

Lagebericht der DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft 2019

A Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Als eigentümergeführtes Wohnungsunternehmen liegt das Kerngeschäft der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG und Ihrer Tochtergesellschaften in der Verwaltung des eigenen, Immobilienvermögens sowie im Erwerb –und der Entwicklung von neuen Immobilien für die wohnwirtschaftliche Bestandshaltung.

Dabei steht für die Gesellschaft der konstante Ausbau des Immobilienbestandes als auch die damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerung der Bestände im Fokus der Investitionsvorhaben.

Alle Aktien befinden sich ausschließlich im Eigentum der Unternehmensgründer. Fremde Aktionäre und somit andere Einflussgrößen gab es auch im laufenden Geschäftsjahr 2019 nicht.

B Marktentwicklung Wohnungsmarkt

Der Deutsche Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin im Aufwärtstrend. Wohnimmobilien sind weiterhin sehr gefragt.

Ebenso setzt sich die Verknappung des Wohnraums weiterhin fort. Dies betrifft vor allem den sowieso schon knappen bezahlbaren Wohnraum. Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau,- Stadt –und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70% der Haushalte sind mittlerweile Ein –und Zweipersonenhaushalte.

Der Wohnungsbau kann nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten. Im Jahr 2018 sind in Deutschland knapp 293.000 neue Wohnungen gebaut worden, benötigt werden aber jährlich 380.000 um Wohnangebot –und Nachfrage in Einklang zu bringen. Dies wirkt sich natürlich auf die Mietpreise aus.

C Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Die Vermögenslage des Konzerns ist weiterhin stabil. Das erklärte Investitionsziel, die langfristige Wertsteigerung der Immobilienbestände konnte erfolgreich fortgeführt werden.

Bei einer Bilanzsumme von Euro 582.499.233 weist der Konzern langfristige Vermögenswerte, insbesondere Anlageimmobilien, in Höhe von Euro 531.659.265 aus. Die langfristigen Vermögenswerte sind im Wesentlichen durch langfristige Schulden in Höhe von Euro 412.265.901 sowie durch Eigenkapital finanziert.

Die Gewinnrücklagen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen und liegen zum Bilanzstichtag bei Euro 112.610.419.

Das gesamte Eigenkapital beträgt Euro 117.931.140.

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 jederzeit gesichert. Die Eigenmittel sind mit täglich fälliger Laufzeit angelegt.

D Unternehmensverlauf und weitere Entwicklung

Durch ihre konstante auf die Wohnungswirtschaft fokussierte Unternehmensstrategie hat sich die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zu einem der größten inhabergeführten mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland entwickelt.

Im Jahr 2019 hat sich der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf insgesamt Euro 515.880.180 erhöht

Die Wachstumsfinanzierung wird auch zukünftig vornehmlich aus Eigenmitteln des Konzerns, durch Refinanzierung freien Immobilienvermögens, durch Ausfinanzierungen im Revitalisierungsprozess befindlicher Immobilien, aus den Erträgen aus der Vermietungstätigkeit oder aus Gesellschafterkreisen zur Verfügung gestellten Mitteln erfolgen.

Als klassischer Wohnungsbestandshalter wird auch für das Jahr 2020 der weitere Ausbau des Wohnungsbestandes durch weitere Zukäufe angestrebt.

Weiterhin wird der Konzern günstige Einkaufspreise vor höheres Wachstum stellen. Weitere Teile der in den letzten Geschäftsjahren erworbenen Wohnimmobilien befinden sich mittlerweile schon wieder in der Revitalisierungs-Endphase, so dass weiterhin durch aktive Aufvermietung die sanierungsbedingt hohen Leerstandsquoten deutlich reduziert werden können. Ebenso können diese Objekte dann in die eigenkapitalschonende Langfristfinanzierung übergehen, was wiederum erhebliche neue freie Mittel für weiteres Wachstum bedeutet.

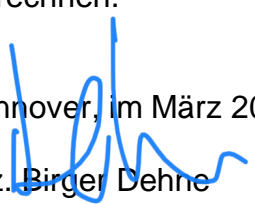
E Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Der Konzern hat durch den vorhandenen Immobilienbestand und die für weiteres Wachstum zur Verfügung stehenden Mittel aus Eigenmitteln, durch Refinanzierung freien Immobilienvermögens, durch Ausfinanzierungen im Revitalisierungsprozess befindlicher Immobilien oder aus Gesellschafterkreisen zur Verfügung gestellten Mitteln eine solide Geschäftsgrundlage.

Das Abvermietungsrisiko ist aufgrund der hohen, stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum auch für 2020 weiterhin auf niedrigem Niveau und wird durch das Angebot ausschließlich sanierter Wohnungen zu einem attraktiven Mietpreis deutlich reduziert. Mit einer Veränderung der für Vermieter günstigen Marktlage ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Die Geschäftsführung rechnet damit, dass sich für das Jahr 2020 die Kosten für die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien und deren Instandhaltung nicht wesentlich verändern werden. Ebenso ist auch für 2020 auf dem für die Revitalisierung notwendigen Bausektor nicht mit wesentlichen Marktveränderungen oder Preissteigerungen zu rechnen.

Hannover, im März 2021


gez. Birger Dehne
(Vorstand)

KONZERNBILANZ

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft

zum 31. Dezember 2019

| AKTIVA | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | | |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 7.260,00 | 5.882,00 |
| Sachanlagen | 33.229,00 | 36.428,00 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 515.880.180,00 | 464.542.600,00 |
| Latente Steueransprüche | 15.738.596,00 | 11.118.396,00 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summe langfristige Vermögenswerte | 531.659.265,00 | 475.703.306,00 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Vorratsvermögen | 1.637.975,92 | 2.990.346,78 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 8.174.073,18 | 8.598.183,67 |
| Steuerforderungen | 17.604,77 | 29.278,83 |
| Sonstige Forderungen | 31.243.783,20 | 22.451.362,84 |
| Bankguthaben, liquide Mittel | 9.766.531,22 | 8.620.240,68 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte | 50.839.968,29 | 42.689.412,80 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Bilanzsumme | 582.499.233,29 | 518.392.718,80 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

KONZERNBILANZ

nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft

zum 31. Dezember 2019

| PASSIVA | EUR | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 5.320.721,00 | 5.050.000,00 |
| Sonstige Rücklagen | | | |
| Gewinnrücklagen | 112.610.419,46 | | 110.503.608,80 |
| Nicht beherrschende Anteile | 0,00 | 112.610.419,46 | 163.533,17 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| SUMME Eigenkapital | | 117.931.140,46 | 115.717.141,97 |
| Schulden | | | |
| Langfristige Schulden | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | | 234.666.217,03 | 226.860.443,22 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 4.626.515,66 | 4.259.706,06 |
| Genussrechtskapital | | 131.001.874,72 | 106.675.249,72 |
| Latente | | | |
| Steuerverbindlichkeiten | | 41.971.294,00 | 30.265.287,00 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summe langfristige Schulden | | 412.265.901,41 | 368.060.686,00 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Sonstige Rückstellungen | | 294.993,00 | 400.896,00 |
| Steuerschulden | | 6.456.301,02 | 3.397.287,40 |
| Finanzverbindlichkeiten | | 34.234.210,18 | 19.741.647,68 |
| Verbindlichkeiten aus | | | |
| Lieferungen und Leistungen | | 11.048.378,54 | 8.921.420,98 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 268.308,68 | 2.153.638,77 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summe kurzfristige Schulden | | 52.302.191,42 | 34.614.890,83 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| SUMME Schulden | | 464.568.092,83 | 402.675.576,83 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Bilanzsumme | | 582.499.233,29 | 518.392.718,80 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019
nach International Financial Reporting Standards (IFRS)

DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft

| | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Vermietung von Anlageimmobilien | 28.745.526,84 | 30.484.516,69 |
| Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen | <u>29.399.496,54</u> | <u>26.606.974,85</u> |
| Ergebnis aus der Vermietung von Anlageimmobilien | -653.969,70 | 3.877.541,84 |
| Sonstige Erträge | 1.112.942,92 | 1.238.273,88 |
| Sonstige Aufwendungen | <u>20.642.065,75</u> | <u>11.435.529,16</u> |
| Betriebsergebnis | -20.183.092,53 | -6.319.713,44 |
| Finanzaufwand | 23.648.932,95 | 20.311.002,93 |
| Nicht realisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert | 54.712.580,00 | 30.390.769,14 |
| Sonstige Finanzerträge | <u>1.521.085,53</u> | <u>1.057.318,14</u> |
| Gewinn vor Steuern | 12.401.640,05 | 4.817.370,91 |
| Ertragsteuern | <u>10.456.862,56</u> | <u>1.949.435,26</u> |
| Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach Steuern | 1.944.777,49 | 2.867.935,65 |
| Gesamtergebnis | <u><u>1.944.777,49</u></u> | <u><u>2.867.935,65</u></u> |
| davon entfallen auf: | | |
| Anteilseigner DEGAG | 1.944.777,49 | 2.937.513,07 |
| Nicht beherrschende Anteile | 0,00 | -69.577,42 |

KONZERN-Kapitalflussrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019**DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft****Hannover**

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Konzernergebnis | 1.945 | 2.868 |
| Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis | 22.128 | 19.254 |
| Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern | 3.347 | 1.657 |
| Fair-Value-Änderungen von Renditeliegenschaften | -54.713 | -30.391 |
| Ergebnis aus Verkäufen von Renditeliegenschaften | 0 | 90 |
| Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen | 7 | 14 |
| Wertminderungen auf Mietforderungen | 9.425 | 2.869 |
| Erfolgswirksame Veränderungen der latenten Steuern | 7.086 | 293 |
| Veränderung der Rückstellungen | -106 | 105 |
| Erhaltene Zinsen | 1.521 | 1.057 |
| Gezahlte Zinsen | -23.649 | -20.311 |
| Ertragsteuerzahlungen | 0 | -176 |
| Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva | -19.236 | -13.621 |
| Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva | 7.430 | -3.414 |
| | <u>-44.815</u> | <u>-39.706</u> |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties | 2.400 | 31.610 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | 0 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte | -11 | -2 |
| | <u>2.389</u> | <u>31.608</u> |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | |
| Einzahlung Kapitalerhöhung | 271 | 0 |
| Einzahlungen aus der Ausgabe von Genussrechten | 29.655 | 24.539 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 28.575 | 42.111 |
| Auszahlungen aus der Rückgabe von Genussrechten | -5.328 | -5.088 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten | -9.673 | -49.839 |
| | <u>43.500</u> | <u>11.723</u> |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Zahlungswirksame Veränderungen | 1.074 | 3.625 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 8.618 | 4.993 |
| | <u>9.692</u> | <u>8.618</u> |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | | |

Der Finanzmittelbestand beinhaltet die liquiden Mittel (TEuro 9.767) sowie die jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEuro 75).

KONZERN-Eigenkapitalentwicklung zum 31.12.2019

| | Mutterunternehmen | | | <u>Summe</u> |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | <u>Gezeichnetes Kapital</u> | <u>Gewinnrücklagen</u> | <u>Konzernergebnis</u> | |
| Stand am 31.12.2018 | 5.050.000,00 | 110.503.608,80 | 0,00 | 115.553.608,80 |
| Kapitalerhöhung | 270.721,00 | | | 270.721,00 |
| Untergang nicht beherrschende Anteile | | 162.033,17 | | 162.033,17 |
| Ausschüttung | | | | 0,00 |
| Konzernergebnis | | | 1.944.777,49 | 1.944.777,49 |
| Stand am 31.12.2019 | 5.320.721,00 | 110.665.641,97 | 1.944.777,49 | 117.931.140,46 |
| | | | | |
| | Nicht beherrschende Anteile | | | |
| | <u>Gezeichnetes Kapital</u> | <u>Gewinnrücklagen</u> | <u>Konzernergebnis</u> | <u>Summe</u> |
| Stand am 31.12.2018 | 0,00 | 163.533,17 | 0,00 | 163.533,17 |
| Abgang | | -163.533,17 | | -163.533,17 |
| Ausschüttung | | | | 0,00 |
| Konzernergebnis | | | | 0,00 |
| Stand am 31.12.2019 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUMME EIGENKAPITAL | 5.320.721,00 | 110.665.641,97 | 1.944.777,49 | 117.931.140,46 |

KONZERNANHANG

INHALT

- A. Grundlagen und Methoden
 - I. Grundlegende Informationen
 - II. Aussage zur Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards
 - III. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - IV. Grundlagen der Konsolidierung
 - V. Angaben zu den bestehenden Finanzrisiken
- B. Erläuterungen zu ausgewählten Positionen der Konzernbilanz
- C. Erläuterungen zu ausgewählten Positionen der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Erläuterung der Kapitalflussrechnung
- E. Sonstige Angaben

A. GRUNDLAGEN UND METHODEN

I. Grundlegende Informationen

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG („DEGAG“) und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der "Konzern") erwerben und verwalten eigenen Grundbesitz.

Die Muttergesellschaft des DEGAG Konzerns, die DEGAG Deutsche Grundbesitz AG, ist eine nach deutschem Recht gegründete Aktiengesellschaft und ist beim Handelsregister des Amtsgerichtes Hannover unter HRB 205119 geführt. Die Geschäftsadresse lautet Theaterstr. 13, 30159 Hannover.

Das Geschäftsjahr ist gleich dem Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss wurden neben der Muttergesellschaft folgende Gesellschaften einbezogen:

DEGAG Zweite Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Dritte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Vierte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Siebte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Achte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Neunte Wohnen GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Premium GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG WOBA GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG Kapital GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover
DEGAG WI8 GmbH, Theaterstr. 13, 30159 Hannover

II. Aussage zur Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards

Der Konzernabschluss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG zum 31. Dezember 2019 wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften nach § 315e Abs. 1 HGB beachtet.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Finanzielle Vermögenswerte, finanzielle Verbindlichkeiten sowie die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden _Zeitwert bewertet. Verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung sind zusammengefasst, um die Klarheit der Darstellung zu verbessern. Diese Posten werden im Anhang entsprechend aufgliedert und erläutert.

Rundungen der ausgewiesenen Beträge wurden nicht vorgenommen. Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Diese werden bei Fälligkeiten über einem Jahr als langfristig und bei Fälligkeiten unter einem Jahr als kurzfristig dargestellt. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren gegliedert.

Die im Folgenden dargestellten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden sind stetig in allen hier dargestellten Berichtsperioden angewandt worden. Sie werden auch stetig und einheitlich von allen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen angewendet.

Die Anforderungen der angewandten Standards werden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die IFRS werden in der Form angewendet, wie sie im Rahmen des Anerkennungsverfahrens durch die Europäische Kommission in nationales Recht umgesetzt wurden.

Neue Rechnungslegungsstandards

Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Internationale Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Diverse Standards „Änderungen der Verweise des Rahmenkonzepts der IFRS“ (ab 01.01.2020)

IFRS 3 „Änderungen zu Unternehmenszusammenschlüssen“ (ab 01.01.2020)

IAS 1 / IAS 8 „Definition Wesentlichkeit“ (ab 01.01.2020)

IFRS 9 / IAS 39 / IFRS 7 „Zinssatz Benchmark Reform“ (ab 01.01.2020)

Diese neuen Standards werden von der DEGAG nicht vorzeitig angewendet.

Erstmals verpflichtend anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIS)

Neue Standards ab 01.01.2019:

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRIC 23 „Unsicherheiten in Bezug auf Ertragsteuern“

Geänderte Standards ab 01.01.2019:

IFRS 9 „Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung“

IAS 28 „Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“

IAS 19 „Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen“

Diverse Standards „Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2015-2017“

III. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt. Die beschriebenen Methoden wurden stetig auf die dargestellten Berichtsperioden angewendet, sofern nichts anderes angegeben ist.

Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der DEGAG Deutsche Grundbesitz AG wurde im Einklang mit den IFRS aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung der erfolgswirksamen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Anlageimmobilien.

Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen. Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den Erläuterungen zu wesentlichen Bilanzpositionen aufgeführt.

Unternehmensfortführung

Der Vorstand erwartet, dass dem Konzern ausreichende Mittel zur Verfügung stehen werden, um in der näheren Zukunft operativ tätig sein zu können. Der Konzern hat infolgedessen den Konzernabschluss auf Basis der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Sonstige Grundsätze

Der Konzernabschluss wurde, mit Ausnahme der Kapitalflussrechnung, nach dem Konzept der Periodenabgrenzung aufgestellt. Jede wesentliche Gruppe gleichartiger Posten wurde gesondert dargestellt. Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen wurden grundsätzlich nicht miteinander saldiert, sofern nicht die Saldierung von einem IFRS vorgeschrieben oder gestattet wird.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibung erfolgt linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer des jeweiligen Gegenstandes.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibung der abnutzbaren Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer des jeweiligen Gegenstandes. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Anlageimmobilien

Sämtliche sich im Eigentum des Konzerns befindlichen Immobilien stellen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften) dar und werden als solche bilanziert. Es handelt sich um Grundstücke, die langfristig zum Zwecke der Wertsteigerung und zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Die Immobilien werden einheitlich zu jedem Bilanzstichtag mit den beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Änderungen des Marktwertes werden ertragswirksam erfasst.

Latente Steuern

Latente Steuern werden für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt (Verbindlichkeiten-Methode). Wenn jedoch im Rahmen einer Transaktion, die keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt, eine latente Steuer aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit entsteht, die zum Zeitpunkt der Transaktion weder einen Effekt auf den bilanziellen noch auf den steuerlichen Gewinn oder Verlust hat, unterbleibt die Steuerabgrenzung zum Zeitpunkt des Erstansatzes als auch danach. Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze und Steuervorschriften bewertet, die am Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird.

Latente Steuerforderungen werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden unter dem Vorratsvermögen angesetzt und um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit angesetzt.

Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt Euro 5.320.721. Es hat sich hinsichtlich Höhe und Zusammensetzung nach Stamm- und Vorzugsaktien gegenüber dem Jahr 2018 verändert. Es ist eingeteilt in 5.000.000 Stück Stammaktien zum Nennwert von je 1 Euro, die auf den Inhaber lauten, sowie in 320.721 Stammaktien zum Nennwert von je 1 Euro, die auf den Namen lauten.

Bei den Rücklagen handelt es sich um Gewinnrücklagen. Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie die Entwicklung des Eigenkapitals ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die auf zurückliegenden Geschäftsvorfällen oder Ereignissen beruhen, zu einem Vermögensabfluss führen und zuverlässig ermittelbar sind.

Sie werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt. Dabei wird von dem Erfüllungsbetrag mit der höchsten Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden abgezinst, soweit der Zinseffekt wesentlich ist.

Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IFRS 9 werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet oder als zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust klassifiziert.

Erlöserfassung

Im Rahmen eines Mietverhältnisses realisiert der Konzern zum einen Mieterträge, die nach IFRS 16 linear über die Laufzeit eines Mietvertrages erfasst werden, und zum anderen Erträge für erbrachte umlegbare Nebenkosten, die nach IFRS 15 über den Zeitraum der Leistungserfüllung, der im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Aufwandserfassung entspricht, realisiert werden.

Die Verteilung der Gesamtvergütung auf die einzelnen Leistungskomponenten erfolgt grundsätzlich auf Basis ihrer relativen Einzelveräußerungspreise, welche im Wesentlichen den Nominalwerten der Miete bzw. Betriebs- und Nebenkosten entspricht.

Unabhängig vom tatsächlichen Leistungszeitraum erhält die DEGAG von ihren Mietern Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Über die umlegbaren Betriebskosten und die erhaltenen Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum, der überwiegend dem Kalenderjahr entspricht, wird im Folgejahr eine Betriebskostenabrechnung vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

IV. Grundlagen der Konsolidierung

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen der Konzern die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik ausübt. Dies ist regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt.

Konzerninterne Transaktionen, Salden sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

V. Angaben zu den bestehenden Finanzrisiken

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die DEGAG verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Den Risiken wird insgesamt durch geeignete Maßnahmen im Rahmen eines Risikomanagementsystems begegnet. Im Einzelnen stellen sich die in Verbindung mit Finanzinstrumenten bestehenden Risiken wie folgt dar:

Marktrisiken

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist DEGAG zahlungswirksamen Zinsänderungsrisiken durch Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung sowie durch Neu- und Anschlussfinanzierungen ausgesetzt.

Kreditrisiken

DEGAG ist einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das aus einer möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei resultiert.

Liquiditätsrisiken

Der DEGAG Konzern ist in nennenswertem Umfang durch Fremdkapital finanziert. Die Finanzierungen sind aufgrund ihres hohen Volumens zum Teil einem erheblichen Refinanzierungsrisiko ausgesetzt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DER KONZERNBILANZ

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei den ausgewiesenen Anlageimmobilien handelt es sich im Wesentlichen um Wohnimmobilien. Die Einnahmen für Immobilien, aus denen Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEuro 28.746. Die Ausgaben für die entsprechenden Immobilien belaufen sich auf TEuro 29.399.

Die Immobilien werden zu jedem Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Marktwerte der Anlageimmobilien wurden zum Bilanzstichtag 31.12.2019 nach Euro/qm bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien beträgt zum 31.12.2019 insgesamt TEuro 515.880 (Vorjahr: TEuro 464.543). Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung betragen im Geschäftsjahr 2019 TEuro 54.713 (Vorjahr: TEuro 30.391).

Fremdkapitalkosten waren nicht zu aktivieren.

Auf den Immobilien lasten Grundschulden, die zur Besicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten dienen.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Buchwert zum 01.01.2019 | 400.896,00 Euro |
| Verwendete Beträge | 338.335,24 Euro |
| Auflösung von Rückstellungen | 62.560,76 Euro |
| <u>Zuführung von Rückstellungen</u> | <u>294.993,00 Euro</u> |
| Buchwert zum 31.12.2019 | 294.993,00 Euro |

Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die Finanzierungen für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Anlageimmobilien. Sie sind durch Grundschulden gesichert.

Sonstige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden vornehmlich erhaltene Mietzahlungen für Januar 2019 ausgewiesen.

Genussrechtskapital

Das Genussrechtskapital ist gemäß IAS 32 unter dem Fremdkapital auszuweisen. Die Forderungen aus den Genussrechten treten gegenüber allen anderen Ansprüchen von Gläubigern gegenüber der Gesellschaft im Rang zurück.

Latente Steuerverbindlichkeiten

Die aktiven latenten Steuern sind aufgrund von ertragsteuerlichen Verlustvorträgen gebildet worden, die mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Der Konzern weist zum 31. Dezember 2019 aktive latente Steueransprüche in Höhe von TEuro 15.739 (Vorjahr: TEuro 11.118) aus.

Die passiven latenten Steuern sind aufgrund von temporären Differenzen zwischen den Zeitwerten in der IFRS-Bilanz und den entsprechenden Buchwerten in der Steuerbilanz gebildet worden. Der Konzern weist zum 31. Dezember 2019 passive latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TEuro 41.971 (Vorjahr: 30.265) aus. Aus der Neubewertung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien resultierte ein Zugang zu den passiven latenten Steuern in Höhe vom TEuro 11.706.

Der tatsächliche Ertragssteueraufwand im Konzern betrug in 2019 TEuro 3.351 (Vorjahr: TEuro 1.657). Dieser Aufwand resultiert im Wesentlichen aus den Feststellungen einer steuerlichen Außenprüfung für die Jahre 2014 bis 2017. Hiervon sind TEuro 2.772 strittig geblieben, da es hierbei um die grundsätzliche Anwendbarkeit der Zinsschrankenregelung geht. Aussetzung der Vollziehung wurden seitens des Finanzamtes bzw. der Stadt Hannover für den gesamten strittigen Betrag gewährt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSGEWÄHLTEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Es wird das Umsatzkostenverfahren angewandt.

Umsatzerlöse

Die Einnahmen aus der Vermietung von Anlageimmobilien beinhalten sowohl die Mieteinnahmen als auch die Einnahmen aus Nebenkosten. Der Konzern vermietet im Wesentlichen Wohnimmobilien. Im Geschäftsjahr 2019 sind Einnahmen in Höhe von TEuro 28.746 (TEuro 30.485 im Vorjahr) erzielt worden.

Der Umsatzrückgang resultiert insbesondere aus der Veräußerung von einem Portfolio im Jahr 2018.

Betriebliche Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen

Im Zusammenhang mit der Vermietung von Anlageimmobilien sind im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von TEuro 29.399 (TEuro 26.607 im Vorjahr) angefallen.

Dieser Anstieg ist vornehmlich auf gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Sonstige Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von TEuro 315 (Vorjahr: TEuro 329) sowie Versicherungserstattungen in Höhe von TEuro 525 (Vorjahr: TEuro 295) ausgewiesen.

Personalaufwand

Der Personalaufwand betrug im Berichtszeitraum TEuro 261 (Vorjahr: TEuro 210).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung als Aufwendungen erfasst.

Hier sind die Kosten für die Vermittlung des Genussrechtskapitals in Höhe von TEuro 3.865 (Vorjahr: TEuro 3.021), Forderungsverluste bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEuro 9.425 (Vorjahr: TEuro 3.708) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEuro 3.519 (Vorjahr: TEuro 1.186) hervorzuheben.

Ertragsteuern

Unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im vorliegenden Jahresabschluss Körperschaftsteuerrückstellungen (TEuro 1.463), Gewerbesteuerrückstellungen (TEuro 1.879) sowie die saldierten latenten Steuern (TEuro 7.115) ausgewiesen.

D. ERLÄUTERUNGEN DER KAPITALFLUSSRECHNUNG

Zur Entwicklung der Liquidität und der Finanzkraft des Konzerns wurde eine Kapitalflussrechnung erstellt, die zeigt, wie sich die Zahlungsmittel (Kassenbestände, Schecks sowie Guthaben bei Kreditinstituten) im Berichtszeitraum durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Dabei wird zwischen Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Es wurde die indirekte Methode angewandt.

Bestandteile der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die in der Kapitalflussrechnung ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen ausschließlich Bankguthaben sowie die jederzeit fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode in Höhe von TEuro 9.692 beinhaltet die liquiden Mittel von TEuro 9.767 sowie die Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von TEuro 75.

Mittelzufluss/-abfluss aus Geschäftstätigkeit

Nicht zahlungswirksame operative Aufwendungen und Erträge sowie Erträge aus Anlagenabgängen wurden eliminiert.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 ein negativer Cashflow von TEuro 44.815 (Vorjahr: -39.706 TEuro), welcher sich im Wesentlichen aus dem Anstieg der kurzfristigen Forderungen (TEuro 19.236) und der Eliminierung der Fair-Value-Änderungen (TEuro 54.713) ergibt.

Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit

Aus der Investitionstätigkeit ist im Berichtsjahr ein Mittelzufluss von TEuro 2.389 zu verzeichnen (Vorjahr: TEuro 31.608). Dieser Mittelzufluss ist auf den Veräußerungserlös eines Portfolios von Anlageimmobilien zurückzuführen.

Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit weist im Berichtsjahr einen Mittelzufluss von insgesamt TEuro 43.500 auf (Vorjahr: TEuro 11.723). Dieser ist im Wesentlichen auf erhaltene Darlehensauszahlungen (TEuro 28.575) sowie Einzahlungen aus der Vergabe von Genussrechten (TEuro 29.655) zurückzuführen.

E. SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Die DEGAG Deutsche Grundbesitz Aktiengesellschaft hat Patronatserklärungen zugunsten der DEGAG Kapital GmbH und der DEGAG WI8 GmbH abgegeben. In dieser erklärt sie die uneingeschränkte, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Verpflichtung dafür zu sorgen, dass ihre übrigen Tochtergesellschaften (sog. Projektgesellschaften) stets so geleitet und finanziell so ausgestattet werden, dass ihre Bonität erhalten bleibt und sie jederzeit in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus den Darlehen der DEGAG Kapital GmbH und der DEGAG WI8 GmbH zu erfüllen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnissen bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Anzahl der Mitarbeiter

Am Bilanzstichtag waren im Konzern 2 Personen beschäftigt (im Vorjahr 2).

Namen der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres gehörte die folgende Person dem Vorstand an:

Herr Birger Dehne, Kaufmann, Hannover

Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Personen an:

Frau Dragana Krüger, Kauffrau (Hannover), Vorsitzende

Herr Igor Ruge, Hotelkaufmann (Hannover)

Herr André Bischoff, Versicherungskaufmann (Holle)

Vergütungen an Mitglieder der Geschäftsleitung und Angaben nach § 314 Abs.1 Nr. 6 HGB

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Vergütungen, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen o.ä.

Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit den Aktionären vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Angaben über den Anteilsbesitz an anderen Unternehmen von mindestens 20 Prozent der Anteile

Gemäß § 313 Abs. 2 HGB wird über nachstehende Unternehmen berichtet:

| Firmenname / Sitz | Anteil | Jahresergebnis | Eigenkapital |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| DEGAG Zweite Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 5.533.136,85 | 35.325.607,37 |
| DEGAG Dritte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 2.601.841,37 | 19.343.317,30 |
| DEGAG Vierte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 3.661.043,74 | 28.119.516,56 |
| DEGAG Fünfte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 6.300.899,64 | 44.276.677,17 |
| DEGAG Siebte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 480.750,44 | 16.781.439,10 |
| DEGAG Achte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 565.948,23 | 27.519.943,63 |
| DEGAG Neunte Wohnen GmbH, Hannover | 100% | 3.077.016,75 | 25.661.969,85 |
| DEGAG Premium GmbH, Hannover | 100% | -595.642,17 | 6.091.026,99 |
| DEGAG WOBA GmbH, Hannover | 100% | 0,00 | 25.000,00 |
| DEGAG Kapital GmbH | 100% | -114.746,90 | -4.157.227,46 |
| DEGAG WI8 GmbH | 100% | -1.885.351,11 | -1.860.351,11 |

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Im März des Geschäftsjahres 2020 hat eine Refinanzierung des gesamten Portfolios stattgefunden.

Hannover, den 26. März 2021

gez. Birger Dehne
(Vorstand)