

Deutsche Geothermische Immobilien AG

Halten von Beteiligungen
München

Jahresabschluss
31. Dezember 2013

HANDELSBILANZ
Deutsche Geothermische Immobilien AG
München

zum

31. Dezember 2013

AKTIVA

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		5.089,00	0,00	II. Kapitalrücklage		140.000,00	0,00
II. Sachanlagen				III. Bilanzverlust		118.857,86-	49.020,49-
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		1.502,00	0,00	B. Rückstellungen			
III. Finanzanlagen				1. sonstige Rückstellungen		25.300,00	4.640,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	555.001,00		0,00	C. Verbindlichkeiten			
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	<u>0,00</u>	555.001,00	0,00	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 30.788,18 (Euro 0,00)	30.788,18		0,00
B. Umlaufvermögen				2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	315.345,00	350.689,75	0,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 4.556,57 (Euro 0,00)	<u>4.556,57</u>		0,00
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.294,25		0,00				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>196,07</u>	30.490,32	2.453,66				
Übertrag		592.082,32	2.453,66	Übertrag		597.131,89	155.619,51

HANDELSBILANZ
Deutsche Geothermische Immobilien AG

München

zum

31. Dezember 2013

AKTIVA		Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro			Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
	Euro			Euro			
Übertrag		592.082,32	2.453,66	Übertrag		597.131,89	155.619,51
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		5.049,57	153.165,85				
		<u>597.131,89</u>	<u>155.619,51</u>			<u>597.131,89</u>	<u>155.619,51</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Deutsche Geothermische Immobilien AG**München**

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen	89,58	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	69.659,90	27.362,13
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	257,11	408,34
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Euro 345,00 (Euro 0,00)	<u>345,00</u>	<u>0,00</u>
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>69.837,37-</u>	<u>26.953,79-</u>
6. Jahresfehlbetrag	69.837,37	26.953,79
7. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>49.020,49</u>	<u>22.066,70</u>
8. Bilanzverlust	<u><u>118.857,86</u></u>	<u><u>49.020,49</u></u>

Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Darstellung im Jahresabschluss

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Gemäß den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen für Kapitalgesellschaften erfolgt die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB und § 275 Abs. 2 HGB nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften. Hiervon abgesehen werden die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften in Anspruch genommen.

Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, die weder im Geschäftsjahr noch im Vorjahr einen Betrag ausweisen, wurden gemäß § 265 Abs. 8 HGB nicht angegeben. Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde die Angabe im Anhang gewählt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden an den ertragsteuerlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des HGB ausgerichtet. Es sind insbesondere die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des Aktiengesetzes zu beachten.

Erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten angesetzt und sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die **Finanzanlagen** werden wie folgt angesetzt und bewertet:
- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **liquiden Mittel** werden mit den Nennwerten angesetzt.

Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Die Bewertung erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Dabei werden Rückstellungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag bewertet.

Soweit **GuV-Posten** auf Fremdwährungsforderungen oder -verbindlichkeiten beruhen, erfolgt ihre Bewertung zu dem am Entstehungstag maßgeblichen Wechselkurs.

Angaben zu der Nutzung von Wahlrechten bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Gesetzliche Wahlrechte bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden wie folgt genutzt:

Die planmäßigen Abschreibungen im **Anlagevermögen** werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Soweit handelsrechtlich zulässig wird die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände entsprechend den steuerlichen Vorschriften gewählt.

Bei den **Finanzanlagen** wird soweit zum Bilanzstichtag eine Wertminderung eingetreten ist, nur bei dauerhafter Wertminderung der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere Wert angesetzt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Vergleich zum Vorjahr stetig angewandt.

Angaben zu der Nutzung von Wahlrechten bei der Darstellung des Jahresabschlusses

Die Bilanz wurde unter vollständiger Ergebnisverwendung aufgestellt.

Die Darstellung im Jahresabschluss erfolgt stetig im Vergleich zum Vorjahr.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten

Vermögen und Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Alle **Forderungen** haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Eigenkapital, Schuldposten und Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Das im Handelsregister eingetragene und vollständig eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 200.000,00 Euro.

Anzahl der Aktien: 200.000 (nennwertlose Stückaktien)

Die Gesellschaft wurde am 9. Dezember 2010 mit einem Grundkapital in Höhe von 50.000,00 Euro gegründet. Mit Beschluss vom 27. Juni 2011 und Eintragung am 21. Juli 2011 wurde das Grundkapital um 150.000,00 Euro auf 200.000,00 Euro erhöht.

Weiterhin wurde mit Beschluss vom 27. Juni 2011 genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand wurde ermächtigt in der Zeit bis zum 27. Juni 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu 100.000,00 Euro zu erhöhen. Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats über den Ausschluss des Bezugsrechts entscheiden.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde insgesamt ein Betrag in Höhe von 140.000,00 Euro in die Kapitalrücklage eingestellt.

Überleitung gemäß § 158 Abs. 1 AktG:

	Euro
Gewinnvortrag/ Verlustvortrag aus dem Vorjahr:	-49.020,49
Jahresfehlbetrag	-69.837,37
Entnahmen aus/ Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	-118.857,86

Die nachfolgende Darstellung zeigt Restlaufzeiten der in der Bilanz aufgeführten **Verbindlichkeiten**.

Art der Verbindlichkeit zum 31.12.2013	Gesamtbetrag TEuro	davon mit einer Restlaufzeit		
		kleiner 1 J. TEuro	1 bis 5 J. TEuro	größer 5 J. TEuro
aus Lieferungen und Leistungen	30,8	30,8	0,0	0,0
gegenüber verbundenen Unternehmen	315,3	0,0	315,3	0,0
sonstige Verbindlichkeiten	4,6	4,6	0,0	0,0
Summe	350,7	35,4	315,3	0,0

In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 4.555,57 Euro enthalten.

Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, die nach § 251 HGB und § 268 Abs. 7 HGB angegeben werden müssen, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden die Geschäfte der Gesellschaft durch den **Vorstand**

Herr Olaf Seidel, Vorstand (bis 19. September 2013)
Herr Christoph Francois Trautsch, Vorstand (ab 19. September 2013)

geführt.

Die Bezüge betragen im Geschäftsjahr 0,00 Euro.

Der **Aufsichtsrat** hatte im Geschäftsjahr folgende Mitglieder:

Herr Christian Sundermann, Unternehmerberater (Vorsitzender bis 19. September 2013)
Herr Horst Michel, Steuerberater (stellvertretender Vorsitzender bis 19. September 2013)
Herr Markus Wolfbauer, Geschäftsführer (bis 19. September 2013)

Herr Thorsten Gohlke, Geschäftsführer (Vorsitzender ab 19. September 2013)
Herr Prof. Christian Langbein, Rechtsanwalt (stellvertretender Vorsitzender ab 19. September 2013)
Herr Niels Raeder, Vorstand (ab 19. September 2013)

Die Aufsichtsratsbezüge betragen im Geschäftsjahr 6.000,00 Euro.

Gemäß § 285 Nr. 11 HGB wird über den **Anteilsbesitz** an nachstehenden Unternehmen, an denen das Unternehmen mindestens den fünften Teil der Anteile hält, berichtet. Die Berichterstattung über den Anteilsbesitz wird vollständig vorgenommen.

Firmenname	Beteiligungsquote	Jahresergebnis	Eigenkapital
DGI Holding GmbH	100,00 %	-184,4 TEuro	370,6 TEuro
Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH	100,00 %	-5,4 TEuro	19,6 TEuro

Die Gesellschaft ist von der Pflicht zur Erstellung eines Konzernabschlusses/ Konzernlageberichts befreit und nimmt diese Befreiung in Anspruch.

Die Christoph F. Trautsch Kapitalgesellschaft mbH, München, hat der Gesellschaft gemäß §§ 20 Abs. 1, Abs. 3, 21 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Anteile an der Gesellschaft gehört.

Die Christoph F. Trautsch Kapitalgesellschaft mbH, München, hat der Gesellschaft des Weiteren gemäß §§ 20 Abs. 4, 21 Abs. 2 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung im Sinne des § 16 Abs. 1 AktG an der Gesellschaft gehört.

Die CFO AG, München, hat der Gesellschaft gem. §§ 20 Abs. 5, 21 Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr an der Gesellschaft keine Mehrheitsbeteiligung mehr gehört.

Die CFO AG, München, hat der Gesellschaft weiter gem. §§ 20 Abs. 5, 21 Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr auch nicht mehr als der vierte Teil der Aktien der Gesellschaft gehört.

München, den 30. Juni 2014

Deutsche Geothermische Immobilien AG



Christoph F. Trautsch, Vorstand

- 1. Allgemeines**
 - 2. Geschäftsverlauf im Jahr 2013 und Lage**
 - 3. Wirtschaftsbericht**
 - 3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren**
 - 3.1.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur inkl. Eigenkapitalspiegel**
 - 3.1.2 Kapitalflussrechnung**
 - 3.1.3 Ertragslage**
 - 3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**
 - 4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung**
 - 4.1 Marktbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.2 Unternehmensbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.3 Risikomanagement**
 - 5. Prognosebericht**
-

1. Allgemeines

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG (DGI AG; bis 19.09.2013: Seges Beteiligungen AG) ist eine Unternehmensbeteiligungsgesellschaft. Sie widmet sich der deutschlandweiten Anwendung geothermischer Energiebereitstellung im Zusammenhang mit dem Handel, der Verwertung und Verwaltung von Immobilien einschließlich der Errichtung und Sanierung von Gebäuden. Insbesondere wird sie bebaute und unbebaute Grundstücke erwerben, veräußern, an- und vermieten oder an- und verpachten. Darüber hinaus übernimmt sie Projektentwicklungsaufgaben und erbringt technische und betriebswirtschaftliche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich der Bewertung sowie der Einbringung und Vermittlung von Handwerkerleistungen und Hausmeisterdiensten.

2. Geschäftsverlauf im Jahr 2013 und Lage

Das wichtigste Ereignis im abgelaufenen Geschäftsjahr war der Wechsel des Mehrheitsgesellschafters. Christoph F. Trautsch und Co-Investoren übernahmen von der CFO AG deren Mehrheit an den DGI-Aktien. In diesem Zusammenhang beschloss die Hauptversammlung die Umfirmierung in „Deutsche Geothermische Immobilien AG“ inklusive der Erweiterung des Geschäftszwecks in der Satzung. Mit dem Wechsel des Mehrheitsgesellschafters ging auch eine Neubesetzung der beiden Organe Vorstand und Aufsichtsrat einher.

Die ersten beiden Beteiligungen konnten eingegangen werden. Der DGI AG gehören per 31.12.2013

- 100 % der Geschäftsanteile der DGI Holding GmbH
- und
- 100 % der Geschäftsanteile der Deutschen Geothermischen Immobilien PII GmbH.

Das Geschäftsergebnis des Jahres 2013 war vor allem durch Aufwendungen für die operative Neuausrichtung der Gesellschaft geprägt. Umsatzerlöse oder Erträge aus Beteiligungen konnten noch nicht generiert werden.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

3.1.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in Euro für die beiden Abschlussstichtage 31.12.2013 und 31.12.2012.

Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2013 vor allem über je 100 % der Anteile an den verbundenen vorgeannten Unternehmen DGI Holding GmbH und Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH mit einem Bilanzansatz in Höhe von ca. 555 T€. Ferner existiert eine Forderung gegen verbundene Unternehmen in Höhe von ca. 30 T€. Das Bankguthaben sank von ca. 153 T€ auf ca. 5 T€.

Entwicklung der Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR	Differenz EUR	Differenz in %
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
Gewerbliche Schutzrechte	5.089,00	0,00	5.089,00	-
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.502,00	0,00	1.502,00	-
Anteile an verbundenen Unternehmen				
Beteiligung DGI PII GmbH	25.000,00	0,00	25.000,00	-
Beteiligung DGI Holding GmbH	<u>530.001,00</u>	<u>0,00</u>	530.001,00	-
	555.001,00	0,00	555.001,00	-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen				
DGI PI GmbH	30.294,25	0,00	30.294,25	-
sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen gegen CFO AG	0,00	2.345,96	-2.345,96	-100,0
Körperschaftsteuerforderung	<u>175,51</u>	<u>107,70</u>	67,81	63,0
	175,51	2.453,66	-2.278,15	-92,8
Abziehbare Vorsteuer 19 %	1.263,00	0,00	1.263,00	-
Umsatzsteuervorauszahlungen	<u>-1.242,82</u>	<u>0,00</u>	-1.242,82	-
	20,56	0,00	20,56	-
Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
Bank	5.049,57	153.165,85	148.116,28	-96,7
Summe Aktiva	<u>597.131,89</u>	<u>155.619,51</u>	441.512,38	283,7

Entwicklung der Kapitalstruktur

PASSIVA	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR	Differenz EUR	Differenz in %
Gezeichnetes Kapital					
Gezeichnetes Kapital		200.000,00	200.000,00	0,00	0,0
Kapitalrücklage					
Kapitalrücklage		140.000,00	0,00	140.000,00	-
Bilanzverlust					
Bilanzverlust		118.857,86	-49.020,49	-69.837,37	142,5
sonstige Rückstellungen					
Sonstige Rückstellungen	11.800,00		0,00	11.800,00	-
Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>13.500,00</u>		<u>4.640,00</u>	8.860,00	190,9
		25.300,00	4.640,00	20.660,00	445,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	28.866,36		0,00	28.866,36	-
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>1.921,82</u>		<u>0,00</u>	1.921,82	-
		30.788,18	0,00	30.788,18	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					
Darlehen DGI PII GmbH		315.345,00	0,00	315.345,00	-
sonstige Verbindlichkeiten					
Sonstige Verbindlichkeiten (bis 1 J)	1,00		0,00	1,00	-
Verrechnungskonto Herr Trautsch	<u>4.555,57</u>		<u>0,00</u>	4.555,57	-
		4.556,57	0,00	4.556,57	-
Summe Passiva		<u>597.131,89</u>	<u>155.619,51</u>	441.512,38	283,7

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Ende des Geschäftsjahres 2013 auf 37,0 % nach 97,0 % im Vorjahr.

Der Bilanzverlust stieg aufgrund des Jahresfehlbetrages in Höhe von 69,8 T€ auf 118,9 TEUR an.

Die Rückstellungen erhöhten sich vor allem aufgrund erhöhter Abschluss- und Prüfungskosten von 4,6 T€ auf insgesamt 25,3 T €

Die Tochtergesellschaft Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH gewährte der Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von 315,3 T€.

Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr 2013

	Gezeichnetes Kapital Euro	Kapital- rücklage Euro	Bilanzverlust Euro	Eigenkapital Euro
Stand 31. Dezember 2012	200.000,00	0,00	-49.020,49	150.979,51
Zuführung zur Kapitalrücklage		140.000,00		140.000,00
Jahresfehlbetrag			-69.837,37	-69.837,37
Stand 31. Dezember 2013	200.000,00	140.000,00	-118.857,86	221.142,14

Die Erhöhung des Eigenkapitals beruht auf der Dotierung der Kapitalrücklagen um 140,0 T€ saldiert mit dem Fehlbetrag im Jahr 2013 in Höhe von 69,8 T€.

3.1.2 Kapitalflussrechnung

Einen Überblick über die Herkunft und über die Verwendung der finanziellen Mittel der DGI AG gibt die nachstehende Kapitalflussrechnung, welche die Zahlungsmittelflüsse nach der indirekten Methode darstellt und den Grundsätzen des vom Deutschen Standardisierungsrat DSR erarbeiteten Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 2 (DRS 2) entspricht.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013

	Geschäftsjahr Euro	
Jahresergebnis	-69.837,37	
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	89,58	
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	20.660,00	
+/- Abnahme / Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-28.036,66	
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	35.689,75	
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-41.434,70
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.526,33	
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-5.154,25	
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-555.001,00	
= Cashflow aus Investitionstätigkeit		-561.681,58
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	140.000,00	
+ Einzahlung aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	315.000,00	
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		455.000,00
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		-148.116,28
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		153.165,85
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		5.049,57
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungsmittel		5.049,57

Die wesentlichen Kapitalabflüsse resultieren aus den Investitionen in die beiden Tochtergesellschaften DGI Holding GmbH und Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH.

Die größten Zuflüsse erfolgten aus einer Dotierung der Kapitalrücklage in Höhe von 140 T€ sowie aus der Darlehensgewährung durch die DGI PII GmbH.

3.1.3 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2012 und 2013 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR	Differenz EUR	Differenz in %
Abschreibungen					
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
Abschreibung immaterielles Vermögen	-65,25		0,00	-65,25	-
Abschreibungen auf Sachanlagen	<u>-24,33</u>		<u>0,00</u>	<u>-24,33</u>	-
		-89,58	0,00	-89,58	-
Versicherungen, Beiträge und Abgaben					
Beiträge	-150,00		-150,00	0,00	0,0
Sonstige Abgaben	<u>-250,00</u>		<u>0,00</u>	<u>-250,00</u>	-
		-400,00	-150,00	-250,00	166,7
Fahrzeugkosten					
Sonstige Kfz-Kosten		-1.552,33	0,00	-1.552,33	-
Werbe- und Reisekosten					
Werbekosten	-2.943,18		0,00	-2.943,18	-
Bewirtungskosten	-1.221,00		0,00	-1.221,00	-
Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	-523,35		0,00	-523,35	-
Reisekosten Arbeitnehmer	<u>-11.236,33</u>		<u>0,00</u>	<u>-11.236,33</u>	-
		-15.924,01	0,00	-15.924,01	-
verschiedene betriebliche Kosten					
Börsenzulassungskosten	-1.000,00		-9.000,00	8.000,00	-88,9
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	-4.760,00		0,00	-4.760,00	-
Porto	-14,99		0,00	-14,99	-
Telefon	-1.458,81		0,00	-1.458,81	-
Telefax und Internetkosten	0,00		-576,72	576,72	-100,0
Bürobedarf	-500,75		-22,52	-478,23	2.123,6
Rechts- und Beratungskosten	-18.255,00		-10.977,50	-7.277,50	66,3
Abschluss- und Prüfungskosten	-14.483,60		-5.391,32	-9.092,28	168,6
Buchführungskosten	-4.482,30		-1.140,00	-3.342,30	293,2
Werkzeuge und Kleingeräte	-662,45		0,00	-662,45	-
Nebenkosten des Geldverkehrs	-164,85		-104,07	-60,78	58,4
Nicht abziehbare AR-Vergütungen	-3.000,00		0,00	-3.000,00	-

Abziehbare Aufsichtsratsvergütung	<u>-3.000,00</u>		<u>0,00</u>	-3.000,00	-
		-51.783,56	-27.212,13	-24.571,43	90,3
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		257,11	408,34	-151,23	-37,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsen an verbund. Unternehmen		-345,00	0,00	-345,00	-
Jahresfehlbetrag					
Jahresfehlbetrag		-69.837,37	-26.953,79	-42.883,58	159,1
Verlustvortrag aus dem Vorjahr					
Verlustvortrag nach Verwendung		-49.020,49	-22.066,70	-26.953,79	122,1
Bilanzverlust		<u>-118.857,86</u>	<u>-49.020,49</u>	<u>-69.837,37</u>	<u>142,5</u>

Geringen Zinserträgen in Höhe von 0,2 T€ standen Ausgaben vor allem für Rechts- und Beratungskosten (18,3 T€), Buchführungs- und Abschlussprüfungskosten (18,9 T€), Reisekosten (11,2 T€) und die Aufsichtsratsvergütung (6,0 T€) gegenüber.

3.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG konzentriert sich in ihrem Beteiligungsgeschäft an den all-gemeinwirtschaftlichen Entwicklungschancen im (Wohn-)Immobilienbereich sowie insbesondere den Mög-lichkeiten, ihr Know-how und Netzwerk im Bereich der geothermischen Energieeffizienzsteigerung wert-steigernd einbringen zu können.

Als Holdinggesellschaft ihrer mittelbaren Immobilienbeteiligungen achtet die DGI AG aus der Eigentümer-position heraus, aber auch in ihrer Rolle als beratender Wissensträger auf den sinnvollen und wertstiften-den Finanzmitteleinsatz in den einzelnen Beteiligungen bezüglich deren individueller Investitionstätigkeit. Genauso steht aber immer der Ausgleich zwischen einer angemessenen Risikostreuung einerseits und einer attraktiven Chancenvielfalt der gesamten DGI-Gruppe im Fokus ihrer Geschäftstätigkeit.

Die DGI AG bringt sich aktiv in die Investitionsentscheidungen innerhalb der Unternehmensstruktur ein und sieht sich als pro-aktiver Part und koordinierender Kopf der DGI Gruppe.

4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die Deutsche Geothermische Immobilien AG ist einer Reihe von Chancen & Risiken ausgesetzt, von denen die folgenden als wesentlich betrachtet werden können.

4.1 Marktbezogene Chancen & Risiken:

- Der Erfolg der Immobilieninvestments hängt vom allgemeinen Wohnungsmarkt und von konjunkturellen Entwicklungen ab: Eine Verschlechterung der externen Bedingungen kann zu Verlusten aus der Investmenttätigkeit führen und/oder die Aufnahme von Kapital erschweren und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen. Ein positives Umfeld kann dagegen Vermögenseffekte bewirken, die nicht nur allein durch die der Werthaltigkeit des einzelnen Investments begründet sind.
- Volatilität des Immobilienmarktes: Schwankungen von Preisen auf dem Immobilienmarkt können die Werthaltigkeit der Investments negativ wie auch positiv beeinflussen.
- Währungs- und Wechselkursrisiko: Bei Investments außerhalb des Euro-Raumes können Währungskursschwankungen den Wert von Beteiligungen negativ wie positiv beeinflussen. Die DGI AG investiert aber auf absehbare Zeit nur im Euro-Raum.
- Verschärfter Wettbewerb: Immobilieninvestoren, die im Wettbewerb zur Deutschen Geothermischen Immobilien AG stehen, können durch zusätzliche Kapitalaufnahme den Konkurrenzkampf um zu erwerbende Immobilienportfolios verschärfen.
- Chancen & Risiken aus Änderung der Zinsen: Durch die Änderung des Zinsniveaus können sich sowohl die Bewertungen der Beteiligungen verändern, als auch eventuell aufgenommene, nicht zinsgebundene Fremdmittel verbilligen oder verteuern und damit zu einer Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen.

4.2 Unternehmensbezogene Risiken:

- Chancen & Risiken der Investitionstätigkeit der Gesellschaft: Die Werthaltigkeit von Immobilieninvestments kann trotz intensiver Prüfung durch die Gesellschaft und ihrer Netzwerkpartner nicht gewährleistet werden. Misserfolge können den Bestand der Gesellschaft gefährden, Erfolge die Vermögenslage der Deutschen Geothermischen Immobilien AG dagegen positiv beeinflussen.
- Abhängigkeit vom Informationen: Die Gesellschaft ist abhängig von Informationen, die ihr vom Verkäufer und ihren Netzwerkpartnern zur Verfügung gestellt werden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Informationen falsch oder irreführend sind.

- Keine historische Geschäftsaktivität: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG hat erst im Oktober 2013 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Die ersten beiden Immobilienportfolios wurden im ersten Quartal 2014 erworben. Das Management und die Netzwerkpartner sind persönlich allerdings bereits seit Jahrzehnten im Wohnimmobilienmarkt aktiv.
- Limitierte finanzielle Mittel: Das derzeit vorhandene Geschäftskapital reicht nicht für weitere großvolumige Investitionen aus und muss in jedem Einzelfall entsprechend generiert werden. Für die Finanzierung künftiger Erwerb sind aber bereits verschiedene interessierte Geldgeber adressiert.
- Steuerliche Risiken: Eine potenzielle Änderung der steuerlichen Gesetzgebung kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens nachhaltig negativ beeinflussen.
- Chancen und Risiken aus einer Kreditfinanzierung: Die Deutsche Geothermische Immobilien AG (bzw. ihre Tochter- und Enkelgesellschaften) beabsichtigen den künftigen Erwerb von Immobilienbeteiligungen vor allem unter Aufnahme von Fremdmitteln durchzuführen. Die damit einzugehenden Verpflichtungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens stark negativ beeinflussen und sogar die Insolvenz der Gesellschaft auslösen. Aus Sicht der Eigenkapitalgeber bieten das derzeit historisch sehr geringe Zinsniveau eventuell attraktive Kreditkonditionen, die die Eigenkapitalrendite positiv beeinflussen können.

4.3 Risikomanagement

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisch erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können und etwaige Risiken zu managen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der werthaltigkeits- und wachstumsorientierten Führung der Deutsche Geothermische Immobilien AG. In der Deutsche Geothermische Immobilien AG werden daher im Rahmen des Risikomanagements bei allen wesentlichen Geschäftsvorgängen und -prozessen mögliche Risiken erfasst, analysiert und überwacht. Die Risikostrategie setzt vor allem stets eine Bewertung der Risiken einer Immobilienbeteiligung und der mit ihr verbundenen Chancen voraus. Das Management der Gesellschaft geht darüber hinaus nur angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken ein, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung des Unternehmenswertes beinhalten. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Eigenkapital- und Liquiditätssituation wird fortlaufend überwacht. Dem Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2013 regelmäßig detailliert über die Finanzlage und die Finanzierungsbemühungen berichtet. Dieses Vorgehen schafft eine optimale Transparenz und bildet so eine solide Basis für die Einschätzung von Chancen und Risiken. Dadurch sind Vorstand und Aufsichtsrat sofort in der Lage, entsprechende Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig stabilen Finanz- und Liquiditätssituation des Unternehmens einzuleiten.

5. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant für das Jahr 2014 weitere Immobilienportfolios zu prüfen und – bei positiver Einschätzung – zu erwerben. Dieses Ziel ist abhängig von den sich bietenden Kauf- bzw. Beteiligungsmöglichkeiten und steht ferner unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Finanzierungsmöglichkeit.

6. Nachtragsbericht

Im Januar 2014 erwarb die Deutsche Geothermische Immobilien PI GmbH (DGI PI GmbH) ein Cluster in Rotenburg (Wümme) sowie zwei Cluster in Celle. Die Nettowohnfläche der 76 Gebäude mit insgesamt 382 Wohneinheiten beläuft sich auf ca. 26.000 m². Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme werden bis zum Ende des Jahres 2015 durch den Ausbau der Dachgeschosse weitere 127 Wohneinheiten mit ca. 4.600 m² an zusätzlicher Wohnfläche gewonnen. Nach dem Abschluss der Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen der Immobilien aus den 60er-Jahren ermöglicht die DGI AG die Heizung- und Warmwasserversorgung von etwa 1.250 Bewohnern des Immobilienclusters ausschließlich auf Basis oberflächennaher Geothermie. Dazu werden ca. 30 km an Sonden „abgeteuft“, also im Erdreich verbaut. Das Investitionsvolumen (Erwerb der Portfolios, geothermische Erschließung sowie Renovierungs- und Ausbauarbeiten) beläuft sich auf über 25 Mio. €.

Am 15. Januar 2014 schloss die Gesellschaft mit der Atraves GmbH einen Darlehensvertrag über Euro 250.000. Das Darlehen wurde am 30. Januar 2014 ausbezahlt.

Nach dem Bilanzstichtag führte die Deutsche Geothermische Immobilien AG ferner eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch. Dabei wurden 6.000 neue Aktien zum Ausgabebetrag von je 72,00 € ausgegeben. Der Erlös in Höhe von 432.000 € dient dem weiteren Geschäftsausbau und der Finanzierung der umfangreichen Analysearbeiten vor dem Eingehen eines Immobilienerwerbs.

7. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Für das Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit folgender Erklärung schließt:

„Im Geschäftsjahr 2013 haben weder geschäftliche Beziehungen der CFO AG noch der Christoph F. Trautsch Kapitalgesellschaft mbH zur Deutschen Geothermischen Immobilien AG bestanden.“

München, den 30. Juni 2014

Deutsche Geothermische Immobilien AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. F. Trautsch', is written over a horizontal line.

Christoph F. Trautsch, Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Deutsche Geothermische Immobilien AG

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche Geothermische Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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 Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 30. Juni 2014

Häckl Schmidt Lichtenstern GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Lichtenstern

Jeannette Lichtenstern
Wirtschaftsprüferin

Deutsche Geothermische Immobilien AG

(vormals Seges Beteiligungen AG)

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 – 31.12.2013

Im Geschäftsjahr 2013 hat der Aufsichtsrat der Deutschen Geothermischen Immobilien AG (bis zum 19.09.2013 firmierte die Gesellschaft als Seges Beteiligungen AG) achtmal getagt. Es wurden keine Ausschüsse gebildet.

Für die Ausübung der Beratungs- und Kontrollfunktion des Aufsichtsrats ist ein kontinuierlicher Informationsfluss zwischen dessen Mitgliedern und dem Vorstand unabdingbar. Dieser Informationsaustausch fand im Geschäftsjahr 2013 vor allem in mündlicher Form statt, insbesondere zwischen den beiden Aufsichtsratsvorsitzenden und den beiden Vorständen. Somit war der Aufsichtsrat, vor allem dessen Vorsitzenden, über den geschäftlichen Verlauf der Deutschen Geothermischen Immobilien AG und die Aktivitäten der beiden Vorstände stets informiert.

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Geschäftsjahr 2013 die folgenden personellen Veränderungen:

Christoph F. Trautsch folgte Olaf Seidel als Alleinvorstand am 19.09.2013. Am selben Tag legten die Aufsichtsratsmitglieder Christian Sundermann, Horst Michel und Markus Wolfbauer ihre Ämter nieder. Die Hauptversammlung wählte taggleich die Herren Thorsten Gohlke, Prof. Christian Langbein und Niels Raeder in den Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr mit den Planungen der Vorstände befasst und diese eingehend diskutiert. Im Vordergrund standen das Eingehen der Beteiligung an der DGI Holding GmbH sowie Finanzierungsaktivitäten der DGI-Gruppe.

In der ersten Sitzung am 25.02.2013 stimmte der Aufsichtsrat telefonisch der Auftragserteilung des Vorstands und der Begleichung der Rechnung der CAPITAL Steuerberatungsgesellschaft mbH vom 13.02.2013 für die Buchhaltung im vierten Quartal 2012 – bei Enthaltung von Herrn Michel, dem geschäftsführenden Gesellschafter der CAPITAL – zu.

In seiner zweiten telefonischen Sitzung am 06.06.2013 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012 besprochen und überprüft. Der Vorstand und die Wirtschaftsprüferin der Gesellschaft standen dem Aufsichtsrat für alle Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats billigten den Jahresabschluss 2012, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt wurde. Ferner wurde die Tagesordnung der Hauptversammlung 2013 vorbesprochen. Der Aufsichtsrat stimmte der

Auftragserteilung des Vorstands und der Begleichung der Rechnung der CAPITAL Steuerberatungsgesellschaft mbH vom 06.05.2013 für die Buchhaltung im ersten Quartal 2013 – bei Enthaltung von Herrn Michel – zu.

In seiner dritten Sitzung am 21.08.2013 stimmt der Aufsichtsrat der Auftragserteilung des Vorstands und der Begleichung der Rechnung der CAPITAL Steuerberatungsgesellschaft mbH 07.08.2013 – bei Enthaltung von Herrn Michel – telefonisch zu. Die abgerechneten Dienstleistungen betreffen die Buchführung für das zweite Quartal 2013.

Die vierte Sitzung fand am 27.08.2013 statt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Antrag des Vorstands zum Erwerb von 100% der Geschäftsanteile an der DGI Holding GmbH, München, telefonisch zu.

Im Anschluss an die Hauptversammlung am 19.09.2013 konstituierte sich der neue Aufsichtsrat der Gesellschaft und wählte in seiner fünften Sitzung Thorsten Gohlke zu seinem Vorsitzenden sowie Prof. Christian Langbein zu dessen Stellvertreter. Die Amtsniederlegung von Vorstand Olaf Seidel wurde entgegengenommen und Christoph F. Trautsch für die Dauer von fünf Jahren zum neuen Vorstand bestellt.

In seiner sechsten Sitzung beriet der Aufsichtsrat am 05.10.2013 Corporate Governance-Themen (Geschäftsordnungen, Dienstvertrag des Vorstands, Beratungsverträge). Ferner standen die Finanzierungsaktivitäten der Tochtergesellschaft DGI Holding GmbH sowie deren Tochtergesellschaft, der Deutschen Geothermischen Immobilien PI GmbH, im Mittelpunkt. Der Vorstand berichtete, dass für den möglichen Erwerb weiterer Portfolien vorsorglich bereits die „Deutsche Geothermische Immobilien PII GmbH“ gegründet worden ist.

Telefonisch berichtete der Vorstand in der siebten Sitzung des Aufsichtsrats am 22.11.2013 über den Stand der Finanzierungsverhandlungen mit dem Hauptdarlehensgeber. Es wurde diskutiert, für das Dienstleistungsportfolio der Gesellschaft eine eigene Gesellschaft zu gründen.

In seiner achten Sitzung beschloss der Aufsichtsrat am 25.11.2013, dass der Vorstand sein Einverständnis zum vorgelegten Term-Sheet der hauptdarlehensgebenden Bank für den Erwerb des ersten Immobilienportfolios der DGI-Gruppe in Niedersachsen erklären soll.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2013 der Deutschen Geothermischen Immobilien AG ist vom beauftragten Abschlussprüfer, der HÄCKL SCHMIDT LICHTENSTERN GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Abschlussprüferin hat an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilgenommen, ihre Prüfungsfeststellungen erläutert und Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats beantwortet. Der Aufsichtsrat hat vom Prüfungsergebnis der Abschlussprüferin zustimmend Kenntnis genommen und den Jahresabschluss auf der bilanzfeststellenden Sitzung am 07.07.2014 geprüft. Das Kontrollgremium hat keine Einwände erhoben und den aufgestellten Jahresabschluss der Deutschen Geothermischen Immobilien AG gebilligt. Der Jahresabschluss 2013 wurde damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt. Dazu fasste der Aufsichtsrat den folgenden Beschluss:

„Der Aufsichtsrat der Deutschen Geothermischen Immobilien AG hat den Jahresabschluss 2013 überprüft und billigt hiermit den Jahresabschluss 2013.“

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen Olaf Seidel und Christoph F. Trautsch für ihre unentgeltliche Tätigkeit für die Gesellschaft.