



# **WINDSOR AG**

Geschäftsbericht 2012

# Unternehmensprofil

## Pharma = Sicheres Wachstum

Die deutsche Bevölkerung – wie die Gesellschaften anderer westeuropäischer Länder – altert. Krebstherapien gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Pharma-Beteiligungen der Windsor AG bearbeiten unterschiedliche Wertschöpfungsstufen (Wirkstoffhandel, Generika, innovative und patentgeschützte Markenprodukte, Herstellung von Medikationen) bei Krebstherapien und anderen chronischen Krankheitsbildern.

Wachstum wird sowohl aus neuen und verbesserten Therapien mit innovativen Markenprodukten als auch aus Generika (für aus dem Patentschutz auslaufende Wirkstoffe) erzielt.

## Langfristig und nachhaltig

Investitionen der Windsor AG sind langfristig und nachhaltig. Sie sind grundsätzlich auf die kontinuierliche Weiterentwicklung der einzelnen Beteiligungen innerhalb des Gesamtportfolios ausgerichtet. Sicherheit und Rendite sind das Profil des Portfolios.

## Wertsteigerung auf Dauer

Eine Investition in die Windsor AG ist eine Investition in wachsende Segmente des deutschen Pharmamarktes. Das Unternehmensportfolio ist kaum anfällig für Konjunktur- oder Marktschwankungen und kann damit eine hohe Wertsteigerung erzielen.

# Inhalt

▶ Brief an die Aktionäre	3
▶ Bericht des Aufsichtsrates	4
▶ Zusammengefasster Lagebericht der Windsor AG und des Konzerns	7
<hr/>	
A. Wirtschaftsbericht	8
I. Wirtschaftliches Umfeld	8
II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2012	15
III. Lage des Unternehmens	15
IV. Bedeutende Geschäftsvorgänge nach dem 31. Dezember 2012 bis zum 2. April 2013	19
<hr/>	
B. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens	20
I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	20
II. Risikobericht	20
III. Prognosebericht	22
<hr/>	
C. Bericht über Forschung und Entwicklung	22
D. Bericht über Zweigniederlassungen	22
E. Schlussklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 3 AktG	22
<hr/>	
▶ Konzernabschluss	23
<hr/>	
▶ Konzernanhang	31
<hr/>	
▶ Weitere Informationen	55
<hr/>	

## Kennzahlen der Windsor AG und der Windsor-Gruppe im Überblick

### Kennzahlen Windsor AG Einzelabschluss nach HGB (in TEUR)

	Geschäftsjahr 2012	Geschäftsjahr 2011
Bilanzsumme	40.961	33.142
Eigenkapital	28.794	20.220
Umsatzerlöse	16.435	6.524
EBIT	9.907	5.273
Jahresüberschuss	10.399	5.343
Bilanzgewinn	12.181	5.135

### Kennzahlen Windsor-Gruppe Konzernabschluss nach IFRS (in TEUR)

	Geschäftsjahr 2012	Geschäftsjahr 2011
Bilanzsumme	42.490	40.114
Eigenkapital	33.579	28.654
Umsatzerlöse	25.043	10.855
EBIT	9.188	1.187
Jahresüberschuss	7.414	1.662
Bilanzgewinn	18.912	12.097

### Vermögenslage Windsor-Gruppe nach IFRS (in TEUR)

	Geschäftsjahr 2012	Geschäftsjahr 2011
<b>Aktiva</b>		
Kurzfristige Vermögenswerte	19.913	9.882
Langfristige Vermögenswerte	22.577	30.232
<b>Summe Aktiva</b>	<b>42.490</b>	<b>40.114</b>
<b>Passiva</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.435	4.239
Langfristige Verbindlichkeiten	6.476	7.221
Eigenkapital	33.579	28.654
<b>Summe Passiva</b>	<b>42.490</b>	<b>40.114</b>

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2012 startete mit einem hohen Konzernverlust von rund 2,4 Mio. Euro im ersten Quartal. Im Juni 2012 wurden Maßnahmen eingeleitet, um eine den Potentialen der Unternehmensgruppe entsprechende Profitabilität zu erreichen.

Im Ergebnis wurde im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr 2011 der IFRS-Konzernumsatz von 10,8 Mio. Euro auf 25 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Der IFRS-Konzernjahresüberschuss wurde gegenüber Vorjahr von 1,6 Mio. Euro auf 7,4 Mio. Euro mehr als vervierfacht.

Die Konzern-Eigenkapitalquote wurde von 70,8 % zum 31. Dezember 2011 um 8,2 % auf 79,0 % zum 31. Dezember 2012 erhöht.

Es wurde ein positiver Konzern-Cash Flow von +4,2 Mio. Euro erreicht (Vorjahr: negativ mit -2,7 Mio. Euro) und eine Erhöhung der Barmittel von 3,3 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro erzielt.

Die Windsor AG (HGB-Einzelabschluss) konnte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von 10,4 Mio. Euro (Vorjahr: 5,3 Mio. Euro) erzielen.

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Erfolg bildet die Grundlage für die Etablierung einer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik.

Ich danke an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement, welches die Erzielung der erläuterten Resultate ermöglichte. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates danke ich für die gute Zusammenarbeit.

Im Geschäftsjahr 2013 wird ein weiterer Ausbau der Potentiale der Windsor-Gruppe angestrebt.



Dr. Christian Pahl  
Vorstand

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.

Dr. Christian Pahl

Vorstand

April 2013

## Bericht des Aufsichtsrates

### 1. Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand



Dr. Michael Feldhahn  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Windsor AG nahm im Geschäftsjahr 2012 die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahr. Der Vorstand wurde bei seiner Tätigkeit vom Aufsichtsrat im Rahmen der Wahrnehmung der Kontrollrechte beraten. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die Vorgänge, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, unterrichtet und bei zu treffenden Entscheidungen einbezogen. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat mündlich, telefonisch und schriftlich über die wesentlichen Vorkommnisse des Geschäftsverlaufs, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und des Konzerns, die Unternehmensplanung sowie Investitionsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

### 2. Sitzungen, Beratungen und Beschlussfassungen

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2012 sieben ordentliche Sitzungen ab, davon zwei im ersten Halbjahr und fünf im zweiten Halbjahr (10.05., 27.06., 09.07., 12.07., 12.07., 22.08., 15.11.). Alle Sitzungen waren beschlussfähig.

Folgende Themen standen in den Sitzungen unter anderem im Mittelpunkt:

- die Lage des Unternehmens
- die strategische Entwicklung
- die aktuelle Wettbewerbs-, Organisations- und Personalsituation
- die kurz- und mittelfristige Investitionsplanung
- der Geschäftsbericht sowie der Zwischenbericht des Konzerns vor deren jeweiliger Publikation

Zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand fanden weitere informelle Treffen bzw. Telefonkonferenzen statt.

### 3. Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss, der Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht der Windsor AG und des Konzerns für das Geschäftsjahr zum 31.12.2012 sind unter Einbeziehung der Buchführung von der durch die Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Gieron & Partner GmbH, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der aufgestellte Jahresabschluss, Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht der Windsor AG und des Konzerns und der Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden jedem Aufsichtsratsmitglied anlässlich der Bilanzsitzung am 11.04.2013 ausgehändigt. In der Bilanzsitzung am 11.04.2013 berichtete der Abschlussprüfer über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen der Aufsichtsratsmitglieder zur Verfügung. Wir haben den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Konzernabschluss unsererseits geprüft. Wir billigten auf der Aufsichtsratssitzung vom 11.04.2013 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Das Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers haben wir auf der Aufsichtsratssitzung am 11.04.2013 zustimmend zur Kenntnis genommen und erheben nach unserer eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Vorschlags für die Verwendung des Bilanzgewinns keine Einwendungen.

#### 4. Abhängigkeitsbericht

Die Windsor AG erstellte für ihr am 31.12.2012 beendetes Geschäftsjahr einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

Der Abhängigkeitsbericht wurde von dem durch die Hauptversammlung zum Abschlussprüfer gewählten Wirtschaftsprüfer Gieron & Partner GmbH, Berlin, gemäß § 313 Abs. 1 AktG geprüft. Über das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer Gieron & Partner GmbH, Berlin, einen gesonderten schriftlichen Bericht erstattet. Da Einwendungen gegen den Bericht des Vorstandes nicht zu erheben waren, wurde mit Datum 10.04.2013 gemäß § 313 Abs. 3 AktG der Bestätigungsvermerk erteilt. In der Bilanzsitzung am 11.04.2013 berichtete der Abschlussprüfer über die Ergebnisse seiner Prüfung und bestätigte, dass die tatsächlichen Angaben des Abhängigkeitsberichtes richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind und bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Der Abhängigkeitsbericht wurde dem Aufsichtsrat gemäß § 314 AktG zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzungen am 11.04.2013 den Abhängigkeitsbericht umfassend auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft. Der Aufsichtsrat hat im Ergebnis festgestellt, dass Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nicht zu erheben sind und den Abhängigkeitsbericht gebilligt.



Anton Pfeffer  
Aufsichtsrat



Prof. Dr. Dr. Sabine Meck  
Aufsichtsrat

## 5. Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzte sich in der Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 aus den Aufsichtsratsmitgliedern Dr. Michael Feldhahn (Vorsitzender), Anton Pfeffer (Stellv. Vorsitzender) und Prof. Dr. Dr. Sabine Meck (Mitglied) zusammen.

## 6. Sonstiges

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Roy von der Locht für sein Engagement als Vorstand. Herr von der Locht schied im Juni 2012 aus dem Vorstand aus.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Christian Pahl für sein Engagement und die Weiterentwicklung der Windsor-Gruppe im Jahr 2012 sowie die Realisierung eines erfreulich hohen Gewinns.

Allen Mitarbeitern der Windsor-Gruppe dankt der Aufsichtsrat für das Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, den 11. April 2013



Dr. Michael Feldhahn  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

# Zusammengefasster Lagebericht der Windsor AG und des Konzerns

<hr/>	
A. Wirtschaftsbericht	
<hr/>	
I. Wirtschaftliches Umfeld	8
1. Globales wirtschaftliches Umfeld	8
2. Wirtschaftliches Umfeld in Deutschland	9
3. Globaler Pharmamarkt	10
4. Deutscher Pharmamarkt	11
5. Zytostatika-Markt	12
6. Immobilienmarkt Berlin	13
7. Gesundheitsimmobilien	14
II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2012	15
III. Lage des Unternehmens	15
IV. Bedeutende Geschäftsvorgänge nach dem 31. Dezember 2012 bis zum 2. April 2013	19
<hr/>	
B. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens	
<hr/>	
I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens	20
II. Risikobericht	20
1. Pharmabereich	20
2. Immobilienbereich	20
3. Fremdkapitalrisiko / Genussscheinkapital	21
4. Risikomanagementsystem	21
III. Prognosebericht	22
<hr/>	
C. Bericht über Forschung und Entwicklung	22
<hr/>	
D. Bericht über Zweigniederlassungen	22
<hr/>	
E. Schlussklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 3 AktG	22
<hr/>	

# Zusammengefasster Lagebericht der Windsor AG und des Konzerns

## A. Wirtschaftsbericht

### I. Wirtschaftliches Umfeld

#### 1. Globales wirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich im Verlauf des vergangenen Jahres weiter abgeschwächt. Grund dafür waren insbesondere die weniger expansiv ausgerichtete Geld- und Fiskalpolitik sowie die erneute Verschärfung der Schulden- und Finanzkrise.<sup>1</sup> Laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) ist der Tiefpunkt der weltwirtschaftlichen Schwächephase zur Jahreswende 2012/2013 durchschritten. Der Ausblick wird jedoch weiterhin von Unsicherheiten infolge der Staatsschuldenkrise im Euroraum und den finanzpolitischen Entwicklungen in den USA belastet.<sup>2</sup>

Nach einem moderaten Anstieg von 3,8 % in 2011 prognostiziert das IfW einen Anstieg der Weltproduktion im Jahresdurchschnitt 2012 um 3,2 %. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts fiel in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften sehr mäßig aus.<sup>3</sup>

Der Euroraum geriet sogar in eine Rezession. Hinzu kam ein deutliches Nachlassen der konjunkturellen Dynamik in den Entwicklungs- und Schwellenländern, deren Wirtschaft unmittelbar nach der Finanzkrise stark expandierte.<sup>4</sup> Die Konjunkturschwäche machte sich besonders auch im Welthandel bemerkbar. Dieser expandierte im Jahresverlauf 2012 nur noch mit einer Rate von 1 %.<sup>5</sup>

Die Produktion der fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird laut IfW Ende 2012 und Anfang 2013 nur schwach zulegen. Ab dem zweiten Quartal 2013 soll diese aber wieder langsam an Schwung gewinnen.<sup>6</sup>

Nach einem voraussichtlichen Anstieg der Weltproduktion von 3,2 % in 2012, dürfte sie 2013 insgesamt mit einer Rate von 3,4 % expandieren. Für 2014 rechnet das IfW mit einer etwas stärkeren Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 3,9 %.<sup>7</sup>

## 2. Wirtschaftliches Umfeld in Deutschland

Nach einem überraschend starken Wachstumsschub im ersten Quartal 2012<sup>8</sup> belastete die Unsicherheit über die Wirtschaftspolitik zur Bewältigung der Krise im Euroraum sowie die ökonomische Entwicklung in den USA und China auch die deutsche Wirtschaft.<sup>9</sup> Diese Aspekte führten zu einer gestiegenen Unruhe an den Finanz- und Aktienmärkten.<sup>10</sup>

Seit dem Sommer hat sich die Situation an den Finanzmärkten entspannt.<sup>11</sup> Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft 2012 auch weiter gewachsen. Die Wachstumsdynamik nahm im Verlauf des Jahres allerdings ab. Das schwache außenwirtschaftliche Umfeld belastete die deutsche Konjunktur spürbar.<sup>12</sup>

Die gesamtwirtschaftliche Produktion legte im dritten Quartal 2012 noch leicht zu. Das Bruttoinlandsprodukt stieg etwas langsamer als zuvor. Trotz einer abgeschwächten Dynamik bei den Ausfuhren, kamen Anregungen vom Außenhandel.<sup>13</sup> Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich preisbereinigt deutlich weniger stark als 2010 und 2011 um 0,7 %.<sup>14</sup>

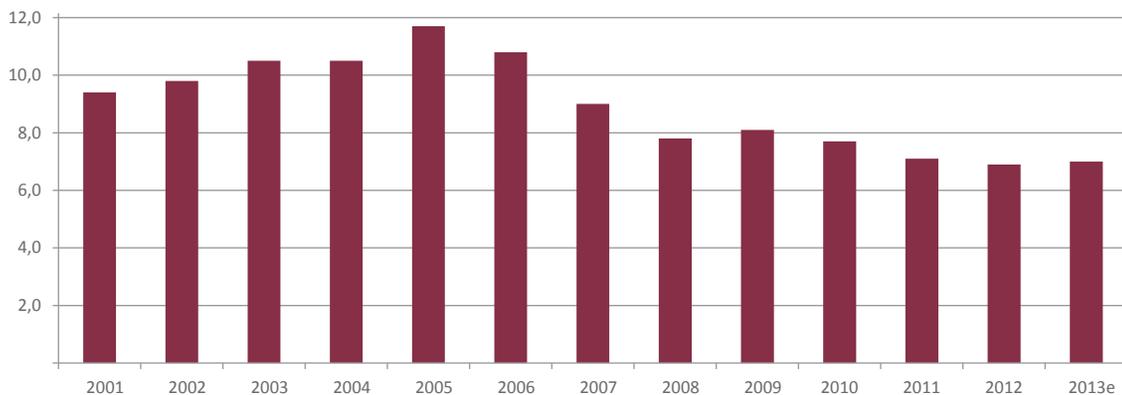
Der deutsche Arbeitsmarkt erweist sich trotz des schwierigen internationalen Umfeldes als robust. Der Beschäftigungsaufschwung ist zwar vorerst zum Stillstand gekommen und die Arbeitslosigkeit nimmt seit dem Frühjahr 2012 wieder leicht zu. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie signalisieren die Frühindikatoren allerdings eine weiterhin stabile Entwicklung.<sup>15</sup> Im Jahresdurchschnitt dürfte sich die Arbeitslosenquote auf 6,9 % belaufen. Für die Jahre 2013 und 2014 rechnet das IfW jeweils mit etwa 7 %.<sup>16</sup>

Angesichts der schwachen gesamtwirtschaftlichen Situation bleibt der Arbeitsmarkt auch im kommenden Jahr ein stabilisierender Faktor für die deutsche Konjunktur.<sup>17</sup>

Die Bundesregierung geht in ihrem Gutachten von einem Wachstum des BIP im Jahresdurchschnitt 2013 von 0,4 % aus. Im Verlauf des Jahres soll die wirtschaftliche Dynamik wieder zunehmen.<sup>18</sup>

### Entwicklung der Arbeitslosenquote in Deutschland

in Prozent



Quelle: Bundesagentur für Arbeit / Institut für Weltwirtschaft

### 3. Globaler Pharmamarkt

Der Pharmamarkt gilt weltweit als stärkste und weitgehend stabile Wachstumsbranche. Das jährliche Wachstumspotential des globalen Pharmamarktes wird für die nächsten Jahre auf 3,0 % bis 6,0 % jährlich geschätzt.<sup>19</sup>

Nach Angaben des Bundesverbandes der Pharmazeutischen Industrie lag der Umsatz mit Arzneimitteln 2011 weltweit bei insgesamt rund 684 Mrd. Euro und damit 8,4 % über dem Vorjahr. Nordamerika, Europa und Japan decken dabei über 75,0 % des Gesamtumsatzes auf dem Weltpharmamarkt ab. Im Jahr 2011 stellte Nordamerika mit 247,4 Mrd. Euro (+3,3 %) rund 36,0 % des weltweiten Pharmamarkt-Umsatzes und ist damit der größte Markt vor Japan, China und Deutschland. In Europa stieg der Pharmamarkt 2011 um 6,5 % auf 189,3 Mrd. Euro. Lateinamerika verzeichnet mit einer Umsatzsteigerung von 11,7% weiterhin hohes Wachstum.<sup>20</sup>

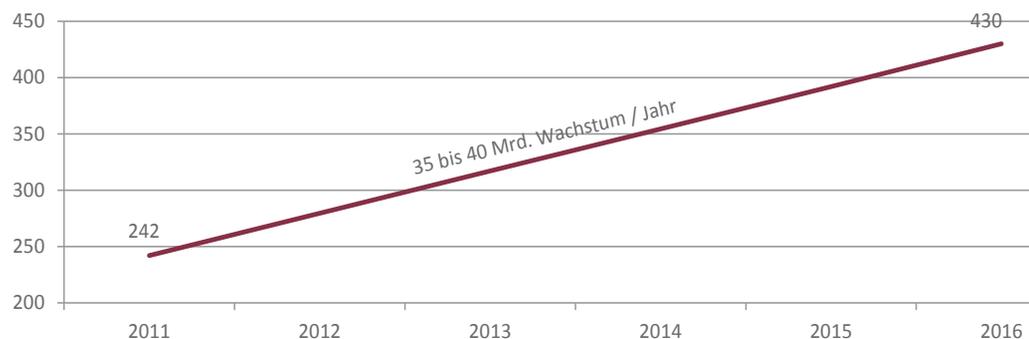
Absolut betrachtet stellt innerhalb der EU-15 Staaten Deutschland den größten Markt, gefolgt von Frankreich, Italien und Spanien. Deutschland verzeichnet dabei, ebenso wie Italien, Großbritan-

nien, Belgien, Schweden und Österreich nur ein schwaches Wachstum in 2011 gegenüber 2010 von 2,0 %, liegt aber dennoch knapp vor den restlichen Staaten.<sup>21</sup>

Bis 2016 sollen einem aktuellen Bericht von IMS Health zufolge die weltweiten Ausgaben für Arzneimittel von 956 Mrd. \$ im Jahr 2011 auf 1,2 Billionen \$ steigen.<sup>22</sup> Treiber dieser Entwicklung werden insbesondere steigende Ausgaben der Industrieländer und eine Mengensteigerung in den so genannten „Pharmerging Markets“, wie China, Brasilien, Türkei oder Russland sein.<sup>23</sup> Im Bereich der Markenmedizin führen jedoch Patentabläufe, die 2012 ihren Höhepunkt erreichen<sup>24</sup>, und vermehrte Kosteneindämmung zu einer niedrigen Wachstumsrate. Die Ausgaben der Industrieländer sollen bis 2016 jährlich zwischen null und drei Prozent steigen.<sup>25</sup> Weltweit werden infolge der Patentabläufe die Ausgaben für Generika aber stark wachsen (siehe Abb.). IMS Health geht von einem Wachstum von 242 Mrd. \$ in 2011 auf 400 bis 430 Mrd. \$ in 2016<sup>26</sup> aus.

#### Generikaausgaben weltweit - Prognose bis 2016

in Milliarden Dollar



Quelle: IMS Health Institute for Healthcare Informatics

## 4. Deutscher Pharmamarkt

Die Gesundheitswirtschaft in Deutschland zeichnet sich durch hohes Wachstum aus. Zwischen 1992 und 2010 ist der Umsatz dieser Branche um über 80 % gestiegen.<sup>27</sup> Trotz rezessiver Tendenzen der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung wuchs sie in den letzten Jahren um durchschnittlich 3,0 % im Jahr.<sup>28</sup> Auch der Pharmamarkt als Teil der Gesundheitswirtschaft ist vergleichsweise konjunkturre-sistent und wies über die letzten Jahre stetiges Wachstum auf.<sup>29</sup>

Die Gesamtentwicklung des Pharmamarktes, bestehend aus Apotheken- und Klinikmarkt, verlief 2012 leicht positiv. Das Umsatzvolumen betrug 32,6 Mrd. Euro und verzeichnete damit einen Anstieg von 2,0 % gegenüber 2011.<sup>30</sup>

Im Apothekenmarkt nahm der Umsatz im Jahr 2012 moderat um 1,7 % zu und betrug Ende Dezember 25,6 Mrd. Euro (Abgabepreis des pharmazeutischen Unternehmers abzüglich Zwangs-rabatte). Die Entwicklung der jeweiligen Marktsegmente verlief dabei sehr unterschiedlich. Während Generika und patentgeschützte Präparate ein Umsatz-wachstum von 4,9 % bzw. 13,6 % verzeichneten, verloren Altoriginale um 17,9 %.<sup>31</sup>

Die führenden zehn Arzneimittelgruppen legten im Apothekengesamtmarkt um knapp 3,7 % doppelt so stark zu wie der Apothekenmarkt selbst. Einige Arzneimittelgruppen verzeichneten dabei sogar Zuwächse im zweistelligen Bereich. Beispielsweise legten 2012 Virustatika gegen HIV um 10,9 % zu.<sup>32</sup>

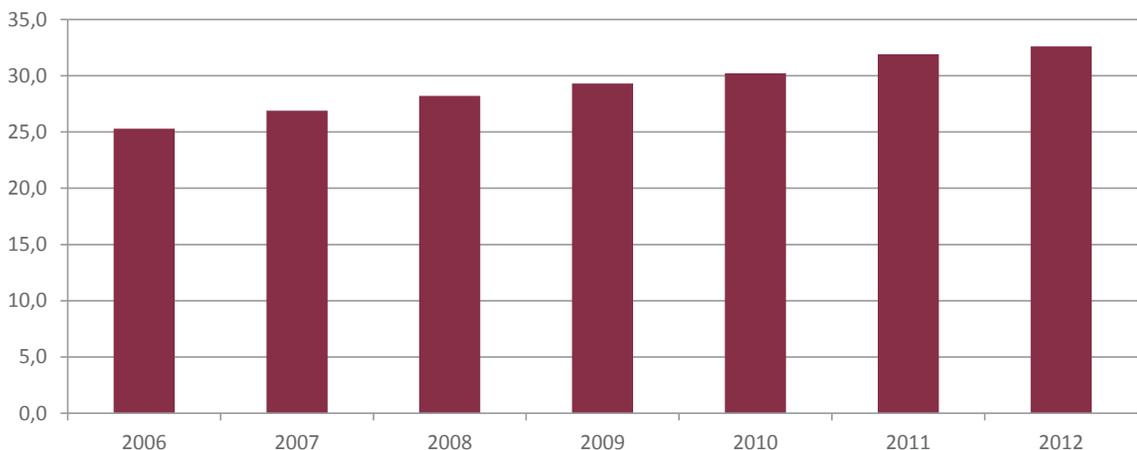
Im Verhältnis zum gesamten Pharmamarkt legte der Klinikmarkt 2012 recht stark um 5,4 % zu. Auch hier steigt der Umsatz der Top 10-Arzneimit-tel überdurchschnittlich. Insbesondere verschiedene Präparatgruppen zur Krebstherapie verzeichnen zweistellige Wachstumsraten.<sup>33</sup>

Die Zwangsabschläge der Hersteller und Apotheken gegenüber der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) lagen 2012 bei 3,8 Mrd. Euro und damit etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Werden die Rabatte gegenüber der privaten Krankenversicherung (PKV) inkludiert, betragen die gesamten Zwangsabschläge 2012 4,2 Mrd. Euro.<sup>34</sup>

Trotz eines hohen Überschusses der GKV hält das Bundesgesundheitsministerium das Preismoratorium und den auf 16 % erhöhten Herstellerabschlag auch nach Ende 2013 für erforderlich.<sup>35</sup>

### Umsatzentwicklung des deutschen Pharma-Gesamtmarktes

in Milliarden Euro



Quelle: IMS Health Institute

## 5. Zytostatika-Markt

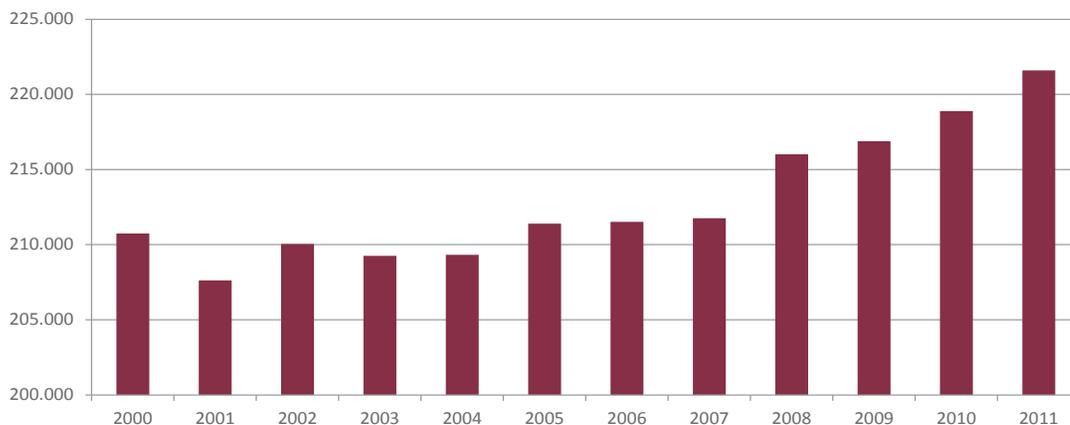
Zytostatika sind ein wichtiger Bestandteil innerhalb der Krebstherapie. In der Chemotherapie hemmen diese natürlichen oder chemischen Substanzen das Wachstum der Krebszellen. Zytostatika finden teilweise auch bei der Behandlung von Autoimmunerkrankungen Anwendung.

2011 sind die Verordnungen von Zytostatika im Bereich der Fertigarzneimittel deutlich gestiegen. In der Summe verbuchten sie einen Anstieg von 38,4 %.<sup>36</sup> Im Bereich der Nicht-Fertigarzneimittel sanken die Verordnungen von Zytostatika-Zubereitungen im Vergleich zu 2010 um 11,5 %. In der Folge ging auch der Umsatz um 34,5 % zurück. Der Umsatzanteil der Zytostatika-Rezepturen an den gesamten Verordnungen von Nicht-Fertigarzneimitteln belief sich 2011 auf 27,7 %.<sup>37</sup>

Angesichts steigender Krebsraten, aufgrund des demografischen Wandels, werden Medikamente zur Behandlung von Krebs immer wichtiger. Für Deutschland geht die deutsche Krebshilfe von 490.000 Krebsneuerkrankungen und durchschnittlich 218.000 durch Krebs verursachte Todesfälle jährlich aus (siehe Abb.).<sup>38</sup>

Zur Bekämpfung vieler Krebsarten sind Zytostatika unerlässlich. 2010 entfiel auf die Zubereitungen gemessen am Markt der Onkologika immerhin ein Umsatzanteil von 25,0 %.<sup>39</sup> Prognosen von IMS Health weisen für den onkologischen Markt in Deutschland zwischen 2008 und 2012 eine mittlere Wachstumsrate von 14,0 % aus.<sup>40</sup>

### Krebstote in Deutschland 2000 bis 2011



Quelle: Statista GmbH, 2012

## 6. Immobilienmarkt Berlin

Das Wachstum Berlins ist auch 2012 deutlich zu beobachten. Seit vielen Jahren steigen Wirtschaftsleistung, Arbeitsmarkt und Einwohnerzahl. Letztere wächst seit nunmehr acht Jahren. Die Zahl der Einwohner stieg allein im ersten Halbjahr 2012 um etwa 15.500.<sup>41</sup>

Die damit verbundene anhaltend hohe Nachfrage im Berliner Wohnungsmarkt führte 2012 zum stärksten Miet- und Kaufpreisanstieg seit mehr als 20 Jahren. Laut dem WohnmarktReport der GSW lagen die Angebotsmieten um 13,8 % höher als 2011 und betragen im Durchschnitt 7,50 Euro (2011: 6,59 Euro). Den stärksten Anstieg verzeichneten die Bezirke Mitte, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Diese liegen ganz oder teilweise in der besonders von Zugezogenen gefragten Innenstadt.<sup>42</sup>

Die Märkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser boomen noch stärker.<sup>43</sup> Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen kostete

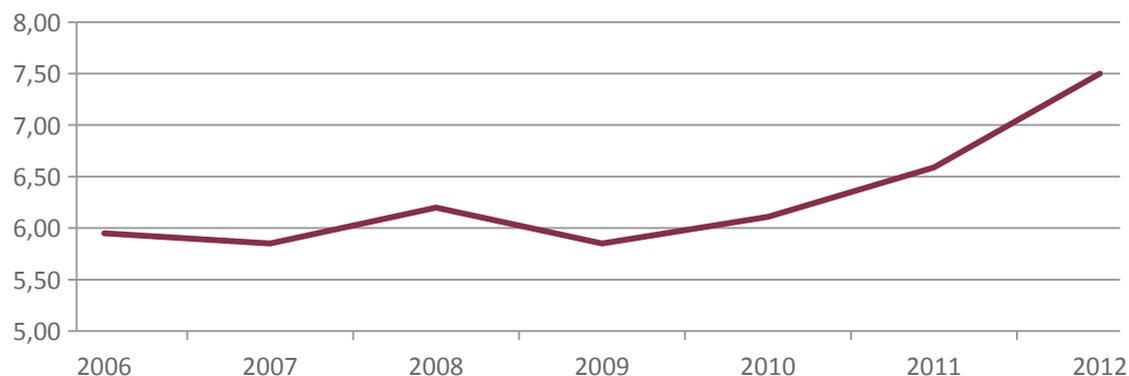
2012 durchschnittlich 2.258 Euro. Damit verbuchten Eigentumswohnungen einen Preisanstieg von 19,9 %. Der Quadratmeterpreis von Mehrfamilienhäusern stieg um 17,4 % auf 1.349 Euro.<sup>44</sup>

Der Flächenumsatz am Berliner Büromarkt von 550.500 Quadratmetern lag auf dem Niveau des Jahres 2011. Die Leerstandsquote reduzierte sich im 4. Quartal 2012 um 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr und lag bei 8,5 %. Die Spitzenmiete blieb konstant bei 22 Euro je Quadratmeter. Die gewichtete Durchschnittsmiete lag mit 12,95 Euro je Quadratmeter 0,6 % höher als 2011.<sup>45</sup>

Mietpreise für Handelsimmobilien in Berliner Top-Lagen verbuchten einen relativ mäßigen Anstieg von 2 %, gegenüber fast 5 % in 2011. Im Vergleich zu anderen Städten ist Berlin der größte Einzelhandelsstandort, jedoch mit dem niedrigsten Umsatz je Einwohner. Weiterhin positiv wirkt sich dagegen die steigende Anzahl an Touristen aus, die rund ein Viertel des Einzelhandelsumsatzes trägt.<sup>46</sup>

### Entwicklung der Durchschnittsmiete in Berlin

in Euro



Quelle: GSW Immobilien AG

## 7. Gesundheitsimmobilien

Der Healthcare-Immobilien-Sektor bezeichnet alle Einrichtungen rund um den Gesundheitsbereich. Neben Krankenhäusern, Kliniken und Pflegeheimen umfasst dieser auch Rehabilitationseinrichtungen, Ärzthäuser und medizinische Versorgungszentren.<sup>47</sup>

Der Markt der Gesundheitsimmobilien ist in den letzten Jahren von zwei gegensätzlichen Trends gekennzeichnet. Die Finanzlage deutscher Kliniken spitzt sich zum einen zu und vielen droht die Insolvenz. Auf der anderen Seite besteht im stationären und ambulanten Bereich ein hoher Bedarf an modernen Einrichtungen.<sup>48</sup> Dadurch eröffnen sich für die Immobilienbranche und Investoren neue Möglichkeiten. Vom Wachstum des Gesundheitsmarktes profitieren Kliniken und Ärzte, aber auch Reha-Zentren, Apotheken und Sanitätshäuser.<sup>49</sup>

Im Vergleich zu anderen Ländern nimmt der Gesundheitsmarkt in Deutschland trotz des andauernden Reformdrucks eine Spitzenposition in Europa ein. 2010 betragen die Ausgaben rund 287,3 Mrd. Euro (ca. 3.510 Euro pro Kopf), was einem Anteil am BIP von 11,1 % ausmacht.<sup>50</sup>

Ambulante Einrichtungen (Arztpraxen, Zahnarztpraxen, Praxen sonstiger medizinischer Berufe, Apotheken, Gesundheitshandwerk und -einzelhandel, ambulante Pflege und sonstige Einrichtungen) spielen in Deutschland eine bedeutende

Rolle. 49 % des gesamten Ausgabevolumens entfielen 2010 auf diesen Bereich. Die bedeutendsten ambulanten Einrichtungen waren Arztpraxen mit Ausgaben von 43,1 Mrd. Euro und Apotheken mit 40,9 Mrd. Euro. Daneben kommt den stationären und teilstationären Einrichtungen (Krankenhäuser, Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen sowie stationäre und teilstationäre Pflege) mit Ausgaben von 104,2 Mrd. Euro ein wesentlicher Anteil zu.<sup>51</sup>

Noch gilt der Markt für Gesundheitsimmobilien als relativ klein. Mit einem Volumen von 119 Mrd. Euro sind Gesundheitsimmobilien am Spezialimmobilienmarkt beteiligt. Der Gesundheitsimmobilienmarkt hat einen Anteil von 2,15 % am Gesamtimmobilienmarkt.<sup>52</sup> Ein weiteres Wachstum dieses Segments ist in Aussicht. Angesichts der leeren Staatskassen dürften künftig Privatinvestoren eine größere Rolle spielen. Da der Gesundheitsmarkt mehr von den regulatorischen Rahmenbedingungen als von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig ist, ist er zudem kalkulierbarer als andere Märkte.<sup>53</sup> Von einem Boom ist zwar noch nicht zu sprechen, die privat finanzierten Projekte haben zuletzt aber deutlich zugenommen.<sup>54</sup>

Die Prognosen für den Markt sind somit positiv. Eine Studie von Ernst & Young, nach der sich die Ausgaben im Gesundheitsmarkt von 2005 bis 2020 verdoppeln sollen, spricht für den Bau neuer Immobilien.<sup>55</sup>

## II. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2012

Im Geschäftsjahr 2012 erzielte die Windsor-Gruppe Ergebnisse aus den Segmenten Pharma, Immobilien und Finanzanlagen.

In den Segmenten wurden unterschiedliche Erfolge erzielt: Pharma (Gewinn: TEUR 1.282; Vorjahr: TEUR 380 Verlust); Immobilien (Gewinn: TEUR 7.257; Vorjahr: TEUR -1.994 Verlust); Finanzanlagen (Verlust: TEUR -1.125; Vorjahr: TEUR 3.276 Gewinn).

Der Konzernumsatz verzeichnete im Geschäftsjahr 2012 ein Wachstum von Mio. EUR 14.188 (2012: TEUR 25.043, 2011: TEUR 10.855). Die Windsor-Gruppe erreichte ein positives Gesamtergebnis in Höhe von TEUR 7.414 (Vorjahr: TEUR 1.662 Gewinn).

Die erzielten Ergebnisse der Unternehmensgruppe lagen im Geschäftsjahr 2012 über den Erwartungen.

## III. Lage des Unternehmens

Die Lage des Unternehmens ist gut.

### Ertragslage des Windsor-Konzerns (IFRS)

Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr 2012 in Höhe von TEUR 25.043 (Vorjahr: TEUR 10.855) setzen sich wie folgt zusammen: Verkauf von Arzneimitteln TEUR 13.582 (Vorjahr: TEUR 10.737), Verkauf von Immobilien TEUR 11.171 (Vorjahr: TEUR 58), Erlöse aus der Vermietung von Immobilien TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 55), Erlöse aus Bauleistungen von TEUR 236 (Vorjahr: TEUR 0), Erlöse aus Dienstleistungsverträgen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5).

Die Simgen GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2012 Wachstum. Im Ergebnis stieg der Umsatz der Simgen GmbH gegenüber dem Vorjahr (Umsatz 2012: TEUR 5.478; Umsatz 2011: TEUR 3.489). Der Jahresüberschuss der Simgen GmbH wurde gegenüber Vorjahr mehr als verdoppelt (Jahresüberschuss 2012: TEUR 375; Jahresüberschuss 2011: TEUR 141).

Die Pharmigon GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2012 ebenfalls Wachstum. Der Umsatz der Pharmigon stieg gegenüber dem Vorjahr (Umsatz 2012: TEUR 8.104; Umsatz 2011: TEUR 7.247). Der Jahresüberschuss der Pharmigon GmbH wuchs gegenüber Vorjahr leicht überproportional (Jahresüberschuss 2012: TEUR 1.158; Jahresüberschuss 2011: TEUR 1.008).

Aus dem Verkauf von Immobilien resultierten im Geschäftsjahr 2012 hohe Erlöse (Umsatz 2012: TEUR 11.171; Umsatz 2011: TEUR 58).

Die sonstigen betrieblichen Erträge der Windsor-Gruppe stiegen aufgrund der Veräußerungen von Tochtergesellschaften (Berichtsjahr 2012: TEUR 8.146; Vorjahr 2011: TEUR 3.605). Bei den Verkäufen handelte es sich um Immobilientransaktionen im Sinne von sogenannten share deals.

Die Windsor-Gruppe erzielte ein negatives Finanzergebnis, es beläuft sich auf TEUR -489 (Vorjahr: TEUR 620). Es setzt sich wie folgt zusammen:

### **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge und Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 260 (Vorjahr: TEUR 1.588)**

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Zinserträge, die der Windsor AG und der Windsor Real Estate AG zuzuordnen sind. Die Zinsen resultieren aus der Vergabe von Darlehen bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten.

### **Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 749 (Vorjahr: TEUR 968)**

Abschreibungen auf vorhandene Eigenkapitalinstrumente börsennotierter Gesellschaften wurden in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 279) vorgenommen.

Bei den Zinsen handelt es sich um Aufwendungen für die Verzinsung des 2005 bzw. 2006 platzierten Genusscheinkapitals. Von sämtlichen Aufwendungen, die sich insgesamt auf TEUR 683 (Vorjahr: TEUR 689) belaufen, entfallen TEUR 469 (Vorjahr: TEUR 472) auf die Verzinsung der zum Stichtag im Umlauf befindlichen Genusscheine, die nicht durch die Windsor AG gehalten werden. Die restlichen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen Darlehen, die u.a. für die Refinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Langfristige Investitionen in das Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr 2012 getätigt. Das Investitionsvolumen belief sich dabei auf TEUR 10.633 (Vorjahr: TEUR 4.680).

### **Vermögenslage des Windsor-Konzerns (IFRS)**

Zum Bilanzstichtag ist die Bilanzsumme von TEUR 40.114 auf TEUR 42.490 gestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 9.882 zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 19.913 zum 31. Dezember 2012.

Die liquiden Mittel lagen zum 31. Dezember 2012 bei TEUR 7.529 (Vorjahr: TEUR 3.316).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich zum 31. Dezember 2012 auf insge-

samt TEUR 1.497 (Vorjahr: TEUR 916) und bestanden im Wesentlichen aus Forderungen aus dem Verkauf von Arzneimitteln (Vorjahr: Arzneimittel).

Bei den Vorräten, die sich insgesamt auf TEUR 1.968 (Vorjahr: TEUR 5.062) belaufen, handelt es sich um Arzneimittel.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich von TEUR 18 zum 31. Dezember 2011 auf TEUR 8.518 zum 31. Dezember 2012. Sie beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Bei den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten handelt es sich vor allem um Steuererstattungsansprüche. Zum Stichtag ergibt sich ein Saldo in Höhe von TEUR 400 (Vorjahr: TEUR 570).

Die langfristigen Vermögenswerte bildeten bei den Aktiva eine wesentliche Position. Sie verringerten sich von TEUR 30.232 zum 31. Dezember 2011 um TEUR 7.655 auf TEUR 22.577 zum 31. Dezember 2012.

Unter den langfristigen Vermögenswerten werden, neben den Sachanlagen vor allem Finanzanlagen ausgewiesen. Unter den Finanzanlagen werden Eigenkapitalinstrumente börsennotierter Gesellschaften bilanziert.

### **Finanzlage des Windsor-Konzerns (IFRS)**

Die Finanzierung der Windsor-Gruppe erfolgt überwiegend durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 33.579 (Vorjahr: TEUR 28.654) und im Umlauf befindliches Genusscheinkapital zum Nennwert von TEUR 5.209 (Vorjahr: TEUR 5.240).

Insbesondere durch die Rückführung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und des Anstiegs des Eigenkapitals hat sich die Eigenkapitalquote von 70,8 % zum 31. Dezember 2011 um 8,2 % auf 79,0 % zum 31. Dezember 2012 erhöht.

Die Windsor AG hält zum Stichtag eigene Genusscheine im Gesamtnennbetrag von TEUR 103 (1.030 Genussrechte x EUR 100). Alle Genusscheininhaber erhalten eine dem Gewinnanteil der Aktionäre der Windsor AG vorausgehende Ausschüttung von 9 % p.a. des Nennwerts ihrer Genusscheine. Zum Stichtag beträgt der Bestand der emittierten Genusscheine Mio. EUR 5,3.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Windsor-Gruppe betragen per 31. Dezember 2012 insgesamt TEUR 2.435 (Vorjahr: TEUR 4.239). Davon entfielen TEUR 0,3 (Vorjahr: TEUR 41) auf kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2012 TEUR 501 (Vorjahr: TEUR 542). Es handelt sich im Wesentlichen um Zinsverbindlichkeiten aus Genussscheinen, die nach der Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2013 ausgeglichen werden.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 1.466) und beziehen sich im Wesentlichen auf Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von TEUR 734 (Vorjahr: TEUR 1.231) bilanziert. Die kurzfristigen Rückstellungen von TEUR 1.173 (Vorjahr: TEUR 959) betrafen im Wesentlichen Mietgarantien, Rechtsanwaltskosten sowie Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten.

Die finanzielle Entwicklung der Windsor-Gruppe stellt sich im Berichtszeitraum anhand der Kapitalflussrechnung bei indirekter Ermittlung der Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wie folgt dar:

	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.023	1.714
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	8.779	-400
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.052	-3.981
Cash Flow aus Veränderung Konsolidierungskreis	-4.538	0
	<u>4.212</u>	<u>-2.667</u>

Es ergibt sich Folgendes für den HGB-Einzelabschluss der Windsor AG.

## Ertragslage der Windsor AG (HGB)

Die Windsor AG konnte im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 10.399 (Vorjahr: TEUR 5.343) erzielen. Es ergibt sich Folgendes:

Die Umsatzerlöse betreffen den Verkauf von Immobilien (TEUR 735; Vorjahr: TEUR 58) sowie Erlöse aus dem Verkauf von Beteiligungen (TEUR 15.443; Vorjahr: TEUR 6.414). Des Weiteren wurden Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 52; Vorjahr: TEUR 47), der Ausführung von Dienstleistungsverträgen (TEUR 5; Vorjahr: TEUR 5) sowie aus der Abrechnung von Bauleistungen (TEUR 200; Vorjahr: TEUR 0) erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf insgesamt TEUR 336 (Vorjahr: 2.984), im Vorjahr resultieren sie im Wesentlichen aus der Einziehung von Genussscheinkapital.

Die Position „Materialaufwand“ in Höhe von insgesamt TEUR 4.951 (Vorjahr: TEUR 2.701) setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Abgang von Beteiligungsbuchwerten	4.704	2.683
Aufwendungen für bezogene Leistungen	247	18
	<u>4.951</u>	<u>2.701</u>

Unter der Position „Materialaufwand“ werden bezogene Leistungen in Höhe von insgesamt TEUR 247 (Vorjahr: TEUR 18) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bauleistungen sowie um Bewirtschaftungskosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien angefallen sind.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Personalaufwendungen verringert, die Aufwendungen beliefen sich insgesamt auf TEUR 296 (Vorjahr: TEUR 364).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich aus einer Vielzahl von Einzelpositionen zusammensetzen, belaufen sich insgesamt auf TEUR 908 (Vorjahr: TEUR 1.116). Der periodenfremde Anteil in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist unwesentlich.

Die Summe aus Zinsen und ähnlichen Erträgen beläuft sich 2012 auf insgesamt TEUR 405 (Vorjahr: TEUR 217).

Die vorgenommenen Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens belaufen sich insgesamt auf TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 278).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen des Geschäftsjahres beinhalten u.a. den Zinsaufwand für das zu verzinsende Genussscheinkapital (TEUR 469; Vorjahr: TEUR 472) sowie Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen, die mit der Refinanzierung des veräußerten Immobilienbestandes zusammenhängen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 10.400 (Vorjahr: TEUR 5.392) und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

## Vermögenslage der Windsor AG (HGB)

Die Vermögenslage ist geprägt durch die Erhöhung der liquiden Mittel um TEUR 1.142, den Rückgang der Vorräte um TEUR -696 und durch die Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 8.878.

Die Bilanzsumme ist zum Bilanzstichtag von TEUR 33.142 auf TEUR 40.961 gestiegen. Maßgeblich trug die Veräußerung von Beteiligungen zur Bilanzverlängerung bei. Die Eigenkapitalquote stieg von 61,0 % auf 70,3 %. Die Zusammensetzung des Vermögens lässt sich wie folgt darstellen:

	2012 EUR	2011 TEUR
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	5	6
Sachanlagen	49	32
Finanzanlagen	27.981	29.515
	<b>28.035</b>	<b>29.553</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Vorräte	0	696
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.978	2.100
Wertpapiere	73	48
Liquide Mittel	1.874	733
	12.925	3.577
RAP	1	12
Bilanzsumme	<b>40.961</b>	<b>33.142</b>

## Finanzlage der Windsor AG (HGB)

Die Finanzierung der Windsor AG erfolgt überwiegend durch Eigenkapital in Höhe von TEUR 28.794 (Vorjahr: TEUR 20.220) und im Umlauf befindliches Genussscheinkapital zum Nennwert von TEUR 5.312 (Vorjahr: TEUR 5.312).

Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Windsor AG über liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.874 (Vorjahr: TEUR 732).

Das Eigenkapital liegt mit TEUR 28.794 über dem Niveau des Vorjahres von TEUR 20.220. Die Windsor AG verfügte zum Ende des Geschäftsjahres 2011 über eine Eigenkapitalquote von 61,0 %. Insbesondere durch den höheren Jahresüberschuss hat sich die Eigenkapitalquote im Geschäftsjahr 2012 auf 70,3 % erhöht.

Die Rückstellungen der Windsor AG beliefen sich per 31. Dezember 2012 auf insgesamt TEUR 429 (Vorjahr: TEUR 737). Davon entfielen TEUR 236 (Vorjahr: TEUR 346) auf Mietgarantien.

Zum Stichtag hält die Windsor AG eigene Genussscheine im Gesamtnennbetrag von TEUR 103,0 (1.030 Genussrechte x EUR 100). Alle Genussscheininhaber erhalten eine dem Gewinnanteil der Aktionäre der Windsor AG vorausgehende Ausschüttung von 9 % p.a. des Nennwerts ihrer Genussscheine.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2012 zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich um TEUR 27 von TEUR 199 auf TEUR 226 zum 31. Dezember 2012 erhöht.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, die sich auf TEUR 5.690 (Vorjahr: TEUR 5.690) belaufen, handelt es sich um ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital der Windsor Real Estate AG.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betragen TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 548) und entfallen im Wesentlichen auf die Verzinsung der Genussscheine (TEUR 469; Vorjahr: TEUR 472). Auf Verbindlichkeiten aus Steuern entfallen TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 6).

## IV. Bedeutende Geschäftsvorgänge nach dem 31. Dezember 2012 bis zum 2. April 2013

Gemäß § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. August 2017 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmalig, insgesamt jedoch höchstens um bis zu EUR 6.926.299 zu erhöhen (nachfolgend das „Genehmigte Kapital 2012“). Der Vorstand der Gesellschaft fasste im 1. Quartal 2013 unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012 und im Hinblick auf § 4 Abs. 6 der Satzung den Beschluss, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlage von EUR 13.852.599,00 um EUR 6.926.299 auf EUR 20.778.898 durch Ausgabe von 6.926.299 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien als Stückaktien zu erhöhen.

Es fanden keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorgänge nach dem 31. Dezember 2012 statt.

## B. Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

### I. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Potentiale der Windsor-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2012 erfolgreich genutzt.

Aufgrund der guten Auftragslage in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2013 ist zu erwarten, dass Umsatzerlöse und Gewinn im Segment Pharma das Niveau des Geschäftsjahres 2012 übertreffen werden.

Durch einen Unternehmenskauf besteht das Potential, im Geschäftsjahr 2013 die Geschäftstätigkeit im Pharmabereich wesentlich auszubauen.

Im Geschäftsjahr 2013 ist kein Gewinn aus dem Immobilienbereich zu erwarten.

Nach unserer Einschätzung wird der Bereich der Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2013 einen positiven Ergebnisbeitrag erzielen.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 gehen wir von einem Umsatz über Vorjahresniveau aus.

### II. Risikobericht

#### 1. Pharmabereich

Mit Beteiligungen und Tochtergesellschaften ist die Windsor-Gruppe in unterschiedlichen Bereichen des Pharmamarktes tätig.

Gesetzesänderungen, Gesundheitsreformen, veränderte Markt- und wirtschaftliche Rahmenbedingungen wirken sich auf den Pharmamarkt aus.

Die Geschäftstätigkeit unterliegt unternehmerischen, steuerlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Risiken, aber auch Chancen. Die Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Bewältigung von Risiken und Chancen ist wichtiger Bestandteil der Unternehmensführung und -strategie.

Für die Windsor-Gruppe ist die Beteiligung an der MPH Mittelständische Pharma Holding AG von wirtschaftlicher Bedeutung. Diesbezüglich bestehen Risiken hinsichtlich künftiger Kursschwankungen der MPH-Aktie am Aktienmarkt.

Die Risiken im Rahmen der Tochtergesellschaft Simgen GmbH und der Beteiligung Pharmigon GmbH liegen darin, dass jeweils ein Großkunde von besonderem Gewicht zu verzeichnen ist. Die Ungewissheit der künftigen Entwicklung der Geschäftsbeziehung zu den Großkunden ist als Risiko einzuschätzen.

Die Geschäftsfelder der patentfreien und patentgeschützten Wirkstoffe sowie der Herstellung von Medikationen sind Wachstumsmärkte. Für die Beteiligungen und Tochtergesellschaften der Windsor-Gruppe resultieren daraus zahlreiche Chancen.

#### 2. Immobilienbereich

Die Windsor-Gruppe ist mit ihren Geschäftstätigkeiten im Immobilienbereich unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Aufgrund veränderter Marktbedingungen unterliegt der Immobilienhandel Risiken hinsichtlich der Preis- und Verkaufszeitraumkalkulationen.

Die geplanten Verkaufspreise können unterschritten werden oder der geplante Verkaufszeitraum überschritten werden (höherer Zinsaufwand). Dies kann sich negativ auf Rendite und Liquidität auswirken. Weiterhin entstehen Risiken durch erhöhten Verwaltungsaufwand von Vermietungsaktivitäten und ausbleibende Liquidität von nicht erfolgten Abverkäufen, wenn Liegenschaften nicht vollständig verkauft werden konnten.

Das Preis-/Leistungsverhältnis, die allgemeine Wirtschaftslage sowie die aktuelle Steuer- und Wirtschaftspolitik bilden entscheidende Faktoren, aus deren Änderungen sich Risiken, aber auch Chancen für eine planmäßige Vermarktung der Wohneinheiten ergeben können.

Teilweise wurden Mietgarantien vereinbart, die derzeit nur geringfügig über den jeweiligen Ist-Mieten liegen. Aktives Assetmanagement wirkt diesem Risiko entgegen. Zudem wurden Rückstellungen gebildet.

Die Gewährleistungspflicht der beauftragten und ausführenden Unternehmen stellen wir durch Vornahme von Bareinbehalten (5 % der Schlussrechnungssumme) oder der Einforderung von Bankbürgschaften sicher. Diese Sicherheiten können im Insolvenzfall eines Unternehmers verwertet werden.

### **3. Fremdkapitalrisiko/ Genussscheinkapital**

Fremdkapitalrisiko resultiert für die Windsor-Gruppe aus der Nutzung sowie Aufnahme von Fremdkapital zur operativen Umsetzung ihres Geschäftsmodells.

Den Kapitaleinsatz leistet die Windsor-Gruppe im Wesentlichen aus Veräußerungsrückflüssen und laufenden Mieteinnahmen. Negative Effekte auf Rentabilität, Liquidität und auf die Finanzlage der Windsor-Gruppe können Verzögerungen bei Projektrückflüssen oder Sanierungen im gleichen Maße wie Zinssteigerungen, Mietpreissenkungen, Leerstände oder Mietrückstände haben. Zur Finanzierung von neuen Immobilienankäufen wurde im Geschäftsjahr 2012 kein weiteres Genussscheinkapital verwendet.

Bei Bedarf werden innovative Finanzierungsinstrumente genutzt, um ein günstiges Zinsniveau auszunutzen und gleichsam bei einem möglichen Immobilienverkauf flexibel agieren zu können. Das Risiko aus zukünftigen Zinsentwicklungen ist durch festgeschriebene Zinsobergrenzen beschränkt.

### **4. Risikomanagementsystem**

Die Windsor-Gruppe nutzt ein Risikomanagementsystem zur systematischen Identifizierung signifikanter und bestandsgefährdender Risiken, um deren Auswirkungen zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu erarbeiten.

Das Ziel des Risikomanagementsystems besteht im Wesentlichen darin finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden oder geeignete Gegenmaßnahmen unverzüglich umzusetzen. Im Rahmen dieses Systems werden Vorstand und Aufsichtsrat frühzeitig über Risiken informiert. Wichtige Mechanismen der Früherkennung bilden dabei die Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung. Die Überwachung der operativen Entwicklung und die Ermittlung rechtzeitiger Planabweichungen ist Aufgabe des Controlling. Falls notwendig entscheiden die jeweiligen Verantwortlichen der Fachabteilungen gemeinsam mit dem Vorstand über die angemessene Strategie und Maßnahmen bei der Steuerung der Risiken.

### III. Prognosebericht

Der Vorstand beurteilt die voraussichtliche Entwicklung der Windsor-Gruppe weiterhin positiv.

Die von den Beteiligungen und Tochtergesellschaften bearbeiteten Felder im Pharmamarkt bieten ein attraktives Wachstumspotenzial, solange Service, Preis und Qualität streng an den Kundenforderungen ausgerichtet werden.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 geht der Vorstand von einer Steigerung des Umsatzes der Windsor-Gruppe aus.

### C. Bericht über Forschung und Entwicklung

Die Beteiligungen und Tochtergesellschaften der Windsor-Gruppe führen keine Forschung und Entwicklung durch.

### D. Bericht über Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen werden von der Windsor AG nicht unterhalten. Lediglich die Pharmigon GmbH unterhält innerhalb des Konzerns eine Zweigniederlassung.

### E. Schlussklärung nach § 312 Ziffer 3 Absatz 3 AktG

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlussklärung enthält: „Unsere Gesellschaft sowie die Tochtergesellschaften haben nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem mit dem herrschenden sowie sonstigen verbundenen Unternehmen Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Berlin, 2. April 2013

Windsor AG



Dr. Christian Pahl  
(Vorstand)

## Konzernabschluss

1. Konzernbilanz - Aktiva .....	24
2. Konzernbilanz - Passiva .....	25
3. Konzern - Gesamtergebnisrechnung.....	26
4. Konzern - Kapitalflussrechnung.....	27
5. Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	28
6. Entwicklung des Konzernanlagevermögens.....	29

# 1. Konzernbilanz - Aktiva

zum 31.12.2012\*

	Anhang	◀ 2012 EUR	◀ 2011 TEUR
Liquide Mittel	5.1	7.528.887,92	3.316
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	1.497.464,25	916
Vorräte	5.3	1.968.103,28	5.062
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.4	8.518.386,57	18
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.4	400.124,88	570
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>19.912.966,90</b>	<b>9.882</b>
Immaterielle Vermögenswerte	5.5	5.317.860,51	4.195
Firmenwerte	5.5	2.846.717,28	0
Sachanlagen	5.5	762.786,00	764
Geleistete Anzahlungen	5.5	215.122,59	292
Finanzanlagen	5.6	13.380.345,93	20.728
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	5.7	53.699,09	4.245
Latente Steueransprüche	5.8	11,95	8
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>22.576.543,35</b>	<b>30.232</b>
<b>► SUMME AKTIVA</b>		<b>42.489.510,25</b>	<b>40.114</b>

\* Bilanzierung nach IFRS

## 2. Konzernbilanz - Passiva

zum 31.12.2012\*

	Anhang	◀ 2012 EUR	◀ 2011 TEUR
Rückstellungen	5.9	1.172.796,81	959
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.10	274,22	41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	733.764,48	1.231
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	5.10	501.358,32	542
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10	26.669,81	1.466
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.434.863,64</b>	<b>4.239</b>
Rückstellungen	5.11	161.377,91	259
Anleihen (Genussscheine)	5.12	5.209.300,00	5.240
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.13	0,00	388
Latente Steuern	5.14	1.105.122,53	1.334
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>6.475.800,44</b>	<b>7.221</b>
Gezeichnetes Kapital	5.15	13.852.599,00	13.853
Erworbene eigene Anteile	5.15	-1.324.484,00	-153
		12.528.115,00	13.700
Kapitalrücklage	5.15	230.105,01	230
Gesetzliche Rücklage	5.15	1.155.154,89	1.134
Andere Gewinnrücklagen	5.15	652.130,37	652
Kapitalrücklage für eigene Anteile	5.15	-666.100,62	-14
Bilanzgewinn	5.15	18.912.226,58	12.097
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital		32.811.631,23	27.799
Nicht beherrschende Gesellschafter		767.214,94	855
<b>Eigenkapital</b>		<b>33.578.846,17</b>	<b>28.654</b>
<b>► SUMME PASSIVA</b>		<b>42.489.510,25</b>	<b>40.114</b>

\* Bilanzierung nach IFRS

### 3. Konzern - Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012\*

		◀ 2012	◀ 2011
	Anhang	EUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	8.1	25.043.149,75	10.855
Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	8.2	1.408.673,88	2.498
Sonstige betriebliche Erträge	8.3	8.146.214,98	3.605
<b>Materialaufwand</b>			
> Aufwendungen für bezogene Waren und Leistungen und für Immobilien	8.2	-19.331.968,47	-10.574
<b>Personalaufwand</b>			
> Löhne und Gehälter		-693.638,36	-690
> Soziale Abgaben		-123.983,40	-109
		-817.621,76	-799
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.4	-784.650,19	-2.633
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.5	-4.476.213,80	-1.765
<b>Operatives Ergebnis</b>		9.187.584,39	1.187
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.6	257.268,04	68
Erträge aus Beteiligungen	8.6	2.521,01	1.520
Abschreibungen auf Finanzanlagen	8.7	-65.474,84	-279
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.7	-683.427,55	-689
<b>Finanzergebnis</b>		-489.113,34	620
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		8.698.471,05	1.807
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.8	-1.283.471,59	-141
Sonstige Steuern	8.9	-1.137,00	-4
<b>Jahresergebnis / Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		7.413.862,46	1.662
Vom Jahresergebnis / Gesamtergebnis entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		6.836.646,47	1.481
Nicht beherrschende Gesellschafter		577.215,99	181
		7.413.862,46	1.662

\* Bilanzierung nach IFRS

## 4. Konzern - Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012\*

	◀ 2012	◀ 2011
	EUR	TEUR
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
1. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abzüglich sonstiger Steuern	8.697.334,05	1.803
2. Abschreibungen	850.125,03	2.911
3. Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-95.223,57	-117
4. Veränderungen aus Zeitbewertungen	-322.995,42	-1.685
5. Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen und Anteilen an Tochterunternehmen	648.054,08	-423
6. Zins- und Beteiligungserträge	-259.789,05	-1.588
7. Zinsaufwendungen	683.427,55	689
8. Betriebsergebnis vor Veränderung des Working Capitals	<u>10.200.932,67</u>	<u>1.590</u>
9. Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Vermögenswerten	-9.006.889,43	128
10. Veränderung der Vorräte	-3.101.406,46	-2.734
11. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie kurzfristigen Rückstellungen	4.655.432,57	1.567
12. Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	<u>2.748.069,35</u>	<u>551</u>
13. Erhaltene Zinsen / Beteiligungserträge	58.455,55	1.588
14. Gezahlte Zinsen	-686.172,55	-218
15. Gezahlte Ertragsteuern	-97.048,79	-207
	-724.765,79	1.163
<b>16. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>2.023.303,56</u></b>	<b><u>1.714</u></b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
1. Auszahlungen für den Erwerb von Anlagevermögen	-6.021.471,67	-10.594
2. Einzahlungen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	14.800.371,75	10.194
<b>3. Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b><u>8.778.900,08</u></b>	<b><u>-400</u></b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
1. Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	-1.824.292,98	-23
2. Gezahlte Dividende	-665.000,00	-2.283
3. Verringerung von Bankverbindlichkeiten	469.631,65	-1.689
4. Verringerung des Genussscheinkapitals	-32.276,63	-11
5. Aufnahme neuer Gesellschafter	0	25
<b>6. Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>-2.051.937,96</u></b>	<b><u>-3.981</u></b>
<b>Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b><u>-4.537.818,15</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Cash Flow</b>	<b><u>4.212.447,53</u></b>	<b><u>-2.667</u></b>
<b>Liquide Mittel</b>		
1. 31. Dezember 2012 / 31. Dezember 2011	7.528.887,92	3.316
2. 31. Dezember 2011 / 31. Dezember 2010	3.316.440,39	5.983
	<b><u>4.212.447,53</u></b>	<b><u>-2.667</u></b>

\* Bilanzierung nach IFRS

## 5. Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31.12.2012\*

	Gezeichnetes Kapital EUR	Erworbene eigene Anteile EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Kapital- rücklagen EUR	Bilanz- gewinn EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR	Kapital- rücklage für eigene Anteile EUR	Zwischen- summe EUR	Eigenkapital der Gesell- schafter des Mutterunter- nehmens EUR	Nicht be- herrschende Gesell- schafter EUR	Eigenkapital gesamt EUR
1. Stand 31. Dezember 2010 / 1. Januar 2011	9.235.066,00	-88.130,00	900.000,00	1.350.330,00	17.279.484,76	652.130,37	-55.671,24	29.273.209,89	29.273.209,89	0,00	29.273.209,89
2. Periodenergebnis	0,00	0,00	233.693,09	0,00	1.247.502,03	0,00	0,00	1.481.195,12	1.481.195,12	180.695,83	1.661.890,95
3. Eigene Anteile / Umgliederung / Zugang	0,00	-13.601,00	0,00	0,00	-649.303,12	0,00	-8.889,40	-671.793,52	-671.793,52	674.303,12	2.509,60
4. Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.283.333,75	0,00	0,00	-2.283.333,75	-2.283.333,75	0,00	-2.283.333,75
5. Erhöhung des gezeichneten Kapitals	4.617.533,00	-50.865,00	0,00	-1.120.224,99	-3.497.308,01	0,00	50.865,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Stand 31. Dezember 2011 / 1. Januar 2012	13.852.599,00	-152.596,00	1.133.693,09	230.105,01	12.097.041,91	652.130,37	-13.695,64	27.799.277,74	27.799.277,74	854.998,95	28.654.276,69
7. Periodenergebnis	0,00	0,00	21.461,80	0,00	6.815.184,67	0,00	0,00	6.836.646,47	6.836.646,47	577.215,99	7.413.862,46
8. Eigene Anteile / Umglie- derung / Zugang	0,00	-1.171.888,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-652.404,98	-1.824.292,98	-1.824.292,98	0,00	-1.824.292,98
9. Dividende	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-665.000,00	-665.000,00
10. Stand 31. Dezember 2012	13.852.599,00	-1.324.484,00	1.155.154,89	230.105,01	18.912.226,58	652.130,37	-666.100,62	32.811.631,23	32.811.631,23	767.214,94	33.578.846,17

\* Bilanzierung nach IFRS

## 6. Entwicklung des Konzernanlagevermögens

zum 31.12.2012\*

	Stand		Zugang/Umbg.		Abgang/Umbg.		Stand		Zugang		Abgang		Stand		Stand	
	01.01.2012	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2012	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	31.12.2012	EUR	31.12.2011
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>																
1. Immaterielle Vermögenswerte	7.923.974,86		1.821.450,73		-1.455,80		9.743.969,79		3.729.097,08	698.467,00		-1.454,80		5.317.860,51		4.194.877,78
2. Firmenwerte	2.000,00		2.846.717,28		-2.000,00		2.846.717,28		2.000,00	0,00		-2.000,00		2.846.717,28		0,00
	7.925.974,86		4.668.168,01		-3.455,80		12.590.687,07		3.731.097,08	698.467,00		-3.454,80		8.164.577,79		4.194.877,78
<b>II. Sachanlagen</b>	907.503,09		89.869,19		-18.225,32		979.146,96		143.292,09	86.183,19		-13.114,32		762.786,00		764.211,00
<b>III. Geleistete Anzahlungen</b>	292.454,09		202.906,82		-280.238,32		215.122,59		0,00	0,00		0,00		215.122,59		292.454,09
<b>IV. Finanzanlagen</b>	12.894.911,94		5.671.640,28		-6.123.129,74		12.443.422,48		-7.833.064,42	65.474,84		6.830.666,13		13.380.345,93		20.727.976,36
<b>INSGESAMT</b>	22.020.843,98		10.632.584,30		-6.425.049,18		26.228.379,10		-3.958.675,25	850.125,03		6.814.097,01		22.522.832,31		25.979.519,23

\* Bilanzierung nach IFRS

1) Höherbewertung vorhandener Wertpapiere. Es handelt sich hierbei um Zuschreibungen über die Anschaffungskosten hinaus, die mit einem negativen Vorzeichen versehen wurden.



## Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben.....	32
2. Konsolidierungskreis.....	34
3. Konsolidierungsgrundsätze.....	35
4. Schätzungen und Annahmen.....	35
5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	36
6. Anlagespiegel.....	41
7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	41
8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung.....	41
9. Ergebnis je Aktie.....	48
10. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane.....	48
11. Mitarbeiterzahl.....	48
12. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7.....	49
13. Angabe der Honorare des Abschlussprüfers.....	53
14. Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	53
15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	53
16. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	54

# Konzernanhang (Notes)

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

## 1. Allgemeine Angaben

Die Windsor AG wurde am 10. Mai 1993 gegründet. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter HRB 88633 eingetragen und hat ihren Sitz in der Fasanenstraße 77, 10623 Berlin. Ihr Mutterunternehmen ist die MPH Mittelständische Pharma Holding AG.

Die Windsor-Gruppe ist in den Bereichen Pharma und Immobilien tätig.

Der Konzernabschluss für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 der Windsor AG, Sitz Berlin, wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, freiwillig aufgestellt.

Die Werte für das Geschäftsjahr 2012 sind in EUR und für das Vorjahr in TEUR angegeben. Die vom IASB verabschiedeten neuen Standards wurden ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens beachtet.

Folgende Standards und Interpretationen sowie Änderungen bestehender Standards sind erstmalig im Geschäftsjahr 2012 anzuwenden, wobei sich für die Windsor AG keine wesentlichen Auswirkungen ergaben:

► Änderungen an **IFRS 7** – Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte,

► Änderungen an **IAS 12** – Latente Steuern – Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte.

Auf die freiwillige vorzeitige Anwendung von zum Bilanzstichtag bereits veröffentlichten, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards und Interpretationen, die sich wie folgt darstellen, wurde vollständig verzichtet:

► **IFRS 9** – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.),

► **IFRS 10** – Konzernabschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

► **IFRS 11** – Gemeinsame Vereinbarungen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

► **IFRS 12** – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

► **IFRS 13** – Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

► Änderungen an **IFRS 7** – Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

► Änderungen an **IFRS 9** und **IFRS 7** – Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung von IFRS 9 und Angaben bezüglich des Übergangs (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen.),

► Änderungen an **IFRS 10**, **IFRS 11** und **IFRS 12** – Konzernabschlüsse, Gemeinsame Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen - Übergangsleitlinien (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),

- ▶ Änderungen an **IFRS** – Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009 bis 2011 (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),  
Mögliche Auswirkungen, die sich auf den Konzernabschluss im Jahr der erstmaligen Anwendung ergeben könnten, lassen sich gegenwärtig noch nicht verlässlich abschätzen.
- ▶ **IAS 1 (2011)** – Änderungen an IAS 1 (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen.),  
Die Bilanzierung und Bewertung wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung vorgenommen.
- ▶ Änderungen an **IAS 19** – Leistungen an Arbeitnehmer (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),  
Der Konzernabschluss ist unter Beachtung von IAS 27.22 auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufgestellt, der zugleich auch der Abschlussstichtag aller einbezogenen Tochterunternehmen ist.
- ▶ **IAS 27 (2011)** – Separate Abschlüsse (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),  
Die Bilanz des Windsor-Konzerns ist nach Fristigkeitsgesichtspunkten aufgestellt worden, wobei Vermögenswerte und Schulden, deren Realisation bzw. Tilgung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird, nach IAS 1 als kurzfristig eingestuft wurden. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden sind entsprechend IAS 1.56 jeweils vollständig unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. langfristigen Schulden ausgewiesen.
- ▶ **IAS 28 (2011)** – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.),
- ▶ Änderungen an **IAS 32** – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen.),  
Die Gewinn- und Verlustrechnung wird als Teil der Gesamtergebnisrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Im sonstigen Ergebnis zu erfassende Beträge ergaben sich nicht.
- ▶ **IFRIC 20** – Abraumkosten in der Produktionsphase einer Tagebaumine (Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen.).

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss für das laufende Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 der Windsor AG, Berlin, wurden neben der Windsor AG die Windsor Grundbesitz AG, Berlin, die Windsor Real Estate AG, Berlin, die Pharmigon GmbH, Berlin, die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, Berlin, die Projektgesellschaft Rungestraße 21 mbH, Berlin, die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH (vormals: Windsor Fondsverwaltungsgesellschaft mbH), Berlin, die Simgen GmbH, Schönefeld und die Zytotrade GmbH, Schönefeld mit einbezogen. Die erfolgten Konsolidierungen stellen sich wie folgt dar:

- Windsor Grundbesitz AG (ab dem 9. Mai 2007, Stichtag der Erstkonsolidierung),
- Windsor Real Estate AG (ab dem 28. September 2004, Stichtag der Erstkonsolidierung),
- Pharmigon GmbH (ab dem 28. September 2004, Stichtag der Erstkonsolidierung),
- 22. Projektgesellschaft Mitte mbH (ab dem 16. Juni 2005, Stichtag der Erstkonsolidierung/bis zum 28. Juni 2012, Stichtag der Entkonsolidierung),
- Projektgesellschaft Rungestraße 21 mbH (ab dem 24. April 2008, Stichtag der Erstkonsolidierung/bis zum 28. September 2012, Stichtag der Entkonsolidierung),
- Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 19 mbH (ab dem 27. März 2003, Stichtag der Erstkonsolidierung/bis zum 27. September 2012, Stichtag der Entkonsolidierung),
- Simgen GmbH (ab dem 23. Dezember 2009, Stichtag der Erstkonsolidierung),
- Zytotrade GmbH (ab dem 29. November 2011, Stichtag der Erstkonsolidierung).

Die 22. Projektgesellschaft Mitte mbH, die Projektgesellschaft Rungestraße 21 mbH und die Projektgesellschaft Hohenzollerndamm 119 mbH wurden im laufenden Geschäftsjahr 2012 veräußert, so dass es erforderlich war, sämtliche Gesellschaften zu entkonsolidieren.

Die Simgen GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 die Pharma Life Group Co., Ltd. in Lam Luk Ka (Thailand) gegründet. Wie alle IFRS-Regeln unterliegt auch das Weltabschlussprinzip von IAS 27.12 dem „materiality-Vorbehalt“. Tochterunternehmen müssen nicht einbezogen werden, wenn sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von insgesamt untergeordneter Bedeutung sind. Von dieser Regelung wurde Gebrauch gemacht.

Bei den offen ausgewiesenen Finanzanlagen handelt es sich um Eigenkapitalinstrumente börsennotierter Gesellschaften, auf die weder ein beherrschender noch ein maßgeblicher Einfluss besteht.

Die Beteiligungsquoten der Windsor AG an den konsolidierten Tochtergesellschaften stellen sich zum Stichtag wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsquote %
▶ Windsor Grundbesitz AG, Berlin	100,00
▶ Windsor Real Estate AG*, Berlin	93,93
▶ Pharmigon GmbH, Berlin	50,00
▶ Simgen GmbH, Schönefeld	100,00
▶ Zytotrade GmbH**	100,00
▶ Pharma Life Group Co., Ltd., Lam Luk Ka (Thailand)***	40,00

\* Die Windsor Grundbesitz AG besitzt 910.000 Aktien (6,07 %) der Windsor Real Estate AG, so dass die Windsor-Gruppe sämtliche Aktien der Windsor Real Estate AG hält.

\*\* Die Pharmigon GmbH hält sämtliche Anteile an der Zytotrade GmbH.

\*\*\* Die Simgen GmbH hält 8.000 von 20.000 Aktien an der Pharma Life Group Co., Ltd.

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Jahresabschlüsse aller Konzernunternehmen sind auf Basis einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf den Stichtag der Windsor AG (Mutterunternehmen) aufgestellt.

Bei Unternehmenserwerben erfolgt die Kapitalkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode zum Erwerbszeitpunkt. Im Geschäftsjahr 2012 sowie im Vorjahr fanden keine Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 statt. Bezüglich der Pharma Life Group Co., Ltd. verweisen wir auf Abschnitt 2.

Forderungen und Schulden zwischen den konsolidierten Gesellschaften sowie gruppeninterne Umsatzerlöse, Erträge und Aufwendungen werden konsolidiert. Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge wurden Steuerabgrenzungen nach IAS 12 insoweit vorgenommen, sofern sich daraus temporäre Unterschiede ergeben haben.

### 4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert Schätzungen und Annahmen, die die Beträge der Vermögenswerte, Schulden und finanziellen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag sowie die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres beeinflussen können. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen und Annahmen abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übt der Vorstand Ermessensentscheidungen aus. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden basiert auf Beurteilungen des Managements.

Die vom Management verwendeten Grundlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der Wertberichtigungen auf Forderungen sind die Fälligkeitsstruktur der Forderungssalden, die Bonität der Kunden sowie Veränderungen der Zahlungsbedingungen. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage der Kunden kann der Umfang der tatsächlich vorzunehmenden Ausbuchungen den Umfang der erwarteten Ausbuchungen übersteigen.

Für jedes Besteuerungssubjekt ist die erwartete tatsächliche Ertragssteuer zu berechnen, und die temporären Differenzen aus der unterschiedlichen Behandlung bestimmter Bilanzposten zwischen dem IFRS-Konzernabschluss und dem steuerrechtlichen Abschluss sind zu beurteilen. Soweit temporäre Differenzen vorliegen, führen diese Differenzen grundsätzlich zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern im Konzernabschluss. Das Management muss bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern Beurteilungen treffen. Aktive latente Steuern werden in dem Maße angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie genutzt werden können. Die Nutzung aktiver latenter Steuern hängt von der Möglichkeit ab, im Rahmen der jeweiligen Steuerart ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zu erzielen. Zur Beurteilung der Wahrscheinlichkeit der künftigen Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern sind verschiedene Faktoren heranzuziehen, wie z.B. Ertragslage der Vergangenheit, operative Planungen und Steuerplanungsstrategien. Weichen die tatsächlichen Ergebnisse von diesen Schätzungen ab oder sind diese Schätzungen in künftigen Perioden anzupassen, könnten diese nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Kommt es zu einer Änderung der Werthaltigkeitsbeurteilung bei aktiven latenten Steuern, sind die angesetzten aktiven latenten Steuern erfolgswirksam abzuwerten.

Zudem ist die Ermittlung von Rückstellungen mit erheblichen Schätzungen verbunden. Diese Schätzungen können sich aufgrund neuer Informationen ändern. Bei der Einholung neuer Informationen nutzt die Windsor AG hauptsächlich die Dienste externer Berater, wie beispielsweise Rechts- oder Steuerberater.

## 5. Angaben zur Konzernbilanz einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Abschlüsse der zugehörigen Konzernunternehmen werden Geschäftsvorfälle, die auf andere Währungen als die funktionale Währung (Euro) des Konzernunternehmens lauten, mit den am Tag der Transaktion gültigen Kursen umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden sämtliche monetären Posten in Fremdwährung zum gültigen Stichtagskurs umgerechnet. Nicht monetäre Posten in Fremdwährung, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sind mit den Kursen umzurechnen, die zum Zeitpunkt der Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert Gültigkeit hatten

► **5.1 Die liquiden Mittel** umfassen im Wesentlichen Bankguthaben und sind mit ihren Nominalwerten erfasst.

► **5.2 Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** sind unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Wertminderungen werden erfasst, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows negativ verändert haben. Die Kriterien, die zu einer Wertminderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen, orientieren sich an der Ausfallwahrscheinlichkeit der Forderung und der erwarteten Bonität der Kunden.

- Forderungen aus dem Verkauf von Arzneimitteln (TEUR 1.239; Vorjahr: TEUR 887),
- Forderungen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern (TEUR 19; Vorjahr: TEUR 24),
- Forderungen aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 1; Vorjahr: TEUR 5),
- Sonstige Forderungen (TEUR 238; Vorjahr: TEUR 0).

Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 38) überfällig. Die Altersstruktur der überfälligen Forderungen stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
bis 30 Tage	0	3
30 bis 60 Tage	0	1
60 bis 90 Tage	0	5
über 90 Tage	187	29
	<u>187</u>	<u>38</u>

► **5.3 Die Vorräte** werden gemäß IAS 2 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder ggf. zum Nettoveräußerungswert bewertet. Bei den Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurden sämtliche Kosten einbezogen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Herstellung der jeweiligen Vorräte angefallen sind. Fremdkapitalkosten wurden im Vorjahr aktiviert. Die Anwendung von IAS 11 ist nicht einschlägig.

Die Vorräte lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten	0	4.787
Arzneimittel	1.968	275
	<u>1.968</u>	<u>5.062</u>

► **5.4 Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte** beinhalten ausschließlich Kredite und Forderungen. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Sie werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Bei den **sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten** handelt es sich vor allem um Steuererstattungsansprüche.

► **5.5 Die Sachanlagen** sowie die **immateriellen Vermögenswerte** werden unter Anwendung von IAS 16 bzw. IAS 38 zu Anschaffungskosten, bei zeitlich begrenzter Nutzung vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Sofern erforderlich, verringern Wertminderungen die (fortgeführten) Anschaffungskosten. Eine Neubewertung des Sachanlagevermögens entsprechend dem nach IAS 16 bestehenden Wahlrecht erfolgte nicht.

Die planmäßigen **Abschreibungen** erfolgen linear. Die Abschreibungen entsprechen dem Verlauf des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens. Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

Im Falle, dass der **Buchwert** den voraussichtlich erzielbaren Betrag übersteigt, wird entsprechend IAS 36 eine Wertminderung auf diesen Wert vorgenommen. Der erzielbare Betrag bestimmt sich aus dem Nettoverkaufserlös oder – falls höher – dem Barwert des geschätzten zukünftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögensgegenstands. Eine Überprüfung der vorhandenen immateriellen Vermögenswerte (vor allem Lieferanten- und Kundenbeziehungen sowie Produktzulassung), die der Pharma-Sparte zuzuordnen sind, ergab, dass zum vorangegangenen Bilanzstichtag eine vorübergehende Wertminderung aufgetreten ist. Die Gründe für den vorübergehenden Wertminderungsbedarf sind im laufenden Geschäftsjahr 2012 entfallen, so dass die in 2011 durchgeführte Berichtigung der vorgenommenen Kaufpreisallokation (IFRS 3 alte Fassung) erneut angepasst wurde. Im Ergebnis führte diese Anpassung zu einem Firmenwert von TEUR 2.847 (Vorjahr: TEUR 0).

► **5.6 Unter den Finanzanlagen** werden u.a. Eigenkapitalinstrumente börsennotierter Gesellschaften bilanziert. Die Aktien wurden der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Wert“ zugeordnet. Die Folgebewertung der Eigenkapitalinstrumente erfolgt zum Kurswert des jeweiligen Stichtags. Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich hieraus Erträge von TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 1.685) sowie Abschreibungen auf Finanzanlagen von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 279).

#### ► **5.7 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte**

Bei den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten handelt es sich um Kauttionen, die zum Nominalwert der hinterlegten Beträge bewertet sind.

#### ► **5.8 Latente Steueransprüche**

Aktive latente Steuern werden auf steuerlich abziehbare temporäre Differenzen und auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen aktiviert, sofern zukünftig ausreichend zu versteuerndes Einkommen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Bei steuerlich abziehbaren temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch ein latenter Steueranspruch nur insoweit bilanziert, als es wahrscheinlich ist, dass die Umkehrung der temporären Differenz in der vorhersehbaren Zukunft eintritt und entsprechendes zu versteuerndes Einkommen zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird zu jedem Bilanzstichtag überprüft und insoweit reduziert, als es nicht länger wahrscheinlich ist, dass ausreichende zu versteuernde Einkommen zur Nutzung dieser Ansprüche zur Verfügung stehen werden.

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze ermittelt, die zum erwarteten Zeitpunkt gelten bzw. künftig anzuwenden sind, wenn die latenten Steuerforderungen bzw. -verbindlichkeiten beglichen werden.

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wird nur vorgenommen, wenn ein Rechtsanspruch zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche und tatsächlicher Steuerschulden besteht und sich die latenten Steueransprüche und -schulden auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Behörde für dasselbe Steuersubjekt erhoben werden.

Gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TEUR 382 (Vorjahr: TEUR 10.767) bzw. TEUR 785 (Vorjahr: TEUR 9.748) wurden bei der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt, da die Voraussetzungen von IAS 12.34 zur Bilanzierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge nicht erfüllt sind.

Die sich daraus ergebenden latenten Steuern belaufen sich insgesamt auf TEUR 179 (Vorjahr: TEUR 3.088). Sämtliche Verlustvorträge sind unbegrenzt nutzbar. Die latenten Steuern zum 31. Dezember 2012 beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

Rückstellungen werden mit dem Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung der finanziellen Ausgaben zur Erfüllung der zum Bilanzstichtag gegenwärtigen Verpflichtung ergibt.

Die kurzfristigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Mietgarantierückstellungen der Windsor-Gruppe, Abschluss- und Prüfungskosten der einbezogenen Gesellschaften sowie sonstige Rückstellungen.

	31.12.2011 TEUR	ergebniswirksam erfasst TEUR	erfolgsneutral erfasst TEUR	31.12.2012 TEUR
Temporäre Differenzen				
> Bewertung der immateriellen Vermögenswerte und aktivierter Ausgleichsansprüche	1.217	128	0	1.089
> Bewertung der Vorräte	8	8	0	0
> Fair Value-Bewertung vorhandener Finanzinstrumente	117	101	0	16
	<u>1.342</u>	<u>237</u>	<u>0</u>	<u>1.105</u>
<i>davon entfallen auf:</i>				
Aktive latente Steuern	8	8	0	0
Passive latente Steuern	1.334	229	0	1.105

► **5.9 Sonstige Rückstellungen** umfassen Abgrenzungen, die gebildet werden, wenn der Konzern aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige, rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Der Rückstellungsspiegel stellt sich wie folgt dar:

	1.1.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2012 TEUR
Steuern	356	314	0	676	718
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	111	103	8	104	104
Mietgarantien	81	28	0	23	76
Urlaubsansprüche von Arbeitnehmern	13	13	0	16	16
AR-Vergütungen	10	10	0	5	5
Sonstige	388	125	261	252	254
	<u>959</u>	<u>593</u>	<u>269</u>	<u>1.076</u>	<u>1.173</u>

Als Ergebnis einer laufenden steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2001 bis 2005 beabsichtigte die Finanzverwaltung, die bis zum 2. August 2005 entstandenen steuerlichen Verlustvorträge aufgrund eines Verlustes der wirtschaftlichen Identität zu diesem Zeitpunkt gemäß § 8 Abs. 4 KStG / § 10a GewStG nicht anzuerkennen. Die uns von der Finanzverwaltung mitgeteilte Rechtsauffassung teilen wir nicht und auch der Bundesfinanzhof hat in einem ähnlichen Fall anders entschieden. Aus diesem Grund haben wir für die betreffenden Geschäftsjahre keine Steuerrückstellungen gebildet. Derzeit befinden wir uns im Klageverfahren, gegebenenfalls würden wir sämtliche Rechtsmittel ausschöpfen. Aufgrund geänderter Rechtsprechung wurde durch das Finanzamt im März 2009 ein Teil der bisher nicht anerkannten Verluste berücksichtigt. Das maximale Risiko beträgt nunmehr TEUR 154.

Von den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten des Vorjahres, die sich insgesamt auf TEUR 1.466 belaufen, entfallen TEUR 1.242 auf erhaltene Anzahlungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke.

► **5.11 Langfristige Rückstellungen**

Die langfristigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Mietgarantierückstellungen der Windsor AG. Die wahrscheinliche Belastung ist aus der Differenz der derzeitigen Ist-Mieten und den zugesagten Mietgarantien ermittelt und entsprechend der Laufzeit der Garantie abgezinst.

	1.1.2012 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	31.12.2012 TEUR
Mietgarantien usw.	243	92	0	0	151
Sonstige	15	2	5	2	10
	258	94	5	2	161

► **5.10 Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sowie die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**, die **sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten** und die **sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des Vorjahres handelt es sich im Wesentlichen um ein Darlehen, das für die Refinanzierung einer Immobilie verwendet wurde.

Bei den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten handelt es sich im Wesentlichen um Zinsverbindlichkeiten, die auf die Verzinsung der zum Stichtag im Umlauf befindlichen Genussscheine, die nicht durch die Windsor AG gehalten werden, entfallen. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf TEUR 27. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Lohn- und Umsatzsteuerverbindlichkeiten.

► **5.12 Anleihen (Genussscheine der Windsor AG)** Unter der Position Anleihen bei den Verbindlichkeiten wird ausschließlich begebenes Genussscheinkapital ausgewiesen. Beim Genussscheinkapital handelt es sich um ein Mezzanine-Finanzinstrument, das sowohl Eigenkapital- als auch Fremdkapital-Elemente aufweist. Bei der Bilanzierung nach IFRS ist nur ein Ausweis als Fremdkapital möglich. Unter der ISIN DE 000A0EQVT2 wird eine Tranche in Höhe von Mio. EUR 23,6 an der Börse Frankfurt im Freiverkehr gehandelt. Alle Genussscheininhaber erhalten ab dem Geschäftsjahr 2010 eine dem Gewinnanteil der Aktionäre der Windsor AG vorausgehende Ausschüttung von 9 % p.a. des Nennwerts ihrer Genussscheine.

Die Genussscheine lauten auf den Inhaber und sind eingeteilt in Stück 500.000 über je nominal EUR 100,00. Der Verkauf von Genussscheinen wurde 2006 eingestellt. Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gesellschaft beschlossen, zurückerworbenene Genussscheine in Höhe von Mio. EUR 8,3 einzuziehen, sodass sich der Bestand der emittierten Genussscheine zum Stichtag auf Mio. EUR 5,3 verringert hat. Zum Stichtag hält die Windsor AG eigene Genussscheine im Gesamtnennbetrag von TEUR 103,0 (1.030 Genussrechte x EUR 100).

► **5.13 Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** wurden im laufenden Geschäftsjahr 2012 zurückgeführt.

► **5.14 Latente Steuerschulden**

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wird eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, die latente Steuerschuld erwächst aus

- einem Geschäfts- oder Firmenwert, für den eine Abschreibung steuerlich nicht absetzbar ist, oder
- dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswertes oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Bei zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen wird jedoch eine latente Steuerschuld bilanziert, es sei denn, der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz kann von der Gesellschaft kontrolliert werden und es ist wahrscheinlich, dass dies nicht in der vorhersehbaren Zukunft eintritt.

Im Zusammenhang mit der Fair Value-Bewertung vorhandener Finanzinstrumente war es erforderlich, latente Steuern zu passivieren. Es wird insofern auf die Ausführungen zu Punkt 5.8 verwiesen. Der Betrag, um den die Fair Values die Steuerbilanzwerte übersteigen, beträgt TEUR 2.304 (Vorjahr: TEUR 9.182). Unter Anwendung des Effektivsteuersatzes von 30,175 % und anderer Komponenten ergibt sich eine zu passivierende latente Steuerschuld in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 117).

Die verbleibenden latenten Steuern (Effektivsteuersatz von 22,825 %), die sich zum Stichtag auf TEUR 1.089 (Vorjahr: TEUR 1.217) belaufen, resultieren aus der Erstkonsolidierung eines in 2009 erworbenen Tochterunternehmens. Bei der Erstkonsolidierung wurden immaterielle Vermögensgegenstände aufgedeckt, deren Buchwerte zum 31. Dezember 2012 TEUR 4.772 (Vorjahr: TEUR 3.946) betragen. Diese Buchwerte sowie der in diesem Zusammenhang in 2012 aufgelöste steuerwirksame Ausgleichsanspruch von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.384) führen insgesamt zu passiven latenten Steuerrückstellungen in obiger Höhe.

► **5.15 Eigenkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 13.852.599,00 ist eingeteilt in 13.852.599 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00. 2005 wurde eine Kapitalerhöhung in Höhe von Mio. EUR 6,75 durch die Umwandlung von Rücklagen, die zu Mio. EUR 2,0 aus Einlagen der Anteilseigner (Entnahme aus der Kapitalrücklage) und zu Mio. EUR 4,75 aus bereits versteuerten Gewinnen der Gesellschaft stammten, durchgeführt. Im 1. Quartal 2007 wurden 235.066 neue Aktien herausgegeben, es wird insofern auf den Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juli 2005 verwiesen, in dem der Vorstand ermächtigt wurde, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital zu erhöhen. Der Bezugs- (für die Altaktionäre) bzw. der Ausgabepreis beliefen sich dabei jeweils auf EUR 6,00 je Aktie. Die Differenz aus Bezugs- bzw. Ausgabepreis und Nennwert von EUR 5,00 je Aktie wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. 2011 wurde eine weitere Kapitalerhöhung in Höhe von Mio. EUR 4,6 durch die Umwandlung von Rücklagen, die zu Mio. EUR 1,1 aus Einlagen der Anteilseigner (Entnahme aus der Kapitalrücklage) und zu Mio. EUR 3,5 aus bereits versteuerten Gewinnen der Gesellschaft stammten (Entnahme aus den Gewinnrücklagen), durchgeführt.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 23. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 22. August 2017 durch Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens EUR 6.926.299,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2012). Der Vorstand der Gesellschaft fasste im 1. Quartal 2013 unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2012 und im Hinblick auf § 4 Abs. 6 der Satzung den Beschluss, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Sacheinlage von EUR 13.852.599,00 um EUR 6.926.299 auf EUR 20.778.898 durch Ausgabe von 6.926.299 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien als Stückaktien zu erhöhen.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 25. August 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 24. August 2016 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- oder Wandelanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbeschränkung zu begeben und den Inhabern

bzw. Gläubigern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 1.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren oder aufzuerlegen. Zu diesem Zweck wird das Grundkapital um bis zu EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital II/2011).

In den anderen Gewinnrücklagen werden die Erträge aus dem Verkauf von eigenen Aktien in den Jahren 2006 bis 2007 dargestellt, die nicht in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern direkt im Eigenkapital erfasst wurden.

Der Kauf von eigenen Aktien 2008, 2009, 2010, 2011 und 2012 führte dazu, dass das vorhandene Eigenkapital zu kürzen ist. Der Bestand der eigenen Aktien belief sich zum 31. Dezember 2012 auf 1.324.484 Stück.

Zur Entwicklung und Zusammensetzung wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

## 6. Anlagespiegel

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Entwicklung des Anlagevermögens“ dargestellt.

## 7. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen betreffen vor allem:

- Auf der am 21. Dezember 2007 stattgefundenen Hauptversammlung der Windsor Real Estate AG wurde beschlossen, das Grundkapital der Windsor Real Estate AG um Mio. EUR 10,00 auf Mio. EUR 15,00 zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde ausschließlich durch die Windsor-Gruppe im Jahr 2008 gezeichnet. Zum Stichtag wurden auf die 2008 eingetragene Kapitalerhöhung Bar-

einlagen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 4,31 geleistet. Die ausstehenden Einlagen der Windsor AG auf das gezeichnete Kapital der Windsor Real Estate AG, die im Konzernabschluss nicht offen ausgewiesen werden, belaufen sich zum Stichtag auf Mio. EUR 5,69.

Die verbleibenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen liegen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs und können betragsmäßig vernachlässigt werden.

## 8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### Grundsätze der Ertragsrealisierung

#### Verkauf von Immobilien

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der Konzern hat die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Immobilie auf den Käufer übertragen.
- Der Konzern behält weder ein Verfügungsrecht, wie es gewöhnlich mit dem Eigentum verbunden ist, noch eine wirksame Verfügungsmacht über die verkaufte Immobilie.
- Die Höhe der Umsatzerlöse kann verlässlich bestimmt werden.
- Es ist wahrscheinlich, dass der wirtschaftliche Nutzen aus dem Geschäft dem Konzern zufließen wird.
- Die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten können verlässlich bestimmt werden.

Danach sind im Grunde Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Immobilien zu erfassen, wenn der rechtliche Eigentumsübergang erfolgt ist.

### Mieterträge

Die Mieten werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen monatlich erfasst. Die im Materialaufwand erfassten Heiz- und Betriebskosten werden entsprechend ihrem Anfall periodengerechnet erfasst. Werden aus den Nebenkostenabrechnungen Erstattungen oder Nachzahlungen der Mieter erwartet, so werden diese als Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

### Erlöse aus dem Verkauf von Arzneimitteln

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Arzneimitteln werden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zum Teil monatlich erfasst. Arzneimittel die versandt werden, führen zu Erlösen, sobald sie dem Versandunternehmen übergeben wurden.

### Segmentberichterstattung nach IFRS 8

IFRS 8 erfordert von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen

Geschäftssegmente dar, die bestimmte Kriterien erfüllen. Bei Geschäftssegmenten handelt es sich um Unternehmensbestandteile, für die getrennte Finanzinformationen vorhanden sind. Die Segmentberichterstattung muss sich somit zwangsläufig am internen Berichtswesen des Unternehmens orientieren. Die interne Steuerung des Unternehmens stellt damit die Grundlage für die Segmentberichterstattung dar.

### Berichtspflichtige Segmente

Die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns stellen sich wie folgt dar:

- Immobilien-Sparte,
- Pharma-Sparte,
- Finanzanlagen.

Der Immobilienbereich beinhaltet den An- und Verkauf sowie die Herstellung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien. Der Handel mit Arzneimitteln wird durch die im Vorjahr eingeführte Pharma-Sparte abgebildet. Unter den Finanzanlagen werden Erträge aus dem An- und Verkauf von Aktien zusammengefasst.

### Segmentumsatzerlöse und Segmentergebnisse

Im Folgenden sind die Umsatzerlöse und Ergebnisse der einzelnen berichtspflichtigen Segmente des Konzerns dargestellt:

	Segmentumsatzerlöse 2012 TEUR	Segmentumsatzerlöse 2011 TEUR	Segmentergebnis nach Steuern 2012 TEUR	Segmentergebnis nach Steuern 2011 TEUR
Immobilien-Sparte	11.461	118	7.257	-1.994
Pharma-Sparte	13.582	10.737	1.282	380
Finanzanlagen	0	0	-1.125	3.276
Summe fortgeführte Geschäftsbereiche	25.043	10.855	7.414	1.662

Bei den oben dargestellten Segmentumsatzerlösen handelt es sich um Umsatzerlöse aus Geschäften mit externen Kunden und verbundenen Unternehmen, die nicht in diesem Konzernabschluss zu konsolidieren sind.

Verkäufe zwischen den Segmenten fanden im Geschäftsjahr 2012 nicht statt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den Konzernbilanzierungsrichtlinien.

**Segmentvermögen und -verbindlichkeiten***Segmentvermögen*

	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Immobilien-Sparte	15.166	7.401
Pharma-Sparte	14.154	11.985
Finanzanlagen	13.170	20.728
Summe Segmentvermögen (konsolidiert)	<u>42.490</u>	<u>40.114</u>

Der vorhandene Firmenwert wird der Pharma-Sparte zugeordnet.

*Segmentverbindlichkeiten*

	31.12.2012	31.12.2011
	TEUR	TEUR
Immobilien-Sparte	6.395	8.839
Pharma-Sparte	2.458	2.462
Finanzanlagen	58	159
Summe Segmentverbindlichkeiten (konsolidiert)	<u>8.911</u>	<u>11.460</u>

*Sonstige Segmentinformationen*

	Planmäßige Abschreibungen 2012 TEUR	Planmäßige Abschreibungen 2011 TEUR	Sonstige betriebliche Erträge 2012 TEUR	Sonstige betriebliche Erträge 2011 TEUR
Immobilien-Sparte	13	15	6.587	90
Pharma-Sparte	772	975	1.512	1.407
Finanzanlagen	0	0	47	2.108
	<u>785</u>	<u>990</u>	<u>8.146</u>	<u>3.605</u>

Zusätzlich zu der oben angegebenen planmäßigen Abschreibung wurde in der Pharma-Sparte und in den Finanzanlagen ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.643) bzw. in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 279) erfasst.

	Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2012 TEUR	Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2011 TEUR	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2012 TEUR	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge 2011 TEUR
Immobilien-Sparte	683	660	173	66
Pharma-Sparte	0	29	84	2
Finanzanlagen	0	0	0	0
	<u>683</u>	<u>689</u>	<u>257</u>	<u>68</u>

	Steuern vom Ein- kommen und Ertrag 2012 TEUR	Steuern vom Ein- kommen und Ertrag 2011 TEUR
Immobilien-Sparte	935	-26
Pharma-Sparte	450	96
Finanzanlagen	-102	71
	<u>1.283</u>	<u>141</u>

### Geografische Informationen

Die Windsor-Gruppe ist im Wesentlichen lediglich in einem geografischen Segment (Deutschland) tätig. Im geringen Umfang wurden auch Aktivitäten im Ausland entfaltet (Verkauf von Arzneimitteln), die ihrer Höhe nach vernachlässigt werden können.

### Wesentliche Kunden

Von den Umsatzerlösen aus Direktverkäufen in der Pharma-Sparte in Höhe von TEUR 13.582 (Vorjahr: TEUR 10.737) entfallen TEUR 8.360 (Vorjahr: TEUR 10.718) auf Umsätze mit dem größten Kunden (Vorjahr: zwei Kunden) des Konzerns. Kein anderer einzelner Kunde hat im Geschäftsjahr 2012 jeweils 10 % oder mehr zum Konzernumsatz beigetragen.

Einmalige Immobilienverkäufe sind nicht zu berücksichtigen, da es sich im Sinne von IFRS 8.34 um keine wichtigen Kunden handelt, die zu einem Abhängigkeitsverhältnis führen können, da es sich lediglich um einmalige Geschäftsvorfälle handelt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden – unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung – berücksichtigt, wenn sie realisiert sind. Erlöse aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen und Erlöse aus Dienstleistungen sind realisiert, wenn die maßgeblichen Chancen und Risiken übergegangen sind und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

► **8.1** Die **Umsatzerlöse** betreffen den Verkauf von Arzneimitteln (TEUR 13.582; Vorjahr: TEUR 10.737) sowie Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien (TEUR 11.171; Vorjahr: TEUR 58). Des Weiteren wurden Erlöse aus erbrachten Bauleistungen (TEUR 236; Vorjahr: TEUR 0) und Dienstleistungsverträgen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 5) sowie Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 55) erzielt.

► **8.2** Die Verringerung des **Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen** sowie der **Materialaufwand** beinhalten Aufwendungen, die wesentlich im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Modernisierung von Eigentumswohnungen und Mietshäusern sowie der Abrechnung von erbrachten Bauleistungen stehen.

Des Weiteren werden unter dieser Position Grundstücksaufwendungen zusammengefasst, die mit den vermieteten Immobilien zusammenhängen. Weiterhin enthält die Position Materialaufwand sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Einkauf von Arzneimitteln entstanden sind.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Position **Aufwendungen für bezogene Waren und Leistungen und für Immobilien** setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 TEUR	2011 TEUR
Abwicklung von Bauaufträgen / Bau- und Modernisierungsleistungen	2.293	1.823
Bewirtschaftungskosten der Immobilien und sonstige Aufwendungen	28	11
Ankauf von Grundstücken und Immobilien	6.690	568
Arzneimittel usw.	10.321	8.172
	<u>19.332</u>	<u>10.574</u>

► **8.3** Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen**, die sich insgesamt auf TEUR 8.146 (Vorjahr: TEUR 2.498) belaufen, entfallen TEUR 6.783 (Vorjahr: TEUR 0) auf Gewinne, die sich aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften ergeben.

► **8.4** Die **Abschreibungen** enthalten planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 785 (Vorjahr: TEUR 2.633). Die Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte werden linear über unterschiedliche Nutzungsdauern (drei bis 15 Jahre) abgeschrieben.

► **8.5** Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**, die sich insgesamt auf TEUR 4.476 (Vorjahr: TEUR 1.765) belaufen, beinhalten eine Vielzahl von Einzelpositionen, wie Miete, Werbe- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten, Provisionen usw. Des Weiteren enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Verluste aus dem Abgang von bilanzierten Eigenkapitalinstrumen-

ten einer börsennotierten Gesellschaft in Höhe von TEUR 1.484 (Vorjahr: TEUR 0) als Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und den Buchwerten der vorgenannten Eigenkapitalinstrumente, die im laufenden Geschäftsjahr 2012 veräußert wurden.

#### ► **8.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge und Erträge aus Beteiligungen**

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Zinserträge, die der Windsor AG sowie der Windsor Real Estate AG zuzuordnen sind. Die Zinsen resultieren

aus der Vergabe von Darlehen bzw. aus der Anlage von liquiden Mitteln bei deutschen Kreditinstituten.

Bei den Beteiligungserträgen des Vorjahres handelt es sich im Wesentlichen um vereinnahmte Dividenden.

#### ► **8.7 Abschreibungen auf Finanzanlagen, Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Auf vorhandene Eigenkapitalinstrumente börsennotierter Gesellschaften wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 279) vorgenommen.

Bei den Zinsen handelt es sich um Aufwendungen für die Verzinsung des 2005 bzw. 2006 platzierten Genussscheinkapitals. Von sämtlichen Aufwendungen, die sich insgesamt auf TEUR 683 (Vorjahr: TEUR 689) belaufen, entfallen TEUR 469 (Vorjahr: TEUR 472) auf die Verzinsung der zum Stichtag im Umlauf befindlichen Genussscheine, die nicht durch die Windsor AG gehalten werden. Die restlichen Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen Darlehen, die u.a. für die Refinanzierung von Immobilien aufgenommen wurden.

Die Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 stellen sich wie folgt dar:

**01.01. - 31.12.2012**

	Zins- erträge + Divi- denden TEUR	Zins- aufwand TEUR	aus Folgebewertung			Netto- ergebnis 2012 TEUR
			Fair Value TEUR	Wäh- rungs- umrech- nung TEUR	Wert- berichti- gung TEUR	
Liquide Mittel (sonstige finanzielle Vermögenswerte)	53	0	0	0	0	53
Kredite und Forderungen (sonstige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten)	204	-469	0	0	0	-265
Eigenkapitalinstrumente (Finanzanlagen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert )	3	0	258	0		261
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten (sonstige finanzielle Verbindlichkeiten)	0	-214	0	0	0	-214
▶ Summe Nettoergebnis	260	-683	258	0	0	-165
davon erfasst:						
▶ erfolgswirksam	260	-683	258	0	0	-165
▶ in der GuV im sonstigen Ergebnis	0	0	0	0	0	0

**01.01. - 31.12.2011**

	Zins- erträge + Divi- denden TEUR	Zins- aufwand TEUR	aus Folgebewertung			Netto- ergebnis 2011 TEUR
			Fair Value TEUR	Wäh- rungs- umrech- nung TEUR	Wert- berich- tigung TEUR	
Liquide Mittel (sonstige finanzielle Vermögenswerte)	66	0	0	0	0	66
Kredite und Forderungen (sonstige finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten)	2	-472	0	0	0	-470
Eigenkapitalinstrumente (Finanzanlagen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert )	1.520	0	1.406	0		2.926
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten (sonstige finanzielle Verbindlichkeiten)	0	-217	0	0	0	-217
▶ Summe Nettoergebnis	1.588	-689	1.406	0	0	2.305
davon erfasst:						
▶ erfolgswirksam	1.588	-689	1.406	0	0	2.305
▶ in der GuV im sonstigen Ergebnis	0	0	0	0	0	0

### ► 8.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Position lässt sich wie folgt aufgliedern:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	EUR	EUR
Steueraufwand der laufenden Periode	-1.505.000,06	-447.382,65
Latenter Steuerertrag aus Höherbewertungen und sonstigen Differenzen zwischen Steuerbilanz und der Bilanzierung nach den IFRS	221.528,47	306.060,29
	<u>1.283.471,59</u>	<u>-141.322,36</u>

Die Berechnung der latenten Steuern erfolgt gesellschaftsbezogen unter Verwendung unterschiedlicher Effektivsteuersätze. Unter Hinweis auf IAS 12.81 c ergeben sich die folgenden Steuersätze:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	%	%
Steuersätze		
Gesetzlicher Effektivsteuersatz, Berlin	30,175	30,175
Gesetzlicher Effektivsteuersatz, Schönefeld	22,825	22,825
Tatsächlicher Steuersatz	14,76	7,84

Der gesetzliche Effektivsteuersatz beinhaltet die Körperschaftssteuer und den Solidaritätszuschlag (Effektivsatz: 15,825 %) sowie die Gewerbesteuer (Effektivsätze: Berlin mit 14,350 % / Schönefeld mit 7,000 %). Der Steueraufwand des Geschäftsjahres kann wie folgt auf den Periodenerfolg übergeleitet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Steuersätze für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem erwarteten Steuerertrag und dem Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern ein Steuersatz von 15,3 %:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern und nach sonstigen Steuern	8.697	1.803
Erwarteter Steueraufwand / Steuerertrag (unter Berücksichtigung unterschiedlicher Hebesätze)	-2.651	-592
Steuerfreie Beteiligungserträge und steuerneutrale Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie steuerfreie Höherbewertungen (permanente Differenzen)	1.450	859
Nutzung von steuerlichen Verlustvorträgen, auf die in Vorjahren kein latenter Steueraufwand erfasst wurde	103	509
Einziehung Genussscheinkapital	0	-876
Auswirkungen von ungenutzten und nicht als latente Steueransprüche erfasste Verluste des lfd. Jahres	-120	-58
Differenzen aus der steuerlichen Gewinnermittlung	-65	17
	<u>-1.283</u>	<u>-141</u>

► 8.9 Bei den **sonstigen Steuern** handelt es sich im Wesentlichen um Kfz-Steuer.

## 9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Jahresüberschusses durch die Anzahl der ausgegebenen Aktien. Nach IAS 33.19 ist bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie die Anzahl der Stammaktien der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der während der Periode im Umlauf gewesenen Stammaktien zu verwenden. Verwässerungseffekte sind nicht zu berücksichtigen.

Es ergibt sich Folgendes:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	EUR	EUR
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Jahresüberschuss	6.836.646,47	1.481.195,12
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	13.355.801	13.704.092
Ergebnis je Aktie	0,51	0,11

## Sonstige Angaben

### 10. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

#### Vorstand

Familiennamen	Vorname	Funktion	Vertretungsbefugnis	Beruf
von der Loch	Roy	Vorstand	Alleinvertretungsberechtigt	Dipl.-Informatiker
Dr. Pahl	Christian	Vorstand	Alleinvertretungsberechtigt	Diplom-Kaufmann

\* ausgeschieden im Juni 2012

\*\* ab dem 10. Mai 2012

Die Gesamtbezüge des Vorstandes beliefen sich 2012 auf TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 149).

#### Aufsichtsrat

Familiennamen	Vorname	Funktion	Beruf
Dr. Feldhahn	Michael	Vorsitzender	Rechtsanwalt und Steuerberater
Pfeffer	Anton	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Prof. Dr. Dr. Meck	Sabine	Mitglied	Hochschullehrerin und Wissenschaftsjournalistin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im laufenden Geschäftsjahr 2012 TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 45).

### 11. Mitarbeiterzahl

Bei der Windsor AG, der Windsor Real Estate AG, der Pharmigon GmbH und der Simgen GmbH wurden im Berichtszeitraum durchschnittlich 18 Arbeitnehmer beschäftigt. In den anderen Gesellschaften wurden im Berichtszeitraum keine Arbeitnehmer beschäftigt.

## 12. Angaben zu Finanzinstrumenten nach IFRS 7

Nachstehend erfolgt eine Analyse von nach Bewertungskategorien aufgegliederten Erträgen aus Finanzinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
<i>Kategorie</i>		
Liquide Mittel	53	66
Forderungen	204	2
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	326	3.205

Die Erträge aus Krediten und Forderungen sind in den Zinserträgen enthalten. Die Erträge aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten betreffen mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1.520) Erträge aus Beteiligungen und mit TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 1.685) Erträge aus der Höherbewertung von Finanzanlagen.

Nachstehend erfolgt eine Analyse von nach Bewertungskategorien aufgegliederten Aufwendungen aus Finanzinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
<i>Kategorie</i>		
Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden	683	689
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	65	279

Die Aufwendungen aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten betreffen Zinsaufwendungen. Die Aufwendungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten betreffen Abschreibungen auf Finanzanlagen.

### Risikomanagementpolitik und Sicherungsmaßnahmen

Das Risikomanagement der Windsor-Gruppe hat das Ziel, alle bedeutenden Risiken und deren Ursachen frühzeitig zu erkennen und zu erfassen, um finanzielle Verluste, Ausfälle oder Störungen zu vermeiden.

Das Vorgehen stellt sicher, dass geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikovermeidung umgesetzt werden können. Gleichzeitig werden der Vorstand und der Aufsichtsrat informiert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Früherkennungssystem durch Überwachung der Liquidität und der Ergebnisentwicklung.

Die Windsor-Gruppe ist allgemein Risiken ausgesetzt, die sich aus der Veränderung von Rahmenbedingungen durch die Gesetzgebung oder aus anderen Vorschriften ergeben. Da die Unternehmenstätigkeit der Windsor-Gruppe auf Deutschland beschränkt ist, und derartige Veränderungen in den meisten Fällen nicht plötzlich und überraschend auftreten, besteht i.d.R. ausreichend Reaktionszeit, um auf Veränderungen zu reagieren.

Des Weiteren ergeben sich Risiken aus den Investitionen in Finanzanlagen, die vorrangig aus Vorzugsaktien an der MPH Mittelständische Pharma AG bestehen. Insoweit wirkt sich die Geschäftsentwicklung dieser Gesellschaft wesentlich auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns aus. Im Geschäftsjahr 2012 variierte der Kurswert zwischen EUR 1,86 und EUR 2,80. Eine Erhöhung oder Verringerung der Kurse um jeweils EUR 0,10 je Aktie würde bei denen zum Stichtag vorhandenen Vorzugsaktien an der MPH Mittelständische Pharma AG zu Ab- bzw. Höherbewertungen in Höhe von jeweils TEUR 458 führen.

### Fremdkapital- und Zinsänderungsrisiko

Der Konzern hat zur operativen Umsetzung seines Geschäftsmodells Fremdkapital aufgenommen. 2012 haben sich die Bankverbindlichkeiten auf insgesamt TEUR 0,3 verringert, so dass keine Zinsänderungsrisiken ergeben können.

Die übrigen Finanzverbindlichkeiten unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko, da die Konditionen bis Laufzeitende fest vereinbart sind.

### Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

#### Vermögenswerte

31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizu- legende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfris- tige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.497	8.518	7.529	17.544	17.544
	<u>1.497</u>	<u>8.518</u>	<u>7.529</u>	<u>17.544</u>	<u>17.544</u>

31.12.2011 in TEUR	kurzfristig			Summe der Buchwerte	Beizu- legende Zeitwerte
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	sonstige kurzfris- tige finanzielle Vermögenswerte	Liquide Mittel		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	916	18	3.316	4.250	4.250
	<u>916</u>	<u>18</u>	<u>3.316</u>	<u>4.250</u>	<u>4.250</u>

Die Summe der Buchwerte bzw. die beizulegenden Zeitwerte der erfolgswirksam bewerteten Finanzanlagen belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt TEUR 13.380 (Vorjahr: TEUR 20.728).

Ferner bestehen langfristige finanzielle Finanzinstrumente, deren Buchwert von TEUR 54 (Vorjahr: TEUR 4.245) dem beizulegenden Zeitwert entsprechen.

Bei den in der vor- und nachstehenden Tabelle dargestellten Instrumenten betrachtet der Vorstand die Buchwerte in der Konzernbilanz als gute Näherung an deren beizulegende Zeitwerte.

*Verbindlichkeiten*

31.12.2012 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Summe der Buch- werte	beizu- legende Zeitwerte
	Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leis- tungen	sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Verbindlich- keiten gegenüber Kreditinsti- tuten und Anleihen	Verbindlichkei- ten gegenüber		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	0	734	501	5.209	6.444	4.934	
	<u>0</u>	<u>734</u>	<u>501</u>	<u>5.209</u>	<u>6.444</u>	<u>4.934</u>	

31.12.2011 in TEUR	kurzfristig			langfristig		Summe der Buch- werte	beizu- legende Zeitwerte
	Verbind- lichkeiten gegenüber Kredit- instituten	Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leis- tungen	sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Verbindlich- keiten gegenüber Kreditinsti- tuten und Anleihen	Verbindlichkei- ten gegenüber		
Zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Verbindlich- keiten	41	1.231	542	5.628	7.442	5.690	
	<u>41</u>	<u>1.231</u>	<u>542</u>	<u>5.628</u>	<u>7.442</u>	<u>5.690</u>	

**Risiko aus dem Ausfall von Forderungen**

Das Ausfallrisiko von Forderungen gegen Erwerber von Wohneigentum im Vertriebs- bzw. Sanierungsgeschäft wird als sehr gering eingeschätzt, da die Abwicklung sämtlicher Verkäufe über Notaranderkonten erfolgt.

Das Ausfallrisiko von Forderungen aus dem Verkauf von Arzneimitteln wird durch entsprechende Einzel- und Pauschalwertberichtigungen gewürdigt.

Das maximale Ausfallrisiko besteht in Höhe der Buchwerte der Forderungen.

**Liquiditätsrisiko**

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

In den folgenden Tabellen sind die erwarteten zukünftigen Cashflows der finanziellen Verbindlichkeiten (undiskontierte Tilgungs- und Zinszahlungen) zum 31. Dezember 2012 und zum 31. Dezember 2011 dargestellt:

	Buchwert 31.12.2012 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	1.334	1.173	161	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	5.209	0	0	5.209
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.235	1.235	0	0

	Buchwert 31.12.2011 TEUR	Cash Flow bis 1 Jahr TEUR	Cash Flow > 1 Jahr bis 5 Jahre TEUR	Cash Flow > 5 Jahre TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden				
Rückstellungen	1.217	959	258	0
Verzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	5.669	41	388	5.240
Unverzinsliche finanzielle Verbindlichkeiten	1.773	1.773	0	0

Die unverzinslichen finanziellen Verbindlichkeiten entfallen mit TEUR 734 (Vorjahr: TEUR 1.231) auf die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit TEUR 501 (Vorjahr: TEUR 542) auf die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten.

### Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Windsor-Gruppe im Laufe der Berichtsjahre durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. In dieser Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Der Finanzmittelfonds enthält kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe von TEUR 7.529 (Vorjahr: TEUR 3.316).

### 13. Angabe der Honorare des Abschlussprüfers

Für das voraussichtliche Honorar der Gieron & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wurden für Abschlussprüfungen, die das Geschäftsjahr 2012 und den Konzern betreffen, Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 40 gebildet.

### 14. Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu Vorstand und Aufsichtsrat verweisen wir auf Abschnitt 10. Folgende Geschäfte wurden mit nahe stehende Unternehmen und Personen getätigt:

Die Projektgesellschaft Rungestraße 21 mbH wurde an die Magnum AG veräußert. Unter Berücksichtigung von IAS 24 wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Magnum AG um ein nahe stehendes Unternehmen handelt. Die Abwicklung erfolgte zu fremdüblichen Konditionen. Die entkonsolidierte Projektgesellschaft Rungestraße 21 mbH hat von der Windsor AG im laufenden Geschäftsjahr 2012 Darlehensmittel in Höhe von insgesamt TEUR 940 erhalten. Dieses Darlehen wird mit 9,0 % p.a. verzinst und valutiert zum Stichtag einschließlich Zinsen auf TEUR 677 und ist bis spätestens zum 31.12.2013 zurückzuzahlen.

Bei der HAEMATO PHARM AG handelt es sich um ein nahe stehendes Unternehmen. Die Simgen GmbH hat an die HAEMATO PHARM AG Arzneimittel veräußert. Des Weiteren wurden Lizenzgebühren in Rechnung gestellt. Das Umsatzvolumen belief sich dabei auf insgesamt TEUR 2.124. Der Forderungsbestand zum 31. Dezember 2012 beläuft sich auf TEUR 7. Sämtliche Forderungen wurden im Januar 2013 ausgeglichen. Gleichzeitig hat die Simgen GmbH von der HAEMATO PHARM AG Waren in Form von Arzneimittel bezogen. Im laufenden Geschäftsjahr belief sich der Wareneinkauf auf insgesamt TEUR 4.789. Zum Stichtag bestehen keine Verbindlichkeiten aus dem Ankauf von Arzneimitteln.

Die Pharmigon GmbH hat von der HAEMATO PHARM AG Arzneimittel im Wert von insgesamt TEUR 1.002 erworben. Die zum Stichtag bestehenden Verbindlichkeiten belaufen sich dabei auf insgesamt TEUR 12, die Anfang 2013 ausgeglichen wurden.

Die Windsor Real Estate AG und die Windsor AG haben der MPH Mittelständische Pharma Holding AG in 2012 jeweils ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 1.000 bzw. TEUR 1.500 gewährt. Beide Darlehen wurden mit 9,0 % p.a. verzinst und wurden bereits unterjährig bis auf die ausstehenden Zinsforderungen in Höhe von insgesamt TEUR 7 zurückgeführt.

Weitere Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen bestanden im Geschäftsjahr 2012 nicht.

### 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wir verweisen auf Abschnitt 5.15 (letzter Absatz).

Bis zum 2. April 2013 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Berlin, den 2. April 2013



Dr. Christian Pahl  
(Vorstand)

## 16. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Windsor AG, Berlin

Wir haben den von der Windsor AG aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie Konzernanhang - und den Konzernlagebericht der Windsor AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzern-Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und

Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 10. April 2013

**Gieron & Partner GmbH**  
Wirtschaftsprüfungs-  
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl. Kfm. Bernhard Kaiser  
Wirtschaftsprüfer

## Weitere Informationen

1. Die Aktie.....	56
2. Der Genussschein.....	56
3. Glossar.....	57
4. Quellen.....	58
5. Impressum.....	59

## 1. Die Aktie

Aktiengattung	Inhaberaktien
WKN / ISIN	619070 / DE0006190705
Anzahl der Aktien	20.778.898 Stück
Symbol	WIR.ETR
Börsenzulassung	Frankfurter Wertpapierbörse
Börsensegment	Entry Standard (Open Market)
Designated Sponsor, Listing Partner	ICF Kursmakler AG
Grundkapital	20.778.898,00 EUR
Erster Handelstag	05.12.2005
Spezialist	Close Brothers Seydler Bank AG

## 2. Der Genussschein

WKN / ISIN	A0EQVT / DE000A0EQVT2
Symbol	WIR1.STU
Art / Verbriefung	Inhaberpapiere, Globalurkunde
Verwendungszweck	ausschließlich Immobilieninvestitionen
Sicherheit	Eintragung von nachrangigen Grundbuchsschulden
Erstmalige Ausgabe	2005
Grundbetrag je Genussschein	100 EUR (Mindestanlagebetrag)
Laufzeit	unbefristet
Jährliche Ausschüttung	9,00 % p.a. bezogen auf den Nennwert des Genussscheins (in Abhängigkeit vom Bilanzgewinn der WINDSOR AG)
Zeitpunkt der Ausschüttung	nachträglich zum ersten Bankarbeitstag nach dem Tag der Hauptversammlung der WINDSOR AG
Börsenplatz	Frankfurter Wertpapierbörse

## 3. Glossar

### **AMNOG**

Deutsches Gesetz zur Neuregelung des Arzneimittelmarktes. Zum 01.01.2011 in Kraft getreten.

### **Bilanzgewinn**

Saldo aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres, Gewinn- oder Verlustvortrag und Ergebnisverwendung.

### **Cash Flow**

Eine wirtschaftliche Messgröße, die etwas über die Liquidität eines Unternehmens aussagt. Stellt den während einer Periode erfolgten Zufluss an liquiden Mitteln dar.

### **DAX**

Der DAX ist der wichtigste deutsche Aktienindex. In diesem Börsenverzeichnis sind die jeweils 30 größten und umsatzstärksten deutschen Aktien eingetragen.

### **Dividende**

Der Gewinnanteil je Aktie einer Aktiengesellschaft, der an die Aktionäre ausgeschüttet wird.

### **EBIT**

engl. bedeutet earnings before interest and taxes: der Gewinn vor Zinsen und Steuern. Sagt etwas über den betrieblichen Gewinn eines Unternehmens in einem bestimmten Zeitraum aus.

### **EBITDA**

engl. bedeutet earnings before interest, taxes, depreciation and amortization: zum Ergebnis vor Zinsen und Steuern werden die Abschreibungen auf Wertgegenstände und immaterielle Vermögenswerte hinzuaddiert.

### **Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des Konzernergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien. Die Berechnung erfolgt nach IAS 33.

### **Patent**

In Anwendung auf den Pharmamarkt: Gewerbliches Schutzrecht für einen neu entwickelten pharmazeutischen Wirkstoff. In der EU beträgt die zeitlich begrenzte Marktexklusivität 20 Jahre.

### **Patentfreie Wirkstoffe**

Patentfreie Wirkstoffe werden auch als Generikum bezeichnet. Ein Generikum ist ein Arzneimittel, das eine wirkstoffgleiche Kopie eines bereits unter Markennamen auf dem Markt befindlichen Medikaments ist. Generika sind therapeutisch äquivalent zum Originalpräparat.

### **Patentgeschützte Wirkstoffe**

Marken-Arzneimittel, welche zum einen vom Patentinhaber vermarktet werden und zum anderen als EU-Importarzneimittel basierend auf der rechtlichen Grundlage des Imports, innerhalb der EU Mitgliedsstaaten kostengünstiger eingekauft werden.

### **Onkologie**

Wissenschaft, die sich mit Krebserkrankungen beschäftigt.

### **Zulassung**

Eine behördlich erteilte Genehmigung, die erforderlich ist, um ein industriell hergestelltes, verwendungsfertiges Arzneimittel anbieten, vertreiben oder abgeben zu können.

### **Zytostatikum**

Eine toxische, chemische Substanz, die in der Medizin als Arzneistoff eingesetzt wird, vor allem im Rahmen einer Chemotherapie von Krebserkrankungen. Ein Zytostatikum stört, verzögert oder verhindert den Zellzyklus und verhindert somit, dass Tumorzellen sich teilen und verbreiten.

## 4. Quellen

- 1 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi): Schlaglichter der Wirtschaftspolitik. Monatsbericht Februar 2013, S. 28.
- 2 Vgl. Institut für Weltwirtschaft (IfW): Weltkonjunktur im Winter 2012, S. 3.
- 3 Vgl. ebd.
- 4 Vgl. ebd.
- 5 Vgl. ebd., S. 4.
- 6 Vgl. ebd., S. 3.
- 7 Vgl. ebd.
- 8 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi): Schlaglichter der Wirtschaftspolitik. Monatsbericht Juli 2012, S. 5.
- 9 Vgl. BMWi 2013, S. 6.
- 10 Vgl. BMWi 2012, S. 5.
- 11 Vgl. IfW 2012, S. 3.
- 12 Vgl. BMWi 2013, S. 6.
- 13 Vgl. IfW 2012, S. 3.
- 14 Vgl. BMWi 2013, S. 6.
- 15 Vgl. ebd., S. 7.
- 16 Vgl. IfW 2012, S. 26.
- 17 Vgl. ebd., S. 3.
- 18 Vgl. BMWi 2013, S. 8.
- 19 Vgl. IMS Institute for Healthcare Informatics: The Global Use of Medicines: Outlook Through 2015, S. 4.
- 20 Vgl. Bundesverband der Pharmazeutischen Industrie e.V.: Pharma-Daten 2012, S.33.
- 21 Vgl. ebd., S.36f
- 22 Vgl. IMS Institute for Healthcare Informatics 2015, S. 18.
- 23 Vgl. IMS Institute for Healthcare Informatics: The Global Use of Medicines: Outlook Through 2016, S. 3.
- 24 Vgl. ebd., S. 23.
- 25 Vgl. ebd., S. 17.
- 26 Vgl. ebd., S. 8.
- 27 Vgl. Deutsche Bank Research: Aktuelle Themen Deutschland. Gesundheitswirtschaft: Weiteres Aufwärtspotenzial, S. 3.
- 28 Vgl. IMS Institute for Healthcare Informatics 2015, S. 24.
- 29 Siehe ebd.
- 30 Vgl. IMS Marktbericht. Entwicklung des deutschen Pharmamarktes im Dezember 2012, S. 2.
- 31 Vgl. ebd., S. 23.
- 32 Vgl. ebd., S. 3.
- 33 Vgl. ebd., S. 11.
- 34 Vgl. ebd., S. 30.
- 35 Vgl. Sucker-Set, Kirsten: BMG: Keine Veränderung erforderlich. DAZ.online. 20.01.2013.
- 36 Vgl. Arzneiverordnungs-Report 2012, S. 686.
- 37 Siehe Arzneiverordnungs-Report 2012, S. 991 / Arzneiverordnungs-Report 2011, S. 969.
- 38 Vgl. krebshilfe.de: Krebs in Deutschland, 02.2012.
- 39 Vgl. Pressemitteilung IMS Health, 28.10.2010.
- 40 Vgl. Healthcare Marketing: Krebsmittel-Markt unter Druck. Healthcare-Marketing 1-2/09, S. 24.
- 41 Vgl. GSW Immobilien AG; CBRE: WohnmarktReport mit Wohnkostenatlas 2013, 9. Auflage, Berlin, S. 4.
- 42 Vgl. ebd. S. 1-6.
- 43 Vgl. ebd., S. 1.
- 44 Vgl. ebd., S. 8f.
- 45 Vgl. CBRE Global Research and Consulting: Büromarkt Berlin. Market View. Q4 2012, S. 1ff.
- 46 Vgl. Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG: Immobilienmarkt 2012 / 2013, S. 15.
- 47 Vgl. Ritt, Stephan: Health-Care Immobilien - Gesundheitsimmobilien. Etablierung neuer Assetklassen in der Immobilienwirtschaft, Hamburg, Diplomica Verlag GmbH 2011, S. 7.
- 48 Vgl. Pressemitteilung zum Krankenhaus Rating Report 2008: Qualität und Wirtschaftlichkeit.
- 49 Vgl. Hollstein, Torsten; Schiehorn, Ingo: "Wachsendes Interesse an Gesundheit", S. 12f. In: Catella Property Group Magazin 01/08: Statements, S. 12.
- 50 Vgl. Statistisches Bundesamt 2010: 2010: 287 Milliarden Euro für Gesundheit ausgegeben.
- 51 Vgl.ebd.
- 52 Vgl. Ritt, Stephan 2011, S. 9.
- 53 Vgl. Interview mit Dr. med. Olaf Amblank: „Wir brauchen keinen Übermakler, der sich als Exposésammler versteht“, S. 13. In: Catella Property Group Magazin 01/08: Statements, S. 13.
- 54 Vgl. Sueddeutsche.de: Der Markt für Gesundheitsimmobilien. 13.09.2007.
- 55 Vgl. Ernst & Young: Konzentriert. Marktorientiert. Saniert. Gesundheitsversorgung 2020.

## 5. Impressum

### **WINDSOR AG**

Fasanenstraße 77  
10623 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 886 722-0

Fax: +49 (0) 30 886 722-99

E-Mail: [info@windsor-ag.com](mailto:info@windsor-ag.com)

Web: [www.windsor-ag.com](http://www.windsor-ag.com)

### **Investor Relations:**

Anfragen an: [info@windsor-ag.com](mailto:info@windsor-ag.com)

### **Aufsichtsrat:**

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Michael Feldhahn

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates: Anton Pfeffer

Mitglied des Aufsichtsrates: Prof. Dr. Dr. Sabine Meck

### **Vorstand:**

Dr. Christian Pahl

### **Sitz**

Berlin, Amtsgericht Charlottenburg, HRB 88633

Konzeption, Gestaltung und Realisierung:

WINDSOR AG

