sachsen wurde im November 2020 zu Anschaffungskosten von 1.500 T€ erworben. Im Rahmen der Kaufpreisallokation wurde ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1.488 T€ festgestellt, der vollständig auf Anzahlungen auf Grundstücke und Bauten der zukünftigen Beteiligungen der Gesellschaft und darauf entfallende passive Latente Steuern (480 T€) verteilt werden konnte. Ein Goodwill ergab sich somit nicht. Mit Erfüllung der Kaufvertragsvoraussetzungen wurden die geleisteten Anzahlungen im ersten Halbjahr 2021 in das Sachanlagevermögen in die Grundstücke und Bauten umgebucht. Seit dem 31. Dezember 2021 erfolgt ein Ausweis unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zum 30. Juni 2021 wurde der Unterschiedsbetrag der NSI durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios in Höhe von 51 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 16 T€.

Die NSI Sachsen hat im Februar 2021 jeweils 89,5% der Anteile an der WZL und der StJ erworben. Dabei sind für die WZL Anschaffungskosten in Höhe von 17,2 Mio. € und für die StJ Anschaffungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € angefallen. Im Rahmen der Kaufpreisallokation auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der WZL wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 13,4 Mio. € festgestellt, der in Höhe von 2,0 Mio. € auf Grund und Boden, in Höhe von 11,9 Mio. € auf Gebäude und in Höhe von 4,5 Mio. € auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt werden konnte. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die WZL beträgt damit 4,0 Mio. €. Für die StJ wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation zum Erstkonsolidierungszeitpunkt 1. März 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 1,1 Mio. € festgestellt. Dieser wurde in Höhe von 59 T€ auf Grund und Boden, in Höhe von 685 T€ auf Gebäude und in Höhe von 240 T€ auf darauf entfallende passive latente Steuern verteilt. Der anzusetzende verbleibende Goodwill für die StJ beträgt entsprechend 594 T€. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der WZL wurden zum 30. Juni 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 1.097 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 354 T€.

4.4.6 Goodwill NSI Netfonds-Teilkonzern (NSI Netfonds, PF I, PF II, PF III, Rungholt)

Die Anteile an der NSI Netfonds (88,72%) und ihren Tochterunternehmen (PF I 100%, PF II 100%, PF III 100%, Rungholt 89,1%) wurden im Dezember 2021 zu Anschaffungskosten von 9.937 T€ erworben. Die Gegenleistung zum Kaufpreis wurde durch VRM durch die Ausgabe von 1.400.000 neuen Aktien im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital sowie der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung im Volumen von 5,2 Mio.€ mit Wandlungsrechten auf bis zu 1.600.000 neue Aktien aus genehmigtem und

bedingten Kapital erbracht („Wandelanleihe“). Für die Sachkapitalerhöhung wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Bezugspreis auf 3,00 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert von 4,2 Mio.€ für die 1.400.000 neuen Aktien, die als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt wurden. Auf den damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteil der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 4,48 Mio.€. Für die Wandelanleihe wurde der Ausgabebetrag je Aktie auf 1,00 € und der Wandlungspreis auf 3,25 € festgelegt. Hieraus ergibt sich ein Wert in Höhe von bis zu 5,2 Mio.€ für die bis zu 1.600.000 neuen Aktien, die aufgrund des Wandlungsrechts anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung als Gegenleistung auf die Sacheinlage gewährt werden können. Auf die damit in Verbindung stehenden Geschäftsanteile der NSI Netfonds entfällt nach Maßgabe des Kaufpreises anteilig ein Wert von 5,46 Mio.€. Die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung ist vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025. Der Zinscoupon beträgt 3,5% jährlich und ist jeweils zum 31. Dezember zu zahlen. Der Verkäufer hat ein Wandlungsrecht ab dem 20. Dezember 2023 zum Nominalbetrag und Wandlungspreis von 3,25 €. Anstelle der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung zu 120% des Nennbetrags kann NSI Asset ab dem 1. Juli 2024 Aktien liefern (Wandlungspflicht).

Im Rahmen der Kaufpreisallokation des Kaufpreises von 9,9 Mio. € auf die identifizierbaren Vermögensgegenstände und Schulden der Unternehmen wurde zum Erstkonsolidierungszeitpunkt am 16. Dezember 2021 ein Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 5,6 Mio. € festgestellt. Zum Erwerbszeitpunkt wurden die Vermögensgegenstände und Schulden, d.h. insbesondere Immobilien sowie damit im Zusammenhang stehende Finanzierungsverbindlichkeiten, im Teilkonzern der NSI Netfonds per 16. Dezember 2021 zu Zeitwerten angesetzt. Der nach der Aufdeckung der stillen Reserven verbleibende Unterschiedsbetrag wurde in voller Höhe dem Goodwill zugeordnet. Durch Teilverkäufe des Immobilienportfolios der PF I wurden zum 30. Juni 2021 aktivierte stille Reserven in Grundstücken und Bauten in Höhe von 74 T€ aufgelöst, damit verbunden war die Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 24 T€.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Anteile der NSI HD ergab sich ein Goodwill in Höhe von 1.275,00 €.

4.4.7 Impairment-Test

Im Rahmen des jährlichen Impairment-Tests gemäß IAS 36.10 wurden zuletzt zum 31. Dezember 2021 die oben aufgeführten Goodwills der 4 Free-Gruppe, der Duwensee, der NSI Sachsen, der WZL und der StJ sowie der NSI Netfonds, der PF I, der PF II, der PF III und der Rungholt auf ihre Werthaltigkeit überprüft.

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

Innerhalb des zum 31. Dezember 2021 vorgenommenen Impairment-Test für die vorgenannte CGU im Bereich Finanzanlagenvermittlung wurden anhand der damals aktuellen Cash-Flow-Planungen auf Basis des EBITDA der oben genannten Unternehmen für die nächsten 5 Jahre entsprechende Nutzungswerte als Barwerte nach dem DCF-Verfahren unter Verwendung eines Kapitalisierungszinssatzes nach den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) von 8,25 % p.a. berechnet. Eine Wachstumsrate des Endwertes für die ewige Rente wurde in Höhe von 0,5 % angesetzt.

Die zum 31. Dezember 2021 berechneten Nutzungswerte der vorgenannten CGU haben die zugehörigen bilanzierten Vermögenswerte deutlich überschritten, so dass keine Impairment-Abwertung erforderlich wurde.

Im Bereich Immobilien-Beteiligung stellen die in 2021 hinzugekommenen Teilkonzerne NSI Sachsen und NSI Netfonds jeweils eigenständige Bereiche der NSI Asset AG dar. Beide Teilkonzerne sind hinsichtlich des jeweiligen Geschäftsmodells sowie organisatorisch und strukturell unabhängig von den Unternehmen der Finanzanlagenvermittlung. Da die Geschäftstätigkeit von NSI Sachsen und NSI Netfonds im Rahmen des Jahresabschlusses im Wesentlichen nach den Grundsätzen von IAS 40 angesetzt und ausgewiesen wird, entfällt nach IAS 36.2 ein eigenständiger Impairment-Test für die Immobilienbestände in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Für die in der Bilanzposition „Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten“ enthaltenen Immobilien sind jeweils aktuelle Zeitwerte zum Bilanzstichtag anhand von vorliegenden Unternehmensbewertungen bzw. Immobilienbewertungen zum Einbringungszeitpunkt ermittelt bzw. durch aktuelle Marktinformationen fortgeschrieben worden. Die entsprechenden Zeitwerte wurden in Anwendung von IAS 36 mit den entsprechenden Anschaffungswerten verglichen. Eine Notwendigkeit zur Abwertung der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten wurde nicht festgestellt.

Aufgrund der teilweisen Veräußerung in 2021 sowie der vertraglich vereinbarten Veräußerung der verbleibenden Geschäftsanteile an der mitNorm im zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 wurde kein Impairment-Test für die am 31. Dezember 2021 noch im Konzern enthaltenen Anteile an der mitNorm im Bereich Versicherungsvermittlung vorgenommen. Die verbliebenen Anteile werden mit dem vereinbarten Verkaufspreis in Höhe von 1,9 Mio. € angesetzt.

4.5 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Sonstige immaterielle Vermögenswerte		30.06.2022	31.12.2021
		€	€
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe	Erstkonsolidierung in €		
Markennamen / Internetdomains	566.683,52	179.449,78	207.783,96
Softwareplattformen	357.668,31	0,00	0,00
Datenbanken	72.924,44	0,00	0,00
Kundendepotbestände, Kundenverträge	2.029.084,94	103.553,01	115.062,00
Langfristige Kundenspar- und Renteneinzahlungspläne	816.042,68	444.289,90	471.491,32
	3.842.403,89	727.292,69	794.337,28
Aus Kaufpreisallokation Duwensee	Erstkonsolidierung in €		
Markennamen / Internetdomains	99.160,38	54.538,21	59.496,23
Kundendepotbestände, Kundenverträge	277.597,38	0,00	0,00
	376.757,76	54.538,21	59.496,23
EDV-Software, Neben-Domains (entgeltlich erworben)		114.584,56	117.346,56
		896.415,46	971.180,07

Im Rahmen des Impairment-Tests der Goodwills der Tochtergesellschaften wurde auch die Werthaltigkeit der Intangibles aus der Kaufpreisallokation der Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2021 überprüft. Da die ermittelten Nutzungswerte die Buchwerte der CGUs überstiegen, bestand auch kein Abwertungsbedarf für die Intangibles. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu 4.4.7.

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

4.6 Nutzungsrechte aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Nutzungsrechte aus Miet-/Leasingverträgen IFRS 16	Erstansatz	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Büroräume	344.835,65	38.233,87	67.195,59
PKW	31.625,52	3.105,98	8.268,52
Summe	376.461,17	41.339,85	75.464,11

Weitere Ausführungen zu den Leasingverhältnissen siehe 4.15.

4.7 Sachanlagen

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

4.8 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	30.06.2022 €	31.12.2021 €
NSI Sachsen Portfolio GmbH – Teilkonzern		
NSI Sachsen Portfolio GmbH	2.742.075,19	2.742.075,19
Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	23.825.564,47	29.048.156,90
St. Jacobus Grundbesitz Sachsen GmbH	1.712.722,95	1.712.722,95
	28.280.362,61	33.502.955,04
NSI Netfonds Structured Investments - Teilkonzern		
NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	10.664.817,65	13.129.735,27
NSI Immobilien Portfolio Zweite GmbH	1.150.470,00	1.135.000,00
NSI Immobilien Portfolio Dritte GmbH	5.484.980,09	5.105.000,00
Rungholt 1 GmbH	3.474.989,83	4.084.005,83
NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG	6.157.467,13	0,00
	26.932.724,70	23.453.741,10
Gesamtsumme:	55.213.087,31	56.956.696,14

Die NSI Asset weist seit dem 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aus. Diese Immobilien wurden im Rahmen der Unternehmenserwerbe der WZL und StJ sowie der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen erworben. Zu den Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird auf 3.1.2 sowie zu den damit in Verbindung stehenden Immobilienaufwendungen auf 3.2.2 verwiesen. Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergaben sich im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2021 sowie im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 nicht.

Der Rückgang der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2022 ergibt sich im Wesentlichen aus der geänderten Zuordnung von einzelnen Immobilien der WZL und PF I, welche fortan als zur Veräußerung gehalten bilanziert werden (vgl. 4.17), da eine kurzfristige Veräußerung (innerhalb von 12 Monaten) geplant ist. Dem stehen die im Rahmen der Erstkonsolidierung der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG hinzugekommenen Immobilien in Höhe von insgesamt 6,2 Mio. € sowie die Ausweitungen der Immobilienbestände der PF II und PF III entgegen.

Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder der Überweisung von Erträgen und Veräußerungserlösen sowie vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln bzw. für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestanden zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 nicht.

4.9 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Bewertungs- Hierarchie IFRS 13	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Zur Veräußerung kurzfristig verfügbare finanzielle Vermögenswerte			
Verzinsliche börsennotierte Wertpapiere	Stufe 1	0,00	0,00
KG-Beteiligungen (AIF)	Stufe 3	0,00	0,00
		0,00	0,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			
Kapitalguthaben Rückdeckungsversicherung (nicht verpfändet)	Stufe 3	109.115,00	109.115,00
Anteile (15%) an nicht börsennotierten Aktiengesellschaften Youvestor AG sowie andere Beteiligungen	Stufe 3	17.964,00	17.964,00
Genossenschaftsanteile	Stufe 3	50,00	50,00
		127.129,00	127.129,00

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

4.10 Aktive latente Steuern

Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden die in der EAMD AG (vormals: DDAG) verbliebenen aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 2.695,96 € verbraucht. Zum 30. Juni 2022 betragen die aktiven latenten Steuern somit 0 €.

4.10.1 Aktive latente Steuern auf steuerrechtliche Verlustvorträge

Auf Ebene der NSI Asset AG bestehen erhebliche steuerrechtliche Verlustvorträge in Höhe von ca. 28,7 Mio. €.

Es bestehen Ergebnisabführungsverträge im Konzern. So leiten die NSI Sachsen, die WZL und StJ, die Duwensee, die DGF, die FV24GB, die FV24 und die 4 Free ihre Ergebnisse an die NSI Asset weiter (steuerlicher Organkreis). Mit den Unternehmen des Teilkonzerns der NSI Netfonds sowie den in 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften bestehen zum 30. Juni 2022 keine Ergebnisabführungsverträge.

Die steuerrechtlichen Verlustvorträge der NSI Asset AG könnten grundsätzlich durch die Ergebnisabführungsverträge im Konzern genutzt werden. Zum Stand 30. Juni 2022 ist jedoch zu erwarten, dass die Verlustvorträge der NSI Asset AG steuerrechtlich tatsächlich vorerst nicht verbraucht werden können. Entsprechend der aktuellen Ertragsprognosen wird für die nächsten fünf Jahre davon ausgegangen, dass nach Verrechnung der Ergebnisabführungen mit dem eigenen negativen steuerrechtlichen Ergebnis der NSI Asset von ca. - 300 T€ p.a. keine steuerrechtlichen Gewinne mehr verbleiben, die aufgrund der Verlustvorträge nicht versteuert werden müssten. Die über fünf Jahre hinausgehende Nutzung der Verlustvorträge auf Ebene der NSI Asset AG ist aus heutiger Sicht nicht mit Sicherheit zu beziffern und kann daher nach IAS 12.34 nicht bewertet werden. Die in Vorjahren (insbesondere aufgrund einer damals geringeren Kostensituation bei der NSI Asset AG) aktivierten latenten Steuern auf Verlustvorträge der NSI Asset AG wurden entsprechend bereits in Vorjahren aufgelöst.

4.10.2 Weitere nicht ansetzbare latente Steueransprüche

Mangels weiterer Ertragsteuervolumina bei der NSI Asset AG in den nächsten 5 Jahren (siehe 4.10.1) können auf Ebene der NSI Asset AG auch keine aktiven latenten Steuern zum Stand 31. Dezember 2021 für dortige temporäre IFRS-Bewertungsunterschiede (Pensionsrückstellungen) angesetzt werden (IAS 12.24), ebenso keine für direkt im Eigenkapital verrechnete Kosten der Kapitalerhöhung.

4.11 Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden

Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Kurzfristige Finanzschulden		
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1 u. 2)	0,00	4.477.526,22
Darlehen Raiffeisenbank Hochtaunus an PF I	4.375.000,00	1.050.000,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	2.603.142,00	0,00
Darlehen Müller an NSI – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	2.009.333,34	2.009.333,34
Mezzanine Darlehen Schuermann an NSI Netfonds	1.500.000,00	0,00
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	1.050.000,00	1.050.000,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	475.000,00	475.000,00
Darlehen FTD.de	105.000,00	105.000,00
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	62.206,86	315.000,00
Zinsen Anleihen	56.039,97	106.620,53
Zinsen Hanse Merkur	41.250,00	82.500,00
Bankdarlehen Wiesbadener Volksbank	18.004,26	35.801,71
Sonstige kurzfristige Finanzschulden 4 Free-Gruppe	32.161,50	0,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	2.979.783,57	2.520.935,50
	15.306.921,50	12.227.717,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verb. L+L Vermittler, Lieferanten und Dienstleister kurzfristig fällig	1.028.443,13	378.098,05
	1.028.443,13	378.098,05
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verrechnungskonten Netfonds	2.778.840,75	2.637.198,69
Geldtransit	16.595,67	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Arbeitnehmern	4.246,68	4.126,54
Übriges, erhaltene Kauttionen, kreditorische Debitoren	433.104,55	541.591,85
	3.232.787,65	3.182.917,08
Langfristige Finanzschulden		
Kreditvertrag DZ HYP (Finanzierung Erwerb WZL und StJ)	19.757.745,85	20.606.412,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2)	14.320.033,72	14.046.000,00
Darlehen Volksbank Hohenlohe an NSI PF I	5.878.439,30	5.701.816,66
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	5.200.000,00	5.200.000,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge an NSI DP 1	3.928.000,00	0,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 3)	3.176.308,70	0,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe an PF III	2.209.540,00	2.178.600,00
Anleihen (unverbrieft, nicht kapitalmarktfähig)	1.861.200,00	1.900.800,00
Darlehen Hanse Merkur	1.500.000,00	1.500.000,00
Kaufpreisverbindlichkeit Duwensee (Restdarlehen)	0,00	69.710,13
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	16.823.619,54	12.635.338,85
	74.654.887,11	63.838.677,64
Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen	44.644,86	78.769,12

4.11.1 Konditionen und Rückzahlungspläne Finanzschulden

Finanzschulden	Aktuelle Konditionen		30.06.2022	31.12.2021
	Zinssatz p.a.	Endfälligkeit	€	€
Kreditvertrag DZ HYP	1,63 %	2026	19.757.745,85	20.606.412,00
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 1, 2 u. 3)	4,25 %	2025/2027	17.496.342,42	18.523.526,22
Darlehen Volksbank Hohenlohe	3,75 %	2024	5.878.439,30	5.701.816,66
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	3,50 %	2025	5.200.000,00	5.200.000,00
Darlehen Raiffeisenbank Hochtaunus	3,50 %	2022	4.375.000,00	1.050.000,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge	2,37 %	2049	3.928.000,00	0,00
Anleihen (unverbriefte) – inkl. Zinsen	5,75/7,00 %	2022/2024	2.967.239,97	3.057.420,53
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe I	3,00 %	2023	2.603.142,00	0,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe II	3,00 %	2023	2.209.540,00	2.178.600,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	8,00 %	2022	2.009.333,34	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	5,50 %	2027	1.541.250,00	1.582.500,00
Mezzanine Darlehen Schuermann	8,00 %	2022	1.500.000,00	0,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	6,50 %	2022	475.000,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	6,00 %	2027	62.206,86	384.710,13
Bankdarlehen WI VoBa	2,45/3,25 %	2022	18.004,26	35.801,71
Darlehen FTD.de	6,5 %	2022	105.000,00	105.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	1,45 % - 9,00 %	2022 - 2031	19.803.403,11	15.156.274,35
Sonstige kurzfr. Finanzschulden 4 Free-Gruppe	/	2022	32.161,50	0,00
			89.961.808,61	76.066.394,94

Die NSI Sachsen Portfolio GmbH hat im Januar 2021 einen Kreditvertrag mit der DZ HYP AG, Hamburg, über 22,0 Mio. € geschlossen. Der Kredit wird zu einem Auszahlungskurs von 100% gewährt und wird von der NSI verwendet, um die Kaufpreisverbindlichkeit für den Erwerb der WZL und StJ zu zahlen sowie die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten dieser Gesellschaften zu tilgen. Der Kredit hat eine Laufzeit von maximal 5 Jahren, längstens bis maximal 31. Januar 2026. Die Rückführung des Kredites erfolgt aus den Erträgen, die im Rahmen der Veräußerung der in der WZL und StJ gehaltenen Wohnimmobilien erzielt werden. Der Kredit ist ab Valutierung mit 1,63 % p.a. über 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen. Das Darlehen wurde mit einer Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 22,0 Mio. € nebst 18,00% p.a. Zinsen und 5,00% einmaliger Nebenleistung besichert. Zum Stichtag bestehen aus diesem Kreditvertrag Verpflichtungen in Höhe von 19,8 Mio. €.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. NSI Asset kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen.

Die Anleihen „NSI Immobilien Deutschland 1“ und „NSI Immobilien Deutschland 2“ der NSI Netfonds wurden bereits vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung herausgegeben. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestanden daraus Verpflichtungen in Höhe von 18,5 Mio. €. Die Anleihen Deutschland 1 in Höhe von 4,5 Mio. € wurden im ersten Halbjahr 2022 mit Ablauf des 31. März 2022 fristgerecht zurückgezahlt. Zum 30. Juni 2022 bestehen aus den Anleihen Deutschland 2 und Deutschland 3 Verpflichtungen in Höhe von 17,5 Mio. €. Die Anleihen besitzen eine langfristige Fälligkeit (2025 bzw. 2027) und einen Zinskupon von jeweils 4,25 %.

Zur Finanzierung der gehaltenen Immobilien wurden im Segment Immobilien-Beteiligungen, insbesondere im NSI Netfonds-Teilkonzern zahlreiche Bank- und Privatdarlehen aufgenommen. Zum Stichtag bestehen Darlehensverpflichtungen in Höhe von 40,3 Mio. € mit Restlaufzeiten zwischen 12 Monaten und 27 Jahren.

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

4.11.2 Entwicklung der Finanzschulden

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

Finanzschulden in €	1.1.-30.06.2022			1.1.-31.12.2021		
	Gesamt	kurzfristig	langfristig	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Stand 1.1.	76.066.394,94	12.227.717,30	63.838.677,64	10.606.004,46	2.063.659,50	8.542.344,96
Zuordnung Zeitab- lauf	0,00	2.369.132,00	-2.369.132,00	0,00	1.437.863,24	-1.437.863,24
Restkaufpreis NSI	-1.475.000,00	0,00	-1.475.000,00	0,00	-171.686,37	171.686,37
Neukreditauf- nahme/Zugänge durch Konzernaus- weitung	26.046.481,68	7.585.554,25	18.460.927,43	68.660.987,38	10.832.067,01	57.828.920,37
Zinsen	484.886,07	141.910,37	342.975,70	224.421,41	94.486,15	129.935,27
Tilgung (inkl. Zin- sen)	-11.160.954,08	-7.017.392,42	-4.143.561,66	-2.552.801,96	-1.565.820,11	-986.981,86
Entkonsolidierung mit Norm GmbH	0,00	0,00	0,00	-872.216,35	-462.852,12	-409.364,23
Stand 30.06./31.12.	89.961.808,61	15.306.921,50	74.654.887,11	76.066.394,94	12.227.717,30	63.838.677,64

4.11.3 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Verb. L+L Lieferanten und Dienstleister, kurzfristig fällig	1.028.443,13	378.098,05
	1.028.443,13	378.098,05

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind wesentliche Verpflichtungen aus dem Immobiliensegment enthalten. Hier bestehen Verbindlichkeiten insbesondere für bezogene Leistungen der WZL in Höhe von 121 T€ (Vorjahr: 187 T€) sowie für die NSI Sachsen Portfolio GmbH in Höhe von 21 T€ (Vorjahr: 23 T€). Die offenen Verbindlichkeiten aus dem NSI Netfonds-Teilkonzern belaufen sich auf 822 T€ (Vorjahr: 82 T€), davon 557 T€ (Vorjahr: 0 €) aus der NSI Deutschland Portfolio 1 GmbH & Co. KG sowie 85 T€ (Vorjahr: 71 T€) aus der NSI Netfonds Structured Investments GmbH. In der NSI DP 1 entfallen 364 T€ auf die noch nicht gezahlte Grunderwerbsteuer für die erworbenen Immobilien.

4.11.4 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Verrechnungskonten Netfonds Gruppe	2.778.840,75	2.637.198,69
Kreditorische Debitoren	86.334,94	115.439,68
Erhaltene Kauttionen	66.806,55	45.644,82
Geldtransit	16.595,67	0,00
Verbindlichkeiten ggü. Arbeitnehmern	4.246,68	4.126,54
Passive Rechnungsabgrenzung	0,00	32.516,66
Übriges	279.963,06	347.990,69
	3.232.787,65	3.182.917,08

In den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Verpflichtungen der NSI Netfonds Structured Investments GmbH gegenüber Gesellschaften der Netfonds Gruppe enthalten. Diese belaufen sich per 30. Juni 2022 auf EUR 2,8 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €).

4.12 Laufende Steuerschulden

Laufende Steuerschulden	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Lohn- und Kirchensteuern etc. aus Gehaltszahlungen, sonstige Steuern	34.157,00	26.336,71
Umsatzsteuer	25.994,42	20.334,62
	60.151,42	46.671,33

4.13 Kurzfristige Steuerrückstellungen

Kurzfristige Steuerrückstellungen	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Körperschaftsteuerrückstellungen	59.315,99	59.315,99
Gewerbesteuerrückstellungen	18.620,00	18.620,00
	77.935,99	77.935,99

Die Steuerrückstellungen zum 30. Juni 2022 setzen sich ausschließlich aus den Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer zusammen. Diese entfallen in voller Höhe auf das Immobiliensegment.

4.14 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.1.2022 €	Verbrauch €	Auflösung €	Zuführung €	30.06.2022 €
Prüfungskosten und Jahresabschlusskosten	246.991,65	170.016,02	0,00	204.400,00	281.375,63
Lfd. Kundenprov.anteile	111.381,00	25.181,00	0,00	5.050,00	91.250,00
Mitarbeiterboni	72.880,00	0,00	0,00	0,00	72.880,00
Ausstehende Rechnungen	36.000,00	17.000,00	0,00	22.625,00	41.625,00
Geschäftsbericht	40.000,00	5.610,26	0,00	5.610,26	40.000,00
Urlaubsansprüche	31.106,00	11.910,00	0,00	17.680,00	36.876,00
Prozesskosten, Rechtsstreit	22.086,06	0,00	0,00	0,00	22.086,06
Aufbewahrung Unterlagen	17.350,00	0,00	0,00	0,00	17.350,00
Vertragsbetreuung Kunden	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00
Ausstehende Provisionabrg.	57.264,00	57.264,00	0,00	6.825,00	6.825,00
Tantieme GF	5.500,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00
BG-Beiträge	1.510,00	810,86	9,14	390,00	1.080,00
Summe	652.068,71	287.792,14	9,14	262.580,26	626.847,69

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

Die Rückstellung für die Erstellung und die Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses der NSI Asset sowie die Erstellungen der Abschlüsse der Tochterunternehmen beläuft sich zum 30. Juni 2022 auf 281 T€.

Die Rückstellungen für Prozesskosten und Rechtsstreitrisiken betreffen die FV24 (19 T€) aufgrund von Haftungsklagen aus Anlagevermittlung sowie die DGF (3 T€) aufgrund von Provisionsrückforderungen durch einen Insolvenzverwalter. Das gesamte Rechtsstreitrisiko liegt bei ca. 384 T€ für die FV24 und 233 T€ für die DGF. Die FV24 und die DGF gehen jedoch begründet zu deutlich über 50 % von einem für sie positiven Prozessausgang aus und haben daher nur die voraussichtlich selbst zu tragenden Rechtsberatungskosten als Rückstellung angesetzt.

4.15 Verpflichtungen aus langfristigen Miet- und Leasingverträgen

Verpflichtungen aus Miet-/Leasingverträgen IFRS 16	Erstansatz	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Büroräume	344.835,65	41.297,03	70.258,75
PKW	31.625,52	3.347,83	8.510,37
Summe	376.461,17	44.644,86	78.769,12
Davon Verträge mit Restlaufzeiten bis 12 Monaten		44.644,86	68.248,52

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

Fälligkeiten Miet-/Leasingraten	30.06.2022 Barwert €	30.06.2022 Zinsanteil €	30.06.2022 Gesamtrate €
innerhalb eines Jahres fällige Leasingraten			44.644,86
in 1 bis 5 Jahren fällige Leasingraten			0,00
in über 5 Jahren fällige Leasingraten			0,00
	42.089,93	2.554,93	44.644,86

4.16 Pensionsrückstellungen

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

Neben der verpfändeten Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben in Höhe von 109 T€ besteht noch eine weitere unverpfändete Kapitallebensversicherung mit einem Kapitalguthaben von 110 T€ zur Rückdeckung der Ansprüche. Die Bewertung erfolgt ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert in Höhe des durch die Versicherungsgesellschaft berechneten „Rückkaufswertes“.

4.16.1 Veränderung der Pensionsrückstellung

Pensionsrückstellungen 31. Dezember 2021/ 30. Juni 2022	1.1.2021 €	Verbrauch €	Änderung Erfolgsneutral €	Zuführung GuV €	31.12.2021 / 30.06.2022 €
Versicherungsmathematischer Barwert Pensionsverpflichtung	700.618,00	0,00	-47.840,00	7.006,00	659.784,00
Abzüglich Kapitalwert Rückdeckungsversicherung (verpfändet)	-105.358,00	0,00	-2.703,00	-1.054,00	-109.115,00
	595.260,00	0,00	-50.543,00	5.952,00	550.669,00

Die Veränderung der verpfändeten Rückdeckungsversicherung ergibt sich in 2021 zu 1.054,00 € (i.Vj. 1.019,00 €) ergebniswirksam durch die Guthabenverzinsung sowie zu 2.703,00 € (i.Vj. 2.522,00 €) ergebnisneutral. Die Verringerung des Barwertes der Pensionsverpflichtung wurde in Höhe von 47.840,00 € (i.Vj. 14.359,00 €) als versicherungsmathematischer Ertrag ergebnisneutral erfasst. Die Zuführung zum Barwert betrifft ansonsten nur die jährliche Aufzinsung in Höhe von 7.006,00 € (i. Vj. 7.080,00 €), da sich der bereits erdiente Anspruch aufgrund des Ausscheidens in 2007 nicht weiter erhöht.

4.16.2 Versicherungsmathematische Annahmen

Nachstehend werden die wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen dargestellt

Berechnungsparameter	31.12.2021/ 30.06.2022	31.12.2020
	Abzinsungssatz	1,40 %
Gehaltstrend	0,00 %	0,00 %
Rententrend	2,00 %	2,00 %

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

4.16.3 Sensitivität bei Veränderungen der Parameter

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

Sensitivität bei Parameteränderungen	Abzinsungssatz		unverändert A: 1,40 % / R: 2,00 %
	1,90%	0,90 %	
Barwert der Pensionsverpflichtung in €	604.001,00	722.655,00	659.784,00

4.17 Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten

Zu Veräußerungszwecken gehaltene Grundstücke und Bauten	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Verkaufsimmobilien NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH	24.370.903,97	11.519.753,72
Verkaufsimmobilien Wohnungsgesellschaft Zwickauer Land mbH	7.098.548,39	1.469.734,80
	31.469.452,36	12.989.488,52

Ein großer Teil der Immobilien, welche von der NSI Immobilien Portfolio Erste GmbH zum 30. Juni 2022 gehalten werden, sind zum kurzfristigen Verkauf vorgesehen. Die Immobilien sollen im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2022 sowie im ersten Halbjahr 2023 veräußert werden. Zum Stichtag 30. Juni 2022 belaufen sich die zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten der PF I auf 24,4 Mio. €. Die WZL hält zum Stichtag Verkaufsimmobilien in Höhe von 7,1 Mio. €, welche ebenfalls im kurzfristigen Konzernvermögen ausgewiesen werden.

Der starke Anstieg der zu Veräußerungszwecken gehaltenen Grundstücke und Bauten ergibt sich zum einen aus der geänderten Zuordnung von einzelnen Immobilien der PF I und WZL, welche zuvor als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (vgl. 4.8) gemäß IAS 40 ausgewiesen worden sind. Die beabsichtigte kurzfristige Veräußerung dieser Immobilien führte zu einer Anpassung des Bilanzausweises zum 30. Juni 2022. Zum anderen ergibt sich der Anstieg aus der unterjährigen Ausweitung des Immobilienportfolios der NSI PF I. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2022 neue Immobilien im Wert von 10,3 Mio. € hinzuerworben.

4.18 Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern resultieren aus der Erstkonsolidierung der Tochterunternehmen und der in den Kaufpreisallokationen aufgedeckten stillen Reserven in identifizierbaren immateriellen Vermögensgegenständen, Grund und Boden sowie Gebäuden.

Passive latente Steuern		30.06.2022	31.12.2021
		€	€
Aus Kaufpreisallokation 4 Free-Gruppe in 2015	Erstkonsolidierung		
	in €		
Lat. Steuern auf Markennamen / Internetdomains	182.925,44	57.926,39	67.072,66
Lat. Steuern auf Softwareplattformen	115.455,32	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Datenbanken	23.540,01	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	617.846,61	0,00	0,00
Lat. Steuern auf Langfristige Kundensparpläne	263.418,58	143.416,78	152.197,40
	1.203.185,96	201.343,17	219.270,06
Aus Kaufpreisallokation Duwensee in 2017	Erstkonsolidierung		
	in €		
Lat. Steuern auf Markennamen / Internetdomains	32.008,97	17.604,93	19.205,38
Lat. Steuern auf Kundendepotbestände, Kundenverträge	89.608,43	0,00	0,00
	121.617,40	17.604,93	19.205,38
Aus Kaufpreisallokation NSI Sachsen in 2020	Erstkonsolidierung		
	in €		
Lat. Steuern auf Grundstücke und Bauten der Beteiligungen	480.251,75	463.892,14	463.892,14
Aus Kaufpreisallokation WZL und StJ in 2021	Erstkonsolidierung		
	in €		
Lat. Steuern auf Grund und Boden	760.043,00	674.649,31	701.249,10
Lat. Steuern auf Gebäude	4.530.984,86	4.262.284,94	4.372.183,06
	5.291.027,86	4.936.934,25	5.073.432,16
Aus Kaufpreisallokation NSI Netfonds-Teilkonzern in 2021	Erstkonsolidierung		
	in €		
Lat. Steuern auf Grund und Boden	945.059,70	935.518,73	945.059,70
Lat. Steuern auf Gebäude	1.417.589,55	1.403.278,10	1.417.589,55
	2.362.649,25	2.338.796,83	2.362.649,25
		7.958.571,32	8.138.448,99

Die Veränderung der passiven latenten Steuern betrifft ausschließlich die unter 3.8.1 beschriebene ertragswirksame Auflösung von passiven latenten Steuern auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus den aufgeführten Kaufpreisallokationen der Jahre 2015 bis 2021 in Höhe von 179.877,67 € (i.Vj. 295.412,09 €). Sie korrespondieren zu den planmäßigen Abschreibungen auf diese Intangibles.

4.19 Eigenkapital

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

4.19.1 Grundkapital und Grundkapitalveränderungen

Im Konzernabschluss wird das aktienrechtliche Grundkapital der NSI Asset AG als Grundkapital des Konzerns ausgewiesen. Das **Grundkapital** der Gesellschaft beträgt am 30. Juni 2022 **4.704.570,00 €**, nachdem es am 31. Dezember 2021 noch 3.304.570,00 € betragen hatte. Es ist eingeteilt in 4.704.570 auf den Inhaber lautende Stammaktien (Namensaktien) in Form von nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 € je Aktie. Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns am 16. Dezember 2021 **beschlossene Sachkapitalerhöhung um 1.400.000,00 €** auf 4.704.570,00 € wurde am 20. Januar 2022 in das Handelsregister B des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Zum 31. Dezember 2021 wurde der Betrag deshalb als „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen. Die damit verbundene Erhöhung des Grundkapitals um 1.400.000,00 € erfolgte durch teilweise Ausnutzung des am 3. September 2021 eingetragenen genehmigten Kapitals 2021. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer (ii) der Satzung ausgeschlossen.

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

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

Das bedingte Kapital 2021/II wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 10. August 2021 geschaffen und dient der Bedienung ausgegebener Schuldverschreibungen. Der Vorstand der NSI Asset ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrfach Wandel- und / oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Bezugsrechten (gemeinsam nachfolgend auch „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 25 Mio. zu begeben. Den Inhabern der Schuldverschreibungen können Wandlungs- oder Bezugsrechte von bis zu 2.052.285 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von insgesamt bis zu 2.052.285,00 € gewährt werden. Die Wandlungs- und Bezugsrechte können aus bedingtem Kapital, bestehendem oder künftigem genehmigten Kapital und/oder aus Barkapitalerhöhungen und/oder aus bestehenden Aktien bedient werden und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Die bedingte Kapitalerhöhung wird dabei nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2021/II zu bedienen.

Auf der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurde ein **Aktienoptionsplan (Aktienoptionsplan 2021)** beschlossen, welcher den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 9. August 2026 einmalig oder mehrmals bis zu 300.000 Optionen an derzeitige und zukünftige Mitglieder des Vorstands, derzeitige und zukünftige Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an derzeitige und zukünftige Geschäftsführer und

Arbeitnehmer der Tochtergesellschaften der NSI Asset AG (Bezugsberechtigte) auszugeben. Diese Optionen berechtigen die Bezugsberechtigten nach Maßgabe der Optionsbedingungen neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der NSI Asset AG zu erwerben. Soweit Aktienoptionen 2021 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft ausgegeben werden sollen, ist nur der Aufsichtsrat zur Ausgabe berechtigt.

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

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

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

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

Entsprechend den Optionsbedingungen des Plans sind in 2021 sowie bis zum heutigen Tag keine Aktienoptionen durch die Berechtigten ausgeübt worden.

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

Aufgrund der zuvor beschriebenen Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2021 wurden mit Beschluss vom 16. Dezember 2021 **Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 5.200.000,00 €**, eingeteilt in 26 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von 200.000,00 € mit einem Zinskupon von 3,5% und einer regulären Laufzeit vom 20. Dezember 2021 bis zum 30. Dezember 2025 ausgegeben. Die Ausgabe erfolgte im Zusammenhang mit dem Erwerb des NSI Netfonds-Teilkonzerns. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde dabei ausgeschlossen. Die Wandelschuldverschreibungen können vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises gemäß den Anleihebedingungen ab dem 20. Dezember 2023 zu einem Wandlungspreis von 3,25 € je Aktie in neu auszugebende oder bestehende Aktien der Gesellschaft gewandelt werden. NSI Asset kann seinerseits ab dem 1. Juli 2024 die Wandlung in Aktien verlangen (Wandlungspflicht). Die Wandelschuldverschreibungen sind im Übrigen zum Ende der Laufzeit in Höhe von 120% ihres Nennbetrags zurückzuzahlen.

4.19.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 30. Juni 2022 unverändert 4.776.545,15 €. In der Kapitalrücklage sind zum 30. Juni 2022 Kosten für Kapitalerhöhungen in Höhe von 99.328,10 € enthalten.

4.19.3 Erfolgsneutrale Eigenkapitalveränderungen (insbesondere Neubewertungsrücklagen)

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

- Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Neubewertung leistungsorientierter Pläne (Pensionsrückstellungen siehe 2.17 und 4.16.1) werden unter diesem Posten erfasst. Zum 30. Juni 2022 bestehen -382 T€.
- Die angefallenen Kosten der Kapitalerhöhungen, wie unter 4.19.2 beschrieben.
- Die Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremdanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften, wie unter 4.19.4 beschrieben.

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

Die Zusammensetzung und Veränderung ist im Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

4.19.4 Gewinnrücklagen

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

Einer Empfehlung der DPR (Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung) folgend, erfolgte in 2020 die Umgliederung der Ergebnisse aus dem Erwerb von Fremdanteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften aus der erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderung in die Gewinnrücklagen. Diese reduzieren die Gewinnrücklagen zum 30. Juni 2022 um 13.285,55 €.

Die rechtlich ausschüttungsfähigen Gewinnrücklagen inkl. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss betragen im Einzelabschluss der NSI Asset AG zum 30. Juni 2022 0,00 € (31. Dezember 2021: 0,00 €). Das HGB-Halbjahresergebnis der NSI Asset AG zum 30. Juni 2022 beträgt - 3.243,17 €, der HGB-Bilanzgewinn/-verlust zum 30. Juni 2022 beträgt damit - 3.243,17 €.

4.19.5 Nicht beherrschende Anteile

Die NSI Asset AG hält zum 30. Juni 2022 100% der Anteile an dreizehn der achtzehn vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Die Verhältnisse an den konsolidierten Gesellschaften, an denen die NSI Asset AG nicht 100% der Geschäftsanteile hält sowie die auf außenstehende Gesellschafter entfallenden Ergebnis- und Eigenkapitalanteile haben sich im ersten Halbjahr 2022 wie nachstehend dargestellt entwickelt:

Die **NSI Sachsen** hat im Februar 2021 jeweils 89,5% des Stammkapitals der WZL und StJ erworben. Es bestehen entsprechend Fremddanteile in Höhe von jeweils 10,5% der Kapitalanteile bzw. Stimmrechte. Die Gesellschaften mit Sitz in Zwickau gehen seit dem 1. März 2021 vollkonsolidiert in den Konzernabschluss der NSI Asset ein. Der auf die Fremddesellschafter entfallende Anteil am Eigenkapital der WZL und der StJ wird in der Bilanz als nicht beherrschende Anteile ausgewiesen.

Der auf die Fremddesellschafter entfallende Ergebnisanteil für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 beträgt 62.321,72 € bei der WZL sowie 4.632,39 € bei der StJ.

WZL - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,5%	30. Juni 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,5%	1.593.149,77
GuV	1. Januar – 30. Juni 2022
Immobilien Erlöse WZL	1.331.407,84
Jahresüberschuss WZL	593.540,16
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	62.321,72

StJ - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,5%	30. Juni 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,5%	76.892,88
GuV	1. Januar – 30. Juni 2022
Immobilien Erlöse StJ	111.113,81
Jahresüberschuss StJ	44.117,99
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	4.632,39

An der NSI Netfonds Structured Investments GmbH (Netfonds GmbH) hält die NSI Asset AG zum 30. Juni 2022 88,72% der Anteile. Es bestehen Fremddanteile in Höhe von 11,28%. Über die NSI Netfonds hält die NSI Asset AG zudem 89,1% der Anteile an der Rungholt 1 GmbH sowie 51% der Anteile an der neugegründeten NSI HD Immobilien Investitions GmbH. Es verbleiben Fremddanteile in Höhe von 10,9% bzw. 49%.

NSI Netfonds (Teilkonzern) - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 11,28%	30. Juni 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 11,28%	891.879,62
GuV	1. Januar – 30. Juni 2022
Immobilien Erlöse NSI Netfonds (Teilkonzern)	3.256.249,06
Jahresüberschuss NSI Netfonds (Teilkonzern)	-275.858,05
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	23.487,64

Rungholt - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 10,9%	30. Juni 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 10,9%	79.010,64
GuV	1. Januar – 30. Juni 2022
Immobilien Erlöse Rungholt	1.073.170,65
Jahresüberschuss Rungholt	21.355,19
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	2.327,72

NSI HD - Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen 49,00%	30. Juni 2022 €
Eigenkapital	
Eigenkapitalanteil nicht beherrschende Anteile 49,00%	11.473,91
GuV	
	1. Januar – 30. Juni 2022
Immobilien Erlöse NSI HD	0,00
Jahresüberschuss NSI HD	-1.583,86
Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile	-776,09

Für den NSI Netfonds-Teilkonzern betragen die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital zum 30. Juni 2022 892 T€. In diesem Teilkonzern sind die Rungholt und die NSI HD als Tochterunternehmen der NSI Netfonds enthalten. Auf Einzelebene bestehen für diese Gesellschaften nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital in Höhe von 79 T€ bzw. 11 T€.

Der auf die Fremdgegeschafter entfallende Ergebnisanteil für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022 beträgt für den NSI Netfonds Teilkonzern 23.487,64 € sowie auf Ebene der Rungholt 2.327,72 € und bei der NSI HD -776,09 €.

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

5 Finanzrisikomanagement

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

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

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

5.1 Liquiditätsrisiko

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

Unter das Liquiditätsrisiko fällt auch, dass bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität zu den erwarteten Konditionen beschafft werden kann (Refinanzierungsrisiko) oder aufgrund unzulänglicher Markttiefe oder Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur mit Verlusten aufgelöst bzw. glattgestellt werden können (Marktliquiditätsrisiko). Das Liquiditätsmanagement der NSI Asset Gruppe erfolgt dezentral durch die jeweiligen Vorstände der NSI Asset AG und der 4 Free AG sowie die Geschäftsleitung der Duwensee und die Geschäftsführung der NSI Sachsen und ihrer Töchter sowie der NSI Netfonds und ihrer Töchter, einschließlich der im Geschäftsjahr 2022 neugegründeten NSI-Gesellschaften.

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

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

Der Konzern hat insbesondere zur Finanzierung der Übernahme der 4 Free-Gruppe und der dort enthaltenen Finanzierung aus der Übernahme der Fondsvermittlung²⁴-Gruppe sowie dem Erwerb der Duwensee Finanzschulden aufgenommen. Aus dem Erwerb der NSI Sachsen bestehen zum 30. Juni 2022 offene Verbindlichkeiten in Höhe von 925 T€. Im Rahmen des Erwerbs der WZL und StJ wurde ein Kreditvertrag über 22 Mio. € geschlossen. Zum 30. Juni 2022 bestehen daraus offene Verbindlichkeiten in Höhe von 19,8 Mio. €. Die NSI Sachsen und ihre Tochterunternehmen weisen zudem weitere Finanzschulden in Höhe von ca. 4,0 Mio. € aus. Die NSI Netfonds und ihre Tochterunternehmen weisen zum 30. Juni 2022 weitere Finanzschulden in Höhe von ca. 55,8 Mio. € aus der Finanzierung der gehaltenen Immobilien aus. Die übrigen Finanzschulden bestehen im Wesentlichen gegenüber Geschäftspartnern im Bereich der Finanzanlagenvermittlung und/oder Aktionären bzw. diesen nahe stehenden Personen. Die Tilgung der Finanzschulden soll aus den zukünftigen Erträgen der Tochtergesellschaften erfolgen. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist dies sicherzustellen und gegebenenfalls Umfinanzierungen oder Verlängerungen mit den Vertragspartnern zu erzielen. Zum Bilanzstichtag stehen 3,9 Mio. € als flüssige Mittel zur Verfügung. Freie Kreditlinien bei Banken bestehen nicht.

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

Die Restlaufzeiten* der einzelnen Finanzschulden (ohne Miet-/Leasingverpflichtungen) gliedern sich zum 30. Juni 2022 wie folgt:

Finanzschulden in €	Sofort fällig	bis 1 Jahr	>1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Kreditvertrag DZ HYP	0,00	0,00	19.757.745,85	0,00	19.757.745,85
Anleihen NSI Netfonds (Immobilien Dtl. 2 u. 3)	0,00	0,00	17.496.342,42	0,00	17.496.342,42
Darlehen Volksbank Hohenlohe	0,00	0,00	5.878.439,30	0,00	5.878.439,30
Anleihen konvertibel (Wandelschuldverschreibung)	0,00	0,00	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00
Darlehen Raiffeisenbank Hochtaunus	0,00	4.375.000,00	0,00	0,00	4.375.000,00
Darlehen VR-Bank Fichtelgebirge	0,00	0,00	0,00	3.928.000,00	3.928.000,00
Anleihen (unverbrieft) – inkl. Zinsen	56.039,97	1.050.000,00	1.861.200,00	0,00	2.967.239,97
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe I	0,00	2.603.142,00	0,00	0,00	2.603.142,00
Darlehen Sparkasse a. d. Lippe II	0,00	0,00	2.209.540,00	0,00	2.209.540,00
Darlehen Müller – Immobilienfinanzierung (inkl. Zinsen)	0,00	2.009.333,34	0,00	0,00	2.009.333,34
Darlehen Hanse Merkur	41.250,00	0,00	1.500.000,00	0,00	1.541.250,00
Mezzanine Darlehen Schuermann	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00
Diverse Darlehen (4 Stück)	0,00	475.000,00	0,00	0,00	475.000,00
Kaufpreisverb. Duwensee	0,00	62.206,86	0,00	0,00	62.206,86
Bankdarlehen WI VoBa	0,00	18.004,26	0,00	0,00	18.004,26
Darlehen FTD.de	0,00	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00
Sonstige Bank- und Privatdarlehen (Immobilien-Segment)	0,00	2.979.783,57	13.813.349,54	3.010.270,00	19.803.403,11
Sonstige kurzfr. Finanzschulden 4 Free-Gruppe	32.161,50	0,00	0,00	0,00	32.161,50
	129.451,47	15.177.470,03	67.716.617,11	6.938.270,00	89.961.808,61

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

5.2 Kreditrisiko

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

Kredite und Forderungen	30.06.2022 €	31.12.2021 €
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Giroguthaben und Tagesgelder Banken	3.935.692,96	4.213.720,34
	3.935.692,96	4.213.720,34
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Provisionsforderungen etc. kurzfristig fällig Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich	479.121,98 672.668,39	858.373,91 1.888.783,37
	1.151.790,37	2.747.157,28
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte Verbliebene Anteile mitNorm GmbH – Zur Veräußerung gehalten (25,001 %) Darlehen und weitere Forderungen ggü. mitNorm Forderungen aus Verrechnungen, Immobilien-/Hausverwaltung, etc. Kautionen und übrige Forderungen	1.900.000,00 150.000,00 187.081,58 168.496,07	1.900.000,00 750.000,00 310.138,51 198.243,62
	2.405.577,65	3.158.382,13

Die finanziellen Vermögenswerte bestehen zum 30. Juni 2022 mit 3.936 T€ in Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (i.Vj. 4.214 T€). Diese bestehen fast ausschließlich aus bonitätsmäßig einwandfreien kurzfristigen Giroguthaben und Tagesgeldern bei deutschen Kreditinstituten.

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

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

Infolge der Veräußerung eines Teils der Geschäftsanteile an der mitNORM GmbH im Geschäftsjahr 2021 sowie der Vereinbarung zur Veräußerung der übrigen Geschäftsanteile in 2022 bestehen auf Basis der geschlossenen Verträge keine Kreditrisiken auf Ebene der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der mitNORM GmbH. Die per 30. Juni 2022 verbliebenen Geschäftsanteile sind im Konzern der NSI Asset AG mit dem erwarteten Veräußerungspreis von 1,9 Mio. € angesetzt. Insoweit besteht hierfür ein Kreditrisiko hinsichtlich der tatsächlichen Erfüllung der Kaufpreisforderung im zweiten Halbjahr 2022, welches als gering angesehen wird.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 1,2 Mio. € beinhalten zum einen Forderungen aus dem Vermittlungsgeschäft von Fremdoobjekten und Miete im Immobilien-Bereich in Höhe von 673 T€. Zum anderen sind in Höhe von 479 T€ fast ausschließlich kurzfristige Provisionsforderungen gegenüber namhaften Versicherungen, Fondsemitenten, Finanzdienstleistungsinstituten oder Depotbanken (davon 136 T€ gegenüber der NetfondsGruppe) enthalten.

Die relevanten Kreditrisiken lagen bisher in den sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten. Hier sind seit der Entkonsolidierung der mitNORM im Dezember 2021 – mit Ausnahme des erwarteten Veräußerungspreises für die verbleibenden Anteile der mitNORM GmbH – deutlich geringere Forderungen im Vergleich zu den Vorjahren enthalten. Auf die zum 30. Juni 2022 ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte wurden keine Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Von den zum 30. Juni 2022 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 311 T€ einzelwertberichtigt, davon entfallen 203 T€ auf die Forderungen aus Immobilienvermittlungen in der NSI Netfonds, welche bereits zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wertberichtigt waren. Daneben bestehen weitere wertberichtigte Forderungen im Immobilien-Bereich in Höhe von 18 T€ sowie in Höhe von 91 T€ im Bereich Finanzanlagenvermittlung. Bezüglich der ergebniswirksamen Aufwendungen aus Wertberichtigungen auf Forderungen wird auf 3.6 verwiesen.

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

5.3 Marktrisiko

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

5.3.1 Kursrisiko

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

5.3.2 Zinsrisiko

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

5.3.3 Währungsrisiko

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

5.4 Kapitalsteuerung

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

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

6 Sonstige Angaben nach IFRS

6.1 Geschäftssegmente

6.1.1 Aufteilung

Zum 30. Juni 2022 umfasst der NSI Asset-Konzern zwei berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8. Zum einen das Segment der Finanzanlagenvermittlung und zum anderen das Segment der Immobilien-Beteiligungen, welches seit der Ausweitung des Geschäftsvolumens der NSI Sachsen durch den Erwerb der WZL und StJ sowie durch die Erstkonsolidierung der NSI Netfonds mit ihren Tochterunternehmen im Geschäftsjahr 2021 ein berichtspflichtiges Segment im Sinne von IFRS 8 darstellt. Das Segment Immobilien-Beteiligungen umfasst ab dem Geschäftsjahr 2022 auch die neugegründeten NSI-Gesellschaften.

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

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

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

Das Segment Versicherungsvermittlung war nach der Veräußerung von 25% der Anteile an der mitNorm GmbH im Dezember 2021 und der Entkonsolidierung der Gesellschaft per 30. Dezember 2021 im Geschäftsjahr 2021 letztmalig berichtspflichtig im Sinne des IFRS 8. Die Segmentberichterstattung bezog sich dabei auf die Darstellung der Ertragslage, da infolge des Entfalls der Vollkonsolidierung die Vermögensgegenstände und Schulden der mitNorm am 31. Dezember 2021 nicht mehr Bestandteil der Konzernzahlen waren. Die mitNorm bietet ganzheitliche Finanzplanungen nach standardisierten DIN-genormten Abläufen. Hierzu bedient sich die Gesellschaft einer Vielzahl von selbständigen Handelsvertretern (Vermittlern) die exklusiv für die mitNORM in einer hierarchischen Führungs- und Vergütungsstruktur tätig sind. Management und Reporting erfolgen ausschließlich über die Geschäftsführung der mitNORM. Leistungsbeziehungen bestehen zur NSI Netfonds in dem Maße, dass die mitNorm einen geringen Anteil ihrer Provisionserlöse im Rahmen der Anbindung an den Immobilienvermittlungsbereich über die NSI Netfonds generiert. Es werden also in einem geringen Umfang auch Investmentfonds und Immobilien durch Untervermittler mit entsprechender Zulassung vermittelt.

Neu hinzugekommen ist in 2021 das durch den Erwerb der NSI Sachsen in 2020 entstandene Geschäftssegment Immobilien-Beteiligungen. Dieser Geschäftsbereich befindet sich 2022 weiter im Aufbau und wird von der NSI Sachsen und ihren Tochterunternehmen sowie seit dem 16. Dezember 2021 von der NSI Netfonds und ihren Tochterunternehmen abgedeckt. Das Segment wurde im Geschäftsjahr 2022 um die neugegründeten NSI-Gesellschaften (PF V, NSI Invest, NSI HD, NSI DP 1 und NSI DPB) erweitert. Management und Reporting erfolgen auch hier ausschließlich über die Geschäftsführung der Gesellschaften. Geschäftsbeziehungen im Konzern bestehen neben der zuvor beschriebenen Beziehung zwischen der NSI Netfonds und der

mit Norm lediglich untereinander sowie zur Konzernmutter in Form von finanziellen Verrechnungskonten und Darlehen.

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

6.1.2 Basis des Segmentreportings

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

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

6.1.3 Geographische Informationen und wesentliche Kunden

Sämtliche Geschäftsbereiche sind ausschließlich in Deutschland tätig. Wie auch unter 6.4.2 weiter erläutert sind maßgebliche Vertragspartner, mit denen die Provisionserlöse erzielt werden, Unternehmen der Netfonds Gruppe. Im Segment Finanzanlagenvermittlung werden die Umsätze (mit Ausnahme der FV 24 GB) fast ausschließlich über die Netfonds-Gruppe generiert (1. Hj. 2022: 795 T€, 1. Hj. 2021: 891 T€). Im Segment Immobilien-Beteiligungen werden Immobilienerlöse durch die Vermietung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Weiterbelastung von Nebenkosten sowie aus dem Verkauf von gehaltenen Immobilien der Tochterunternehmen (1. Hj. 2022: 4,8 Mio. €, 1. Hj. 2021: 1,2 Mio. €) erwirtschaftet.

6.1.4 Ertragszahlen der Geschäftssegmente 1. Januar – 30. Juni 2022

Ertragszahlen 1. Hj. 2022 in €	Finanzanlagen- vermittlung	Immobilien- Beteiligungen	Holding	Konsolidierungs- und IFRS-Anpassungen	Konzern
Betriebsergebnis					
Umsatzerlöse	1.116.669,00	4.767.748,15	233.400,00	-86.905,64	6.030.911,51
Materialaufwand	-138.747,41	-833.087,00	0,00	29.809,49	-942.024,92
Rohertrag	977.921,59	3.934.661,15	233.400,00	-57.096,15	5.088.886,59
Sonstige betriebliche Erträge	20.629,64	49.241,34	3.579,42	0,00	73.450,40
Personalaufwand	-287.210,46	-447.473,81	-70.895,61	0,00	-805.579,88
Abschreibungen	-13.082,13	-3.466,97	0,00	-94.738,81	-111.287,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-172.528,09	-3.064.622,86	-528.664,24	93.546,54	-3.672.268,65
Betriebsergebnis	525.730,55	468.338,85	-362.580,43	-58.288,42	573.200,55
Finanzergebnis					
Zinsen und ähnliche Erträge	1,10	264.351,19	3.750,00	-234.341,48	33.760,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-118.001,94	-1.223.270,58	-52.142,39	232.136,22	-1.161.278,69
Finanzergebnis	-118.000,84	-958.919,39	-48.392,39	-2.205,26	-1.127.517,88
Ergebnis vor Ertragsteuern	407.729,71	-490.580,54	-410.972,82	-60.493,68	-554.317,33
Ertragsteuern	0,00	119.640,47	0,00	19.527,34	139.167,81
Ergebnis nach Ertragssteuern	407.729,71	-370.940,07	-410.972,82	-40.966,34	-415.149,52
Ergebnisabführungen	-407.729,71	0,00	407.729,71	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag / -überschuss	0,00	-370.940,07	-3.243,11	-40.966,34	-415.149,52
darin enthaltene Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen	0,00	90.441,75	0,00	0,00	90.441,75
EBITDA	538.812,68	471.805,82	-362.580,43	36.450,39	684.488,46

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

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles aus den Kaufpreisallokationen (-60 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (+20 T€),
- die Auflösung latenter Steuern aus den Kaufpreisallokationen im Segment Immobilien-Beteiligungen (+160 T€)
- auf Unternehmensebene 0 T€ bei den Kosten für Leasing (-34 T€ Abschreibungen, 36 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und - 2 T€ für Zinsen),

6.1.5 Ertragszahlen der Geschäftssegmente 1. Januar – 30. Juni 2021

Ertragszahlen 1. Hj. 2021 in €	Finanzanlagen- vermittlung	Versiche- rungsvermitt- lung	Immobilien- Beteiligun- gen	Holding	Konsolidierungs- und IFRS-Anpas- sungen	Konzern
Betriebsergebnis						
Umsatzerlöse	1.057.628,61	5.173.288,61	1.182.458,82	255.000,00	-308.454,28	7.359.921,76
Materialaufwand	-93.917,12	-3.856.581,30	-398.780,67	0,00	53.454,28	-4.295.824,81
Rohhertrag	963.711,49	1.316.707,31	783.678,15	255.000,00	-255.000,00	3.064.096,95
Sonstige betriebliche Erträge	192.558,10	94.205,79	876,02	17.776,75	-138.080,00	167.336,66
Personalaufwand	-325.798,78	-390.366,18	-134.492,40	-38.183,28	0,00	-888.840,64
Abschreibungen	-14.710,67	-6.403,50	-7.879,58	0,00	-169.398,37	-198.392,12
Sonstige betriebliche Aufwen- dungen	-164.336,15	-967.119,11	-242.618,02	-479.833,61	294.678,29	-1.559.228,60
Betriebsergebnis	651.423,99	47.024,31	399.564,17	-245.240,14	-267.800,08	584.972,25
Finanzergebnis						
Zinsen und ähnliche Erträge	5.791,49	2.175,38	0,00	3.750,00	-9.965,02	1.751,85
Zinsen und ähnliche Aufwen- dungen	-160.598,40	-16.086,98	-792.143,77	-44.582,78	5.554,49	-1.007.857,44
Finanzergebnis	-154.806,91	-13.911,60	-792.143,77	-40.832,78	-4.410,53	-1.006.105,59
Ergebnis vor Ertragsteuern	496.617,08	33.112,71	-392.579,60	-286.072,92	-272.210,61	-421.133,34
Ertragsteuern	-37.891,77	-3,30	211.301,11	0,00	47.087,99	220.494,03
Ergebnis nach Ertragssteu- ern	458.725,31	33.109,41	-181.278,49	-286.072,92	-225.122,62	-200.639,31
Ergebnisabführungen	-379.655,66	0,00	0,00	379.655,66	0,00	0,00
Jahresfehlbetrag / -über- schuss	79.069,65	33.109,41	-181.278,49	93.582,74	-225.122,62	-200.639,31
darin enthaltene Ergebnisan- teile von Fremdgesellschaftern in Tochterunternehmen	0,00	16.554,37	-26.071,05	0,00	0,00	-9.516,68
EBITDA	666.134,66	53.427,81	407.443,75	-245.240,14	-98.401,71	783.364,37

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

- auf Konzernbasis die Abschreibungen auf Intangibles, Grund und Boden sowie Gebäude aus der Kaufpreisallokation (820 T€),
- die diesbezügliche Auflösung latenter Steuern (265 T€),
- auf Unternehmensebene 0,2 T€ bei den Kosten für Leasing (-35 T€ Abschreibungen, +40 T€ sonstige Aufwendungen für gezahlte Leasingraten und -4 T€ für Zinsen).

6.2 Ergebnis je Aktie

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

Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1.1.- 30.06.2022	1.1.- 30.06.2021
	€	€
Konzern-Jahresfehlbetrag/-überschuss der Aktionäre der NSI Asset AG	-505.591,27	-191.122,63
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Stammaktien im Geschäftsjahr	4.561.559	3.304.570
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	-0,11	-0,06

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

6.3 Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

6.4.1 Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

6.4.2 Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Insbesondere erfolgen Geschäfte/Leistungsbeziehungen sowie Darlehensgewährungen über Verrechnungskonten zwischen den Unternehmen der NSI Asset-Gruppe. Hier bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die 4 Free-Gruppe inkl. DGF, ebenso wie die NSI Sachsen und NSI Netfonds einschl. der Tochtergesellschaften werden in Personalunion geleitet. Zwischen der NSI Asset und der mitNORM bestehen seit Anfang 2019 Dienstleistungsverhältnisse und Konzernumlageabrechnungen.

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

Die Netfonds AG stellt der NSI Asset seit 2019 einen Mitarbeiter für seine Aufgabe als Prokurist der NSI Asset entgeltlich zur Verfügung.

Die Geschäftsvolumina mit dem Netfonds-Konzern ergeben sich wie folgt:

Geschäftsvolumen mit Netfonds Konzern	Transaktionsvolumina		Forderungen und Verbindlichkeiten	
	1.1.- 30.06.2022 T€	1.1.- 30.06.2021 T€	30.06.2022 T€	31.12.2021 T€
4 Free, FV24, DGF Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als gebundener Agent der NFS	693	796	91	93
Duwensee: Provisionsumsatz für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG	102	95	45	108
NSI Asset AG: Dienstleistungsaufwand für Mitarbeitergestellung für Controlling und Prokura durch die Netfonds AG	0	0	0	0

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 berücksichtigten Ergebnisse der NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie ihrer Tochterunternehmen (PF I, PF II, PF III und Rungholt) für die Zeit vom 16. Dezember 2021 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) bis zum 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt 38 T€ standen gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag dem ehemaligen Gesellschafter, der Netfonds AG zu. In 2022 wurde der Vertriebsbereich der NSI Netfonds, der mit Wirkung vom 16. Dezember im Rahmen des Kaufvertrages zwischen NSI Asset AG und Netfonds AG mitverkauft wurde, zurück auf die Netfonds Gruppe übertragen. Zum 30. Juni 2022 bestehen in der NSI Netfonds Structured Investments GmbH sowie den Tochterunternehmen Forderungen gegenüber dem Netfonds-Konzern in Höhe von insgesamt 27 T€.

Die mit Norm GmbH wies zum 31. Dezember 2021 Forderungen gegenüber dem Netfonds-Konzern in Höhe von 176 T€ sowie Verbindlichkeiten über 14 T€ aus. Provisionsumsätze für Vermittlungsleistungen als Vermittler der Netfonds AG und der NSI wurden im ersten Halbjahr 2021 in Höhe von 1.765 T€ erzielt. Den Umsätzen standen in diesem Zeitraum Provisionsaufwendungen für Abrechnungen von Direktverträgen über die Netfonds AG in Höhe von 234 T€ entgegen.

Nahestehende Unternehmen, Personen und Gesellschafter der NFS Netfonds Financial Service GmbH und der Netfonds AG sind wiederum wesentliche Aktionäre der NSI Asset AG ohne jedoch eine Gruppe gleichgerichteter Interessen mit Mehrheitsbeteiligung zu bilden. Aus diesem weitläufigen größeren Personenkreis wurden Teile der im Konzernabschluss ausgewiesenen Anleihen (2.911 T€) sowie einige Darlehen zur teilweisen Finanzierung des Konzerns und der vorstehend dargestellten Erwerbsvorgänge aufgebracht.

6.4.3 Geschäfte mit Personen in Schlüsselpositionen

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

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

Daneben werden vom Vorstand und Aufsichtsrat mittelbar verschiedene Darlehen gewährt.

Organ	Darlehensgeber	Zinssatz, Laufzeit	30.06.2022 T€	31.12.2021 T€
Vorstand	LetKon UG, (Eugen Fleck), Anteil Kaufpreis Duwensee	6 % p.a., jederzeit tilgbar, Lz. bis 15. Juli 2027	60	210
Aufsichtsrat	VOC AG, (Peer Reichelt)	6,5 % p.a., Lz. bis 31. Dezember 2022	125	125
Aufsichtsrat	KD Investment GmbH (Karsten Dümmler)	6,5 % p.a., Lz. bis 31. Dezember 2022	125	125

Außer den oben aufgeführten Darlehen bestehen keine weiteren Geschäfte.

6.5 Auswirkungen der Corona-Krise (Covid-19-Pandemie) auf den Konzern

Nach den vorliegenden Halbjahreszahlen 2022 haben sich weder im Segment Finanzanlagenvermittlung noch im Segment Immobilien-Beteiligungen wesentliche Umsatzeinbrüche ergeben. Die Halbjahresumsätze des Vorjahres konnten vielmehr gesteigert werden. Im Segment Finanzanlagenvermittlung liegt der Umsatz 59 T€ über dem Umsatz des ersten Halbjahres 2021, im Segment Immobilien-Beteiligungen um 3.585 T€ oberhalb des Umsatzes des ersten Halbjahres 2021. Auch auf der Kostenseite oder im organisatorischen Bereich ergaben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Weitere Ausführungen hierzu befinden sich im Konzernlagebericht.

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Neben den Ausführungen im Konzernlagebericht sind gemäß IAS 10 wesentliche für die Konzernunternehmen vorteilhafte oder nachteilige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bis zum Tag der Freigabe des Abschlusses zur Veröffentlichung am 29. September 2022 darzustellen.

Wesentliche Ereignisse haben sich nicht ergeben. Im Zusammenhang mit der seit März 2020 bestehenden Corona-Virus-Krise ergaben sich bisher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Lage des Konzerns (siehe auch 6.5). Wie sich die Corona-Virus-Krise entwickelt und ob das Geschäft in der Zukunft maßgeblich beeinflusst werden wird, kann weiterhin nicht abschließend beurteilt werden.

Die Kapitalmarktentwicklung wird weiterhin von den Geschehnissen rund um den Ukrainekrieg geprägt. Die weiteren Auswirkungen des Krieges auf die Kapitalmärkte, die Konjunktur und die Inflation sind nicht vorhersehbar und bleiben abzuwarten. Kurzfristig kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Lage an den Kapitalmärkten entspannt.

Weitere Ausführungen zur Covid-19-Pandemie sowie zum Ukrainekrieg befinden sich im Konzernlagebericht.

7 Weitere Anhangangaben nach § 315e Abs. 1 HGB

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

7.1 Honorare des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses

Auf diese Angaben wird im Halbjahresbericht verzichtet.

7.2 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates der NSI Asset AG

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

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

7.3 Organbezüge und Organkredite

Auf eine zahlenmäßige Darstellung der Organbezüge wird im Halbjahresabschluss verzichtet.

Variable oder gewinnabhängige Bezüge in Form von Tantiemen, Provisionen etc. wurden nicht gewährt.

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

Weitere Angaben zu den Bezügen des Vorstands und Aufsichtsrats befinden sich im bis zur Hauptversammlung der NSI Asset AG vorzulegenden Vergütungsbericht der Gesellschaft.

7.4 Erklärung zum Corporate Governance Codex gemäß § 161 AktG

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

7.5 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

7.6 Freigabe zur Veröffentlichung

Die Freigabe zur Veröffentlichung des Abschlusses erfolgte am 29. September 2022 durch den Vorstand der NSI Asset.

Hamburg, 29. September 2022

Eugen Fleck

Vorstand

NSI Asset AG