

WESTGRUND Aktiengesellschaft

Geschäftsbericht 2018

Kennzahlen

	2018	2017	Veränd. in %
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Gesamtleistung (Mio. €)	247,8	201,5	23,0
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	99,7	98,3	1,5
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	148,0	102,1	45,0
EBT (Mio. €)	177,7	124,4	42,9
Konzern-Jahresergebnis (Mio. €)	144,8	103,9	39,4
Funds from Operations I (Mio. €)	28,9	24,8	16,3
Funds from Operations II (Mio. €)	29,1	26,8	8,4
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,36	0,31	16,1

Konzern-Bilanz (zum 31.12.)

Aktiva			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio.€)	1.243,9	1.111,0	12,0
Passiva			
Eigenkapital (Mio. €)	750,1	604,8	24,0
Eigenkapitalquote (%)	56,6	50,4	5,2PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	534,4	533,5	0,2
Bilanzsumme (Mio. €)	1.325,3	1.201,0	10,3
EPRA NAV (Mio. €)	831,6	663,4	25,4
EPRA NAV/Aktie (unverwässert) (€)	10,45	8,34	25,4
LTV	34,2	37,2	-3,0 PP

Portfolio (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)

Zahl der Einheiten	18.332	18.462	- 0,7
davon Wohneinheiten	18.083	18.213	- 0,7
davon Gewerbeeinheiten	249	249	0

Die WESTGRUND AG konzentriert sich auf das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die WESTGRUND ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Typischerweise liegen die Wohnungsbestände in mittelgroßen und kleineren Städten, die ein stabiles sozioökonomisches Umfeld aufweisen. Die Zielgruppe für den von der WESTGRUND angebotenen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität sind Mieter mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen.

Mitte des Jahres 2015 hat die ADLER Real Estate AG die überwiegende Mehrheit der WESTGRUND-Aktien übernommen. WESTGRUND ist seitdem Teil des ADLER Konzerns und mit den wichtigsten zentralen Funktionen in den ADLER Konzern eingebunden. Ende 2018 hielt ADLER 96,68 Prozent der Anteile.

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	5
Bericht des Aufsichtsrats	6
Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt	10
Immobilienbestand	11
Konzern-Lagebericht	14
Grundlagen des Konzerns	14
Wirtschaftsbericht	17
Nachtragsberichterstattung	27
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	28
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem	33
Vergütungsbericht gemäß § 315a Abs. 2 HGB	47
Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315a Abs. 1 HGB	48
Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB)	49
Corporate-Governance-Bericht	49
Schlussklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)	50
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	51
Konzern-Abschluss	52
Konzern-Bilanz	52
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	54
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	55
Konzern-Kapitalflussrechnung	56
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	57
A Allgemeine Angaben	58
B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	67
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	69
D Erläuterungen zur Bilanz	85
E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	115
F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	119
G Sonstige Angaben	122
Konzernanlagespiegel	129
Bestätigungsvermerk	130
Impressum	138

Sehr geehrte Aktionäre,

seit der Übernahme der Mehrheitsanteile durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 ist die WESTGRUND Teil des ADLER Konzerns. Wir haben uns daher im Rahmen der durch ADLER vorgegebenen Strategie auch 2018 wieder ausschließlich um das operative Geschäft gekümmert. Und das erneut mit Erfolg, wie an der Entwicklung der wohnungswirtschaftlichen Indikatoren abzulesen ist. Der Vermietungsstand in unserem Wohnungsportfolio stieg um 2,8 Prozentpunkte auf 93,6 Prozent, die durchschnittliche Miete je Monat und Quadratmeter erreichte am Ende des Jahres 5,25 Euro und lag damit deutlich über dem Wert zum Jahresbeginn. Zugleich nahmen auch die Funds from Operations weiter zu, und dieser operative Erfolg hat dazu beigetragen, dass der Unternehmenswert, ausgedrückt als Net Asset Value, um mehr als 25 Prozent ebenfalls weiter gesteigert werden konnte. Wirtschaftlich hat die Westgrund 2018 also erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich.

Gegen Ende des Jahres 2018 hat die ADLER Real Estate praktisch ihr gesamtes „Non-core“ Portfolio veräußert. Dabei handelt es sich um Bestände, die aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr in das Geschäftsmodell passen, etwa weil sie den gewünschten Mietertrag nicht erzielen oder weil sie sich von ihrer geografischen Lage her in die Verwaltungsstrukturen schlecht einpassen lassen. Zu diesem Portfolio gehörten auch 731 Mieteinheiten der WESTGRUND AG, was gut vier Prozent unseres Gesamtportfolios entspricht. 2018 trugen sie noch in vollem Umfang zu den Mieterlösen bei. Da Nutzen und Lasten sämtlicher Mieteinheiten erst 2019 auf die jeweiligen Käufer übergegangen sind, erfolgte am Jahresende ein Ausweis dieser Mieteinheiten unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

Auch 2019 orientieren sich alle für die WESTGRUND AG tätigen Mitarbeiter daran, die Gesellschaft erfolgreich weiter zu führen und für unsere Aktionäre auch in Zukunft Mehrwert zu schaffen.

Herzlich



Maximilian Rienecker

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG hat auch im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben mit der angemessenen Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, die Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von deren Recht- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat weitgehend in alle für das Unternehmen bedeutsamen Entscheidungen eingebunden und ihn regelmäßig und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte unterrichtet. Das gilt für die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die Beschäftigungssituation, für geplante und laufende Investitionen und deren Finanzierung sowie für grundsätzliche Fragen der Geschäftsplanung und der Unternehmensstrategie. 2018 galt das insbesondere für alle Themen im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern, sofern sie Auswirkungen auf die WESTGRUND hatten.

Im Geschäftsjahr 2018 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammengekommen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat 2018 zahlreiche telefonische Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. An allen Sitzungen waren stets alle zum jeweiligen Zeitpunkt bestellten Aufsichtsratsmitglieder vertreten. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht erkennbar geworden.

Anfang Januar 2018 war der damalige Vorstandsvorsitzende abberufen worden. Nach intensiven Untersuchungen der vermuteten Zusammenhänge wurde die gerichtliche Auseinandersetzungen gegen Ende des Jahres per Vergleich eingestellt. Materielle oder immaterielle Schäden in bedeutenderer Größenordnung sind der Gesellschaft nicht entstanden.

In seiner Sitzung am 26. März 2019 hat der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG einstimmig beschlossen, dass der vom Vorstand aufgestellte und von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, am 26. März 2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gebilligt und damit gemäß § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt wird. Ebenso einstimmig hat er an diesem Tag beschlossen, dass auch der von der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, am 26. März 2019 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Konzern-Abschluss einschließlich Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 gebilligt wird.

Der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG besteht aus drei Mitgliedern. Ausschüsse, die zur Beschlussfähigkeit ebenfalls aus drei Mitgliedern bestehen müssten, sind nicht gebildet worden. In seinen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den für die Gesellschaft wichtigen Fragen und Themen.

Er setzte sich regelmäßig intensiv mit der Lage der Gesellschaft in Hinblick auf Liquiditäts-, Umsatz- und Ergebnisentwicklung auseinander. 2018 standen dabei vor allem Themen im Vordergrund, die im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern von Bedeutung waren. In der Diskussion der jeweils aktuellen Themen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt, der an sämtlichen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen und die Mitglieder des Aufsichtsrats über den Gang der laufenden Geschäfte sowie seine Geschäftspolitik unterrichtet hat.

Auch in der Zeit zwischen den Aufsichtsratssitzungen haben die Aufsichtsratsmitglieder in Kontakt mit dem Vorstand gestanden. Dabei wurden sie vom Vorstand über die wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen informiert, die für die aktuelle Lage und die zukünftige Weiterentwicklung der Gesellschaft von Bedeutung waren oder hätten sein können. Der Informationsaustausch war insbesondere hilfreich für die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen, für die Beratungen des Aufsichtsrats und seine Entscheidungen. Sämtliche Maßnahmen des Vorstandes, für die aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen beschlossen und aufgrund schriftlicher Informationen geprüft, beraten und verabschiedet.

Unternehmensstrategie

Wichtiger Schwerpunkt der Arbeit des Aufsichtsrats und Gegenstand regelmäßiger Erörterung waren im gesamten Jahr die Auswirkungen der strukturellen Veränderungen im ADLER Konzern auf die Arbeit der WESTGRUND AG. Das betraf insbesondere die Zusammenarbeit und Aufgabenverteilung in den konzerneigenen Gesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH, die zwar bereits 2017 das Property- und Facility Management auch der WESTGRUND Bestände übernommen hatten, selbst aber auf Basis der bisher gemachten Erfahrungen erst ihre eigenen Strukturen finden und ihre eigenen Dienstleistungen entwickeln mussten. 2018 war daher von der Einführung unterschiedlicher Maßnahmen und Dienstleistungselemente und einer umfangreichen Restrukturierung gegen Ende des Jahres geprägt. Ein wesentliches Thema war zudem die zweite Tranche des Investitionsprogramms zur Verringerung des Leerstands, das für 2018 die Renovierung von gut 1.000 Wohnungen im ADLER Konzern vorsah, darunter auch Wohneinheiten der WESTGRUND.

Corporate Governance

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex für das Unternehmen erörtert und dabei die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 7. Februar 2017 berücksichtigt. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Gesellschaft mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung niedergelegten Abweichungen die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex – in der jeweils gültigen aktuellen Fassung – einhält und umsetzt. Im September 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Personalia

Am 12. Oktober 2018 ist Frank Hölzle auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als sein Nachfolger wurde am 23. Oktober 2018 Dr. Michael Rosenfeld gerichtlich zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und am 18. Dezember 2018 von der Hauptversammlung in dieser Position bestätigt.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung besteht der Aufsichtsrat der WESTGRUND AG aus drei Personen: Dr. Dirk Hoffmann (Vorsitzender), Carsten Wolff (Stellvertretender Vorsitzender) und Dr. Michael Rosenfeld. Alleiniger Vorstand der WESTGRUND AG ist Maximilian Rienecker.

Feststellung Jahresabschluss

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der WESTGRUND AG sowie den Konzern-Abschluss und den Konzern-Lagebericht zum 31. Dezember 2018 geprüft. Beide Abschlüsse erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Dabei wurde der Konzern-Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erarbeiteten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Die vorgenannten Unterlagen sind dem Aufsichtsrat vom Vorstand vor der Bilanzsitzung vorgelegt und vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft worden. Der Jahresabschluss, der Konzern-Abschluss und der Prüfungsbericht der Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 26. März 2019 ausführlich behandelt. An dieser Sitzung nahmen auch Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil. Nach eingehender Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen und stimmt dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2018 wurden gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit nach § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt.

Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat der Gesellschaft bestätigt, dass sowohl der Jahresabschluss als auch der Konzern-Abschluss der WESTGRUND AG nach ihrer Überzeugung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Lagebericht/Konzern-Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss/Konzern-Abschluss steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft/des Konzerns vermittelt und die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand hat den von ihm aufgestellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 (Abhängigkeitsbericht) dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt: „Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass 1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und 2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht sowie den Prüfungsbericht hierzu eingehend geprüft und in der Bilanzsitzung am 26 März 2019 ausführlich mit dem Vorstand und den Vertretern der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat durchgeführten eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht zu erheben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WESTGRUND sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der ADLER Real Estate AG, die für die WESTGRUND tätig wurden für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit.

Berlin, den 26. März 2019

Dr. Dirk Hoffmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Aktie spielt an der Börse keine Rolle mehr

Die Aktie der WESTGRUND AG spielt nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Der Free Float ist äußerst gering, der Umsatz ebenso. Kein Brokerhaus berichtet mehr über die WESTGRUND. Nach der Übernahme durch ADLER wurde die Aktie lange deutlich unter ihrem inneren Wert, dem NAV je Aktie, gehandelt. Nach Ankündigung des Squeeze Out hat sich die Börsennotierung dem NAV deutlich angenähert.

Unter derartigen Umständen erscheint es wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Da die für alle Konzerngesellschaften des ADLER Konzerns notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war WESTGRUND seit der Übernahme nicht mehr aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

Am Ende des Jahres 2016 hat die ADLER Real Estate AG der Westgrund mitgeteilt, dass sie mehr als 95 Prozent der Anteile hält und einen Squeeze Out anstrebt, also alle Anteile an der WESTGRUND AG übernehmen will. Dazu hat sie als Mehrheitsaktionär im Sinne des § 237 des Aktienrechts das Recht, wenn sie den Minderheitsaktionären eine angemessene Barleistung anbietet. 2018 hat es in Bezug auf dieses Verlangen noch keinen Fortschritt gegeben. Ob das 2019 der Fall sein wird, ist aus Sicht der WESTGRUND AG nicht zu prognostizieren.

Immobilienbestand

Das WESTGRUND Portfolio

jeweils zum 31.12.	2018	2017	Veränderung zum Vorjahr (%)
Zahl der Einheiten	18.332	18.462	- 0,7
davon Wohneinheiten	18.083	18.213	- 0,7
davon Gewerbeeinheiten	249	249	0
Durchschnittliche Miete €/Monat/qm (Wohneinheiten)	5,25	5,12	2,6
Vermietungsstand in % (Wohneinheiten)	93,6	90,8	2,8 PP
Bilanzierter Marktwert in Mio. €	1.243,9	1.111,0	12,0

Portfolio 2018 nahezu unverändert

Der Immobilienbestand der WESTGRUND AG ist im Geschäftsjahr 2018 nahezu unverändert geblieben. Am Ende des Geschäftsjahres standen 18.332 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bilanz. Ein Jahr zuvor waren es 18.462 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Wesentlichen geht die Veränderung auf die Veräußerung von Immobilien in Niedersachsen zurück.

Gegen Ende des Jahres 2018 hat die ADLER Real Estate praktisch ihr gesamtes „Non-core“ Portfolio veräußert. Zu diesem Portfolio gehörten auch 731 Mieteinheiten der WESTGRUND AG, was gut vier Prozent des Gesamtportfolios entspricht. Da Nutzen und Lasten erst im Verlauf des Jahres 2019 übergehen, sind diese Bestände in der Bilanz zum Jahresende 2018 noch enthalten.

Keine Änderung der strategischen Ausrichtung

Die WESTGRUND AG versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen. Von den 18.332 Einheiten des Gesamtportfolios, die zum Jahresende gehalten wurden, sind 18.083 Einheiten - entsprechend 98,6 Prozent des Gesamtportfolios - auf Wohnzwecke ausgelegt. Da in manchen städtischen Wohnimmobilien Ladenlokale oder Büros eingerichtet sind, enthält der Gesamtbestand auch einen geringen Anteil von Gewerbeeinheiten. Ende 2018 waren das 249 Einheiten, die einen Anteil von 1,4 Prozent am Gesamtbestand ausmachten. Weil die Vermietung von Gewerbeeinheiten für das Gesamtgeschäft der WESTGRUND AG nur eine marginale Rolle spielt, wird darüber auch nicht im Detail berichtet.

Die von WESTGRUND gehaltenen Wohnimmobilien gehören zu einem Marktsegment, das sich an Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen richtet. Diesen wird eine einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen geboten.

Einheiten Stand 31.12.2018	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Summe	18.083	249	18.332	100,0
Niedersachsen	6.802	36	6.838	37,3
Brandenburg	2.998	12	3.010	16,4
Sachsen	2.521	53	2.574	14,0
Sachsen-Anhalt	1.634	23	1.657	9,0
Berlin	1.532	11	1.543	8,4
Mecklenburg-Vorpommern	1.089	13	1.102	6,0
Thüringen	653	21	674	3,7
Rheinland-Pfalz	492	57	549	3,0
Nordrhein-Westfalen	260	23	283	1,5
Schleswig-Holstein	54		54	0,3
Bremen	48		48	0,3

Regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbestands im Norden und Osten Deutschlands

Die zahlenmäßig größten Bestände finden sich mit einem Anteil von fast 38 Prozent am gesamten Portfolio in Niedersachsen und mit jeweils etwa 15 Prozent am Gesamtbestand in Brandenburg und Sachsen. In Berlin und Sachsen-Anhalt hält WESTGRUND jeweils zwischen 8 und 9 Prozent des Gesamtportfolios. Die restlichen Immobilien verteilen sich auf sechs weitere Bundesländer. Der regionale Schwerpunkt liegt damit eindeutig im Norden und Osten der Bundesrepublik Deutschland.

WESTGRUND ist überwiegend in mittelgroßen Städten und am Rande von Ballungsgebieten präsent. Diese Aufstellung des Portfolios hält WESTGRUND unter Renditeaspekten für vorteilhaft, weil in solchen Regionen im Zeitverlauf steigende Mieten und damit ansprechende Mietrenditen erzielt werden können.

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

Das Wohnportfolio der WESTGRUND AG ist auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Etwas mehr als zwei Drittel des Bestands machen Wohnungen aus, die zwischen 45 und 75 Quadratmetern aufweisen. Rund 13 Prozent sind kleiner als 45 Quadratmeter, etwa 17 Prozent größer als 75 Quadratmeter. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland trotz rückläufiger Bevölkerungszahl zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen dadurch begrenzt, dass Mieter mit geringem Einkommen bei der Begleichung ihrer Mietschulden auf entsprechende Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn es darum geht, Menschen mit besonderem Wohnungsbedarf eine feste Bleibe zu verschaffen.

Wohnungsgröße	Anzahl Einheiten	In Prozent des Gesamtbestands	Miete/qm/Monat in €
Stand 31.12.2018			
< 45 qm	2.448	13,5	5,84
>= 45 und < 60 qm	5.764	31,9	5,17
>= 60 und < 75 qm	6.831	37,8	5,23
>= 75 und < 90 qm	2.558	14,1	5,21
> 90 qm	482	2,7	4,99
Summe	18.083	100,0	5,25

Durchschnittsmiete im Bestandsportfolio leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich zum Ende des Geschäftsjahres 2018 darstellte, erzielte die WESTGRUND AG zum Stichtag einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von 5,25 Euro. Im Vorjahr waren es 5,12 Euro. Die Durchschnittsmiete konnte also um 2,6 Prozent gesteigert werden.

Hoher Vermietungsstand

Am Ende des Jahres waren 93,6 Prozent der Bestandwohnungen vermietet. Das waren 2,8 Prozentpunkte mehr als ein Jahr zuvor (90,8 Prozent).

In diesen operativen Verbesserungen schlägt sich auch der Umstand nieder, dass alle Wohnungen der WESTGRUND mittlerweile von Gesellschaften verwaltet und betreut werden, die - wie die WESTGRUND auch - zum ADLER Konzern gehören.

Marktwert weiter erhöht

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios nahm von 1.111,0 Millionen Euro am Ende des Vorjahres auf 1.243,9 Millionen Euro am Ende des Berichtsjahres zu. Die Wertzuwächse gehen zum Teil auf bereits umgesetzte und erwartete Mietanpassungen zurück, die in vielen Fällen wieder eng mit investiven Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung, also Renovierungen, energetischen Sanierungen oder auch Schönheitsreparaturen zusammenhängen. Sie spiegeln zudem eine Marktentwicklung wider, die auch 2018 von steigenden Preisen und damit höheren Faktoren (Verhältnis Kaufpreis zu Jahres-Nettokaltmiete) für Wohnimmobilien gekennzeichnet war.

Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundlagen des Konzerns

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und ihre Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2018 machte das Gesamtportfolio 18.332 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG sowie ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben bzw. mittelbar über ihre Tochtergesellschaften, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb

einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG, Berlin, Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte Ende 2018 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 18 Mitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG bzw. deren Tochtergesellschaften. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt im Wesentlichen in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das unter dem Dach der ADLER Wohnen Service GmbH, Hamburg, gebündelt worden ist. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH, Wilhelmshaven, übernommen worden ist und für die Versorgung mit Wärme und Energie, um die sich seit dem Geschäftsjahr 2018 die ADLER Energie Service GmbH, Berlin, kümmert.

Ziele und Strategien

Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen.

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kostensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen.

Steuerungssystem

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert im WESTGRUND Konzern nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig für den WESTGRUND Konzern veröffentlicht wird. Der Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und dem Zeitwert der Derivate bereinigten Eigenkapital ermittelt. Verbessern lässt sich der Unternehmenswert auf zweierlei Weise:

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hatte die WESTGRUND AG vor Übernahme durch ADLER an externe Dienstleister vergeben, mittlerweile werden sie überwiegend von der ADLER Wohnen Service GmbH übernommen. Das führt zu einem direkten Kontakt zu den Mietern, einer besseren Leistungskontrolle und dazu, dass im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Umsatzsteuer vermieden werden kann.

Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios ebenfalls Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Diese Option stünde dem WESTGRUND-Teilkonzern aber nur dann noch zur Verfügung, wenn ihm im Rahmen der ADLER Gesamtstrategie neue Portfolios zugeordnet würden.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die Kennzahl Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss. Und damit nicht nur für die Ertragskraft, sondern auch für die Fähigkeit, aus eigener Kraft überleben und weiter wachsen zu können. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die poten-

tielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens bzw. hier konkret des WESTGRUND Teilkonzerns.

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesserungen ebenfalls profitieren sollte. Bei der gegebenen Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG spielt zudem das Jahresergebnis eine bedeutende Rolle, da dies Basis künftiger Ausschüttungen ist (auch Teil der Prognose).

Eine Dividendenausschüttung ist für 2018 nicht vorgesehen.

Zu einer nicht finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG nicht verpflichtet, da das Unternehmen die dafür nötigen Größenkriterien nicht erfüllt. WESTGRUND ist aber in die gesonderte nicht finanzielle Berichterstattung des Mehrheitseigners ADLER Real Estate AG eingebunden, die auf deren Homepage (www.adler-ag.com) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird.

Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsmodell der WESTGRUND AG sind Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten nicht vorgesehen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2018 haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Die Inflationsrate fiel 2018 mit einem Jahresdurchschnitt von 1,9 Prozent moderat aus, auch wenn sie gegenüber dem Vorjahr nach der anhaltenden Verteuerung von Rohölprodukten und Nahrungsmitteln leicht gestiegen ist. Die Zahl der in Deutschland Beschäftigten liegt mit rund 45 Millionen weiterhin auf sehr hohem Stand, die Zinsen hingegen verharren immer noch auf einem historisch niedrigen Niveau.

Allerdings hat sich seit Mitte des Jahres das gesamtwirtschaftliche Umfeld eingetrübt. Wichtige Stimmungsindikatoren sind eher rückläufig. Die Wachstumserwartungen der deutschen Wirtschaft werden nicht mehr so gut eingeschätzt wie zu Jahresbeginn. Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Schätzung für das Jahr 2019 zurückgenommen. Die OECD rechnet mit einer Wachstumsrate von 0,7 Prozent. Offenbar werden die Erwartungen von anhaltenden politischen Unsicherheiten in der EU, handelspolitischen Konflikten der USA mit der EU und China, geopolitischen Unwägbarkeiten und einem zumindest teilweisen Aufbrechen der gewohnten Weltwirtschaftsordnung beeinträchtigt.

Mietwohnungsmarkt

Für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem inländischen Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich auch 2018 als stabil erwiesen.

Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im Jahresdurchschnitt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie in geringerem Maße zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Mit ihren Immobilien ist die WESTGRUND AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

Wie auf jedem Markt, so hängt auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preisentwicklung vom Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage ab, in diesem Fall an bzw. nach Mietwohnraum. In den letzten Jahren stand der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen kein entsprechend mitwachsendes Angebot gegenüber, auch wenn sich die Lücke 2016 zu schließen schien, nachdem die Baugenehmigungen um mehr als 20 Prozent zugenommen hatten. Dieser Trend setzte sich indes seitdem nicht fort, denn die Zahl der genehmigten Wohnungen war 2018 nahezu unverändert zum Vorjahr. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage ist also auch im Berichtsjahr nicht unbedingt kleiner geworden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode haben die regierungsbildenden Parteien der großen Koalition 2018 auch Grundsätze für die Wohnungspolitik festgelegt. Darin bekennen sie sich zu einem „wohnungswirtschaftlichen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung“. Für privatwirtschaftliche Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist das nicht unbedingt eine gute Nachricht, da im sozialen Wohnungsbau Mieten subventioniert und damit marktwidrig niedrig gehalten werden. Hinter der mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung wiederum verbergen sich schärfere Beschränkungen der Möglichkeiten, Mieten in sogenannten „angespannten“ Märkten anzuheben. Das kann die Rentabilität des Vermietungsgeschäfts mindern und damit den Wert der betroffenen Immobilien beeinträchtigen. Zudem vermindert eine schärfere Regulierung die Investitionsneigung.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und gleichzeitig eine Frist zur Neuregelung bis Ende 2019 gesetzt. Formaljuristisch gilt das Urteil zwar nur für die alten Bundesländer, in den neuen Bundesländern ist die Situation aber vergleichbar. Eine Neuregelung wird im politischen Raum mittlerweile intensiv diskutiert. Sie kann dazu führen, dass die Grundsteuerbelastung insgesamt zunimmt. Dann würde auch das Wohnen zur Miete teurer, weil der steuerpflichtige Eigentümer die Grundsteuer auf die Mieter umlegen kann.

Ende Juni 2018 hat die Bundesregierung beschlossen, Familien mit Kindern ein Baukindergeld zu gewähren, sofern sie zwischen Anfang 2018 und Ende 2020 Wohneigentum erwerben oder bereits erworben haben. Es soll EUR 1.200 pro Kind und Jahr betragen und zehn Jahre lang gewährt werden. Berechtig sind Familien mit einem zu versteuernden Jahres-Haushaltseinkommen von bis zu EUR 75.000 plus einer Freigrenze pro Kind von EUR 15.000. Gleichzeitig wird der Bau von Mietwohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt dadurch gefördert, dass der Eigentümer anfänglich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen kann.

Im September 2018 hat die Bundesregierung schärfere Regeln für Vermieter auf den Weg gebracht und den Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes beschlossen. Darin ist festgehalten, dass Vermieter in Regionen mit Wohnungsmangel in den nächsten fünf Jahren nur noch acht – statt wie bisher elf – Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen dürfen. Zudem soll für den Betrag, um den Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen können, eine bundesweite Kappungsgrenze von monatlich EUR 3 pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren gelten. Liegt die Durchschnittsmiete unter EUR 7 pro Quadratmeter, gilt eine Kappungsgrenze von EUR 2 pro Quadratmeter. Außerdem enthält der Gesetzentwurf neue Pflichten für Vermieter, etwa die, neuen Mietern Auskunft über die Miete zu geben, die der Vormieter bezahlt hat.

Mit einer Sonderabschreibung von jährlich fünf Prozent, die vier Jahre lang gewährt wird, will die Bundesregierung dafür sorgen, dass private Investoren neue Mietwohnungen mit niedrigem Mietniveau schaffen.

Das Ziel lautet, in den nächsten Jahren 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime zusätzlich zu bauen, um die angespannte Lage für Mieter zu lindern. Für die Förderung kommen nur Wohnungen infrage, deren Kauf- und Baukosten weniger als EUR 3.000 je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Diese neue Regulierung muss allerdings noch vom Bundesrat ratifiziert werden.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	99.744	99.401	0,3
Marktbewertung Renditeimmobilien	148.011	102.055	45,0
Gesamtleistung	247.755	201.456	23,0
Materialaufwand	-52.358	-56.558	-7,4
Rohertrag	195.397	144.898	34,9
Personalaufwand	-571	-645	-11,5
Abschreibungen	-98	-117	-16,2
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-5.895	-5.477	7,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.826	121	> 100
Betriebsergebnis	190.659	138.780	37,4
Zinsergebnis	-11.855	-12.493	-5,1
Periodenfremdes Ergebnis	-1.105	-1.921	-42,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	177.699	124.366	42,9
Ertragsteuern	-32.946	-20.472	60,9
Konzern-Jahresergebnis	144.753	103.894	39,3

Es erfolgt eine angepasste Darstellung für das Vorjahr. Die erbrachten aber noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Bestandsveränderung) werden nunmehr innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen.

Der Ertrag aus der Veränderung des Bestand an noch nicht abgerechneten Betriebskostenweiterbelastungen an Mieter in Höhe von 1,1 Millionen Euro wurde in 2018 erstmalig unter den Umsatzerlösen ausgewiesen und blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert (Vorjahr 1,1 Millionen Euro). In dieser Position werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG hat im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 247,8 Millionen Euro erreicht (Vorjahr 201,5 Millionen Euro). Wesentlicher Grund für die 23-prozentige Zunahme gegenüber dem Vorjahr war die kräftige Steigerung des Ergebnisbeitrags aus der Marktbewertung von Renditeimmobilien. 2018 machte dieser Beitrag 148,0 Millionen Euro aus, 45,0 Prozent mehr als im Vorjahr.

Der Grund für die Steigerung lag sowohl in den verbesserten operativen Leistungsdaten, also der gestiegenen Durchschnittsmiete und des verbesserten Vermietungsstands, als auch in einer weiterhin positiven Marktentwicklung.

Die Umsatzerlöse, die zum überwiegenden Teil Mieterlöse und Erlöse aus Betriebskostenweiterbelastungen enthalten, konnten trotz der im Jahresverlauf leichten Verringerung des Bestands an Mieteinheiten um 0,3 Prozent auf 99,7 Millionen Euro (Vorjahr 99,4 Millionen Euro) gesteigert werden. Hier schlägt sich nieder, dass der Vermietungsstand 2018 um 2,8 Prozentpunkte auf 93,6 Prozent verbessert werden konnte und gleichzeitig die durchschnittliche Miete je Quadratmeter und Monat um 2,6 Prozent auf 5,25 Euro zunahm.

Aufwandspositionen insgesamt rückläufig

Wesentliche Aufwandpositionen waren 2018 rückläufig. So ging etwa der Materialaufwand um 7,4 Prozent auf 52,4 Millionen Euro zurück. Zum Teil hängt das mit der abnehmenden Zahl der Mieteinheiten zusammen, zum überwiegenden Teil aber damit, dass 2018 die letzten Verträge mit externen Dienstleistern für die Verwaltung der Mietobjekte ausliefen.

Die Personalaufwendungen beliefen sich 2018 auf 0,6 Millionen Euro und lagen damit um 11,5 Prozent unter dem Vorjahr. Die Zahl der Mitarbeiter nahm im Jahresverlauf von 21 auf 18 ab. Ihre Funktionen wurden von Unternehmen übernommen, die zwar zum ADLER Konzern gehören, aber nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogen sind.

Die Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen nahmen um 7,6 Prozent auf 5,9 Millionen Euro zu.

Zinsergebnis und Konzern-Jahresergebnis

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandpositionen ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 190,7 Millionen Euro. Das waren 37,4 Prozent mehr als im Vorjahr (138,8 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis fiel mit minus 11,9 Millionen niedriger aus als im Vorjahr (minus 12,5 Millionen Euro), unter anderem, weil die laufenden Tilgungen dazu beitragen, dass die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abnehmen. Der durchschnittliche Zinssatz, den der WESTGRUND-Konzern für seine Fremdfinanzierung leistet, machte 2018 wie im Vorjahr 2,3 Prozent aus.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) fiel mit 177,7 Millionen Euro um 42,9 Prozent deutlich besser aus als im Vorjahr (124,4 Millionen Euro). Ebenso hat das Konzern-Jahresergebnis von 103,9 Millionen Euro im Vorjahr auf 144,8 Millionen Euro im Berichtsjahr erheblich zugenommen.

Funds from Operations (FFO) gesteigert

Die WESTGRUND AG hat 2018 Funds from Operations I in Höhe von 28,9 Millionen Euro erzielt. Das waren 4,1 Millionen Euro oder 16,3 Prozent mehr als im Vorjahr (24,8 Millionen Euro). Entsprechend veränderte sich auch der FFO I/Aktie - von 0,31 Euro auf 0,36 Euro.

Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert sowohl auf verwässert als auch auf unverwässert Basis.

Konzern-Funds-from-Operations

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresergebnis vor Minderheiten	144.753	103.894
(+) Finanzergebnis	11.855	12.492
(+) Ertragsteuern	32.946	20.472
EBIT	189.554	136.859
(+) Abschreibungen	98	117
EBITDA	189.652	136.976
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-148.011	- 102.055
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-774	-205
(-) Gewinn aus Entkonsolidierung	-17	2.224
(+) Sondereffekte Squeeze Out	0	50
Bereinigtes EBITDA	40.850	36.990
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis oder Einmaleffekte	-11.120	-11.750
(-) Zahlungswirksame Ertragsteuern	-835	-397
Funds From Operations I (FFO I)	28.895	24.843
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	225	2.142
(-) Ertragsteuern aus Immobilienverkäufen	-68	-182
Funds From Operations II (FFO II)	29.052	26.803
	2018	2017
	Stück	Stück
Anzahl der ausgegebenen Aktien	79.577.995	79.577.995
	2018	2017
	€	€
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,36	0,31
FFO I/Aktie (verwässert)	0,36	0,31
FFO II/Aktie (unverwässert)	0,37	0,34
FFO II/Aktie (verwässert)	0,37	0,34

Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Ver- ände- rung %
	TEUR	% der Bilanz- summe	TEUR	% der Bilanz- summe	
AKTIVA					
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.243.944	93,9	1.111.000	95,2	12,0
Sachanlagen und immat. Anlagevermögen	92	0,0	243	0,0	
Finanzanlagen	0	0,0	28	0,0	
Latente Steuerforderungen	1.303	0,1	0	0,0	
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.388	0,2	205	0,0	
Langfristiges Vermögen	1.247.727	94,2	1.111.476	95,2	12,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	100	0,0	146	0,0	
Unfertige Leistungen	737	0,1	737	0,1	
Forderungen gegen verbund. Unternehmen	31.815	2,4	131	0,0	
Übrige Vermögenswerte	13.776	1,0	8.089	0,7	
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.960	0,5	44.927	3,9	
Kurzfristiges Vermögen	53.388	4,0	54.030	4,7	-1,2
Zur Veräußerung vorgesehene					
Vermögenswerte	24.141	1,8	1.050	0,1	
	1.325.256	100,0	1.166.556	100,0	13,6
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital	79.578	6,0	79.578	6,8	
Rücklagen	126.566	9,6	126.013	10,8	
Anteile Minderheitsgesellschafter	25.863	2,0	18.682	1,6	
Konzern-Bilanzgewinn	518.052	39,0	380.521	32,6	
Eigenkapital	750.059	56,6	604.794	51,8	24,0
Latente Steuerverbindlichkeiten	109.479	8,3	75.957	6,5	
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	3.040	0,2	3.420	0,3	
Pensionsrückstellungen	0	0,0	80	0,0	
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	414.656	31,3	442.968	38,0	
Derivate	4.848	0,3	5.286	0,5	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	2.424	0,2	5.285	0,5	
Übriges langfristiges Fremdkapital	0	0,0	518	0,0	
Langfristiges Fremdkapital	534.447	40,3	533.514	45,8	0,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.612	1,9	13.555	1,2	
Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	650	0,0	530	0,0	
Steuerverbindlichkeiten	833	0,1	413	0,0	
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	14.172	1,1	12.921	1,1	
Kurzfristiges Fremdkapital	40.267	3,1	27.419	2,3	46,9
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur					
Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	483	0,0	829	0,1	-41,7
	1.325.256	100,0	1.166.556	100,0	13,6

Abweichend zum Vorjahr werden die noch nicht abgerechneten Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen auf diese Leistungen saldiert ausgewiesen. Ein entstehender Passivüberhang aus dem Vorjahr wurde für Zwecke der besseren Vergleichbarkeit unter dem übrigen kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen (TEUR 76).

Wert des Immobilienbestands gesteigert

Die Aktivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG wird wesentlich durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Sie stellen die wesentliche Position des langfristigen Vermögens dar und machten 2018 mit 1.243,9 Millionen Euro 93,9 Prozent der Bilanzsumme aus. Die Wertsteigerung gegenüber dem Vorjahr geht wesentlich auf höhere Vermietungsquoten und veränderte Marktbewertungen zurück.

Kurzfristiges Vermögen nimmt ab

Das kurzfristige Vermögen nahm im Vorjahresvergleich um 1,2 Prozent auf 53,4 Millionen Euro ab und machte 4,0 Prozent der Bilanzsumme aus. Die flüssigen Mittel waren deutlich rückläufig, gleichzeitig nahmen aber die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen im Rahmen einer konzerninternen Kreditgewährung an ADLER zu.

Finanzierungsstruktur erneut gestärkt

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat das Eigenkapital im Wesentlichen durch das Konzern-Jahresergebnis kräftig zugenommen. Insgesamt machte das Eigenkapital Ende 2018 750,1 Millionen Euro aus. Daraus ergab sich eine Eigenkapitalquote von 56,6 Prozent (Vorjahr 51,8 Prozent).

Das langfristige Fremdkapital machte Ende 2018 insgesamt 534,4 Millionen Euro aus und ist damit im Vorjahresvergleich praktisch unverändert geblieben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen wegen der laufenden Tilgungszahlungen ab, die latenten Steuerverbindlichkeiten nahmen zu. Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme ging von 45,7 Prozent im Vorjahr auf 40,3 Prozent im Berichtsjahr zurück.

In dieser Struktur spiegelt sich die solide, langfristig angelegte Finanzierung der WESTGRUND AG wider.

Nur geringes kurzfristiges Fremdkapital

Das kurzfristige Fremdkapital lag mit 40,3 Millionen Euro insbesondere aufgrund des Anstiegs der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten über dem vergleichbaren Vorjahreswert (27,4 Millionen Euro). Entsprechend erhöhte sich der Anteil des kurzfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme leicht auf 3,1 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent).

LTV verbessert

Die Solidität in der Finanzierungsstruktur spiegelt sich auch im Loan-to-Value (LTV) wieder, der 2018 mit 34,2 Prozent um 3,0 Prozentpunkte unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (37,2 Prozent) lag.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.243.944	1.111.000
Leasingverbindlichkeiten	-2.439	-5.299
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	100	146
Unfertige Leistungen	737	737
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	24.141	1.050
Vermögenswerte LTV	1.266.483	1.107.634
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	439.268	456.523
Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	483	829
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	-6.960	-44.927
Nettofinanzverbindlichkeiten LTV	432.791	412.425
LTV	34,2%	37,2%

EPRA NAV erneut kräftig gesteigert

Die Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben den Net Asset Value nach Maßgabe der EPRA-Berechnung um 25,4 Prozent steigen lassen, von 663,4 Millionen Euro im Vorjahr auf 831,6 Millionen Euro im Berichtsjahr. Die für die Einschätzung des Unternehmenswertes der WESTGRUND AG maßgebliche Kennziffer NAV/je Aktie belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 10,45 Euro je Aktie (Vorjahr 8,34 Euro je Aktie). Dieser Wert gilt auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis, da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen.

	31.12.2018	31.12.2017
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	724.195	586.111
(+) Latente Steuern	102.659	72.084
(+) Derivate	4.736	5.166
EPRA NAV	831.590	663.361
EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert)	10,45	8,34

Finanzlage

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.045	23.706
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-9.335	-6.900
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-51.452	231
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-37.742	17.037
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	46.511	29.474
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.769	46.511
Davon nicht frei verfügbar	1.809	1.584
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	6.960	44.927

Liquidität

Der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte im Berichtsjahr 23,0 Millionen Euro und blieb damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (23,7 Millionen Euro).

Nach Übernahme durch ADLER sind neue Wachstumsschritte für die WESTGRUND AG nicht eingeleitet worden. Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beschränkt sich daher auf Investitionen in den bestehenden Bestand und fällt nach Saldierung mit den Einnahmen aus Immobilienverkäufen mit minus 9,3 Millionen Euro negativer aus als im Vorjahr (minus 6,9 Millionen Euro). Hier zeigt sich, dass zunehmend in den vorhandenen Wohnungsbestand investiert wird.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit betrug minus 51,5 Millionen Euro. Neben den Tilgungszahlungen für Bankkredite wurden im Rahmen der Zugehörigkeit zum ADLER verzinsliche Konzern Darlehen in Höhe von 30,1 Millionen Euro an Unternehmen des ADLER Konzerns gewährt. Im Vorjahr war der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ausgeglichen ausgefallen (0,2 Millionen Euro), weil ein Darlehen an Unternehmen des ADLER Konzerns zurückgezahlt worden war, das dem Umfang der Tilgungen nahezu entsprach.

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf 8,8 Millionen Euro, von denen 7,0 Millionen frei verfügbar waren.

Die Zahlungsfähigkeit der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres 2018 und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2018 hat die WESTGRUND-Unternehmensgruppe erfolgreich abgeschlossen. Insbesondere der FFO I und der NAV als die zentralen Erfolgskennzahlen haben sich weiter verbessert. Als Teil des ADLER Konzerns konzentriert sich die Gesellschaft auf das operative Geschäft und die Stärkung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Unterstützt wird sie in diesem Bestreben durch die strukturellen Veränderungen, die der ADLER Konzern 2016 angestoßen und bis Ende 2018 vollständig umgesetzt hat.

Die WESTGRUND AG hat 2018 die Solidität ihrer Finanzstruktur weiter gestärkt, die Eigenkapitalquote gesteigert und den LTV gesenkt. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

Die WESTGRUND-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat WESTGRUND keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH, in die auch frühere Mitarbeiter der WESTGRUND transferiert worden sind. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse auf ADLER übertragen werden.

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt zum Jahresende nur noch 18 Mitarbeiter (Vorjahr 21) dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Das Property-Management, ob intern oder extern, wird anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

Nichtfinanzielle Aspekte spielen naturgemäß auch bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung im Zeitablauf zusammen. Diese und andere Indikatoren werden vom Portfolio-Management bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt. Allerdings findet diese Bewertung mittlerweile zentral im ADLER Konzern statt und ist keine originäre Aufgabe der WESTGRUND mehr.

Der ADLER Konzern veröffentlicht auch im Geschäftsjahr 2018 eine gesonderte nicht-finanzielle Berichterstattung, die auf deren Homepage (www.adler-ag.com) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird. In diese ist die WESTGRUND AG wegen ihrer Zugehörigkeit zum ADLER Konzern eingebunden. Zu einer eigenständigen nicht-finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG hingegen nicht verpflichtet.

Nachtragsberichterstattung

Die Nutzen und Lasten der gegen Jahresende veräußerten 731 Mieteinheiten waren zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Erwerber übergegangen. Dies erfolgt im Verlauf des Geschäftsjahres 2019. Bereits zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 erfolgte daher ein Ausweis der Mieteinheiten unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten. Dabei erfolgt die Bewertung mit dem bereits im Geschäftsjahr 2018 vertraglich vereinbarten Kaufpreis. Dieser fließt der WESTGRUND AG mit Ausnahme einer kurzfristig zu erwartenden Auszahlung bis spätestens 2028 zu. Sämtliche Kaufpreisansprüche werden marktüblich verzinst. Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG sind hieraus keine bedeutenden Effekte zu erwarten. Die Bestände wurden etwa hälftig zum IFRS-Buchwert, etwa hälftig mit einem leichten Aufschlag zum IFRS-Buchwert veräußert.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2019 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund.

Rahmenbedingungen stabil

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2019 insgesamt günstig bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2019 stützt diese Erwartung. Zwar haben sich die Konjunkturaussichten leicht eingetrübt, dennoch ist auch 2019 nach Einschätzung der OECD mit einer Wachstumsrate von 0,7 Prozent und mit einem vergleichbaren Zuwachs des privaten Konsums zu rechnen. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die für Deutschland relevanten Zinsen zumindest bis zur Jahresmitte 2019 auf dem bestehenden niedrigen Niveau verharren. Sollten sie danach steigen, dürfte sich der Anstieg in überschaubaren Grenzen halten. Das lässt vermuten, dass Immobilien in Deutschland eine werthaltige Anlagekategorie für private und professionelle Kapitalanleger bleiben.

Wohnraum, so die Erwartung, wird auch 2019 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen - mehr Haushalte mit nur einer Person, mehr Quadratmeter Wohnraum pro Person - und auch wegen anhaltender, wenngleich sich abschwächender Zuwanderung weiter zu. Das Angebot hingegen steigt nur im Rahmen der bereits genehmigten Neubauvorhaben, die den zusätzlichen Bedarf aber kaum vollständig decken können. Zwar hat die Bundesregierung Anreize für zusätzlichen Neubau vor allem im preissensitiven Marktsegment geschaffen. Das hat nach den letzten verfügbaren Zahlen allerdings noch nicht zu einem hohen Zuwachs in den Baugenehmigungen geführt - wohl auch, weil für die Planungen relativ lange Vorlaufzeiten nötig sind.

Für 2019 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden. Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld gewisse Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2019 ähnlich erfolgreich wirtschaften zu können wie bereits in den Jahren zuvor.

Weitere operative Verbesserungen bei verringertem Bestand

Die Zahl der Mieteinheiten wird 2019 wegen der bereits erfolgten Verkäufe der „Non-Core“-Immobilien um rund vier Prozent abnehmen. In vergleichbarem Umfang dürften daher auch die Mieteinnahmen sinken, sollten Durchschnittsmiete und Vermietungsstand unverändert bleiben. WESTGRUND rechnet allerdings damit, beides verbessern zu können und so den Mengeneffekt kompensieren zu können. Die Nettomieteinnahmen 2019 sollten daher dem Niveau von 2018 entsprechen.

Wenn das verbliebene Portfolio kleiner, aber auch leistungsfähiger wird, sollte es auch möglich sein, die FFO I 2019 auf dem Level des Vorjahres zu halten.

Von einer Prognose der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) hat der ADLER Konzern bereits im letzten Jahr Abstand genommen, weil der NAV maßgeblich von der Marktbewertung der Immobilienbestände abhängt, die wiederum kaum seriös prognostiziert werden kann. Dieser Sichtweise schließt sich die WESTGRUND an.

Beim LTV rechnet WESTGRUND mit einer weiteren moderaten Absenkung, weil die veräußerten Immobilien nicht im vollen Umfang des Buchwerts belastet sind und weil auch weiterhin Tilgungen auf bestehende Kredite geleistet werden.

Prognosen des Vorjahres erreicht

Die Prognosen des Vorjahres hat die WESTGRUND AG erreicht oder auch übertroffen. Erwartet worden war eine niedrige einstellige Steigerungsrate bei den Mieteinnahmen und dem FFO. Erreicht wurde ein Zuwachs der Mieteinnahmen um 5,2 Prozent und der FFO I um 16,3 Prozent, so dass bei den FFO I die Prognosen deutlich übertroffen wurden. WESTGRUND hatte zudem eine Steigerung des NAV mit einem mittleren einstelligen Prozentsatz erwartet, die mit einem Zuwachs von 25,4 Prozent deutlich übertroffen wurde. In Bezug auf den LTV hatte WESTGRUND mit einer moderaten Absenkung gerechnet. Dies wurde mit einer Reduzierung des LTV um 3 Prozentpunkte ebenfalls erreicht.

Risikobericht

Risikomanagement-System

Das Risikomanagement-System des WESTGRUND-Konzerns ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks des ADLER-Konzerns. Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die WESTGRUND AG ist dabei vollumfänglich in die vorgenannten-Systeme der ADLER eingebunden. Die Risikopolitik ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der ADLER ausgerichtet. ADLER geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Unangemessene Risiken sollen vermieden werden.

Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, der Messung der Risikotragfähigkeit und der Bewertung des Grads der Bedrohung. Dabei dürften Einzelrisiken nur im Extremfall zu einer Bestandsgefährdung führen. Gefährlicher dürfte es sein, wenn mehrere Risiken zusammen kommen. So können beispielsweise hohe Zinsen bei gleichzeitiger rückläufiger Marktmiete und steigendem Leerstand zu extremen, negativen Auswirkungen auf die Werte der Investment Properties führen. Diese negative Veränderung könnte sich ergänzend auf die Nichteinhaltung von „financial covenants“ auswirken.

Aus diesem Grunde verfolgt WESTGRUND im Rahmen der ADLER-Gruppe eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der strategischen Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen, das alle Wertschöpfungsstufen vom Immobilienankauf über die Immobilienbestandsverwaltung, die Immobilienvermietung, die Immobilienbewirtschaftung bis hin zur Veräußerung von Non-Core-Immobilien umfasst, wurden zahlreiche neue interne Prozesse geschaffen und dokumentiert. Im Rahmen dieser Neuausrichtung wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance Management vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2018 konnte dieses Integrationsprojekt hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen weitestgehend abgeschlossen werden. Neben der weiteren Fortentwicklung der ADLER Wohnen Service GmbH wurden die ADLER Gebäude Service GmbH und die ADLER Energie Service GmbH weiterentwickelt. Aufgrund dieser Veränderungen ergaben sich neue und weitergehende Anforderungen an das Risikomanagement-System (teilweise Anpassung der Risikokategorisierung und Schwerpunktsetzung) und an die Einrichtung von neuen internen Kontrollen im Bereich Compliance und interne Revision.

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements der WESTGRUND AG obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance des ADLER Konzerns, der den Vorstand der ADLER regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Mutterkonzerns und wesentlicher Portfolios bzw. Teilkonzerne informiert.

Aufgrund der Personenidentität eines Vorstandes der ADLER AG und der WESTGRUND AG wurde auf ein gesondertes Reporting der WESTGRUND AG verzichtet. Der Vorstand wiederum berichtet dem Aufsichtsrat (sowohl dem des ADLER Konzerns als auch dem des WESTGRUND-Teilkonzerns, da hier keine Personenidentität bestehen) über die Ergebnisse im Rahmen der vierteljährlichen Aufsichtsratssitzungen.

Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung auch der WESTGRUND AG und ihrer wesentlichen Elemente.

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die WESTGRUND AG ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2018 erneut überprüft und – soweit erforderlich - an veränderte interne Strukturen der WESTGRUND und ADLER-Gruppe angepasst. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2018 ein externes Dienstleistungsunternehmen mit Compliance-Prüfungen beauftragt. Einen großen Stellenwert nahmen hierbei die gestiegenen Anforderungen an den Datenschutz im Rahmen der seit dem 25. Mai 2018 geltenden EU-Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) ein. ADLER als Muttergesellschaft hat bereits im Geschäftsjahr 2017 mit einer Arbeitsgruppe aus internen Mitarbeitern und professionellen externen Dienstleistern, darunter auch dem externen Datenschutzbeauftragten der ADLER, begonnen, Maßnahmen zu erarbeiten und die vielfach bereits gelebten Prozesse in diesem Bereich zu dokumentieren, um den Anforderungen der Aufsichtsbehörden nachkommen zu können.

Das Risikomanagement-System der ADLER-Gruppe selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die im Geschäftsjahr 2018 angepasst wurde und auch zukünftig jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird.

Soweit möglich - oder wenn regulatorisch vorgegeben - werden Risiken durch einen bedarfsgerechten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt, dessen Angemessenheit ebenfalls regelmäßig durch einen Versicherungsmakler überprüft wird.

Im Februar 2017 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex aktualisiert. Die aktuellen öffentlichen Diskussionen seit Oktober 2018 über den neuen DCGK sind noch nicht abgeschlossen. Die gestiegenen Soll-Anforderungen des Kodex fanden auch im Compliance Management ihre Berücksichtigung. Die teilweise Nichtanwendung des Kodex findet ihren Niederschlag in der Erklärung nach § 289f bzw. §315d HGB und wird nach § 161 Aktiengesetz auf der Internetseite der WESTGRUND AG veröffentlicht.

Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen in quartalsweisem Turnus sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese an das zentrale Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt

des Risikos auf die Westgrund bzw. das zu bewertende Portfolio hätte, und andererseits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurde die im Vorjahr verwendete 5er Skala um eine Skalierung auf 6 Werte erweitert. Grund hierfür war, dass bei der Analyse der vergangenen Bewertungen eine Neigung zur Mitte der Skala festgestellt wurde. Der sogenannten Tendenz zur Mitte bzw. dem „Error of central tendency“, einem bekannten Phänomen der empirischen Sozialforschung, wurde daher durch Verwendung einer geraden Anzahl von Skalenwerten im konzernweiten Risikomanagementsystem begegnet. Die Risikoverantwortlichen sind insoweit bei Ihrer Risikobewertung gezwungen, sich abweichend von der Mitte zu positionieren. Die Ausweitung der Skala ermöglicht zudem eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement System.

Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Keine nennenswerten Auswirkungen
Mittel	2	Leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Wesentlich	3	Spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Einschneidend	4	Deutlich spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Gravierend	5	Erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Unternehmens- /Portfoliogefährdend	6	Bestandsgefährdende Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen bzw. Gesamt-/Teilportfolio

Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Risiko ist bisher, auch bei vergleichbaren Unternehmen, noch nicht eingetreten. Risiko kann aber nicht ausgeschlossen werden.
Fernliegend	2	Eintritt innerhalb von 5 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 7 Jahren.
Selten	3	Eintritt innerhalb von 3 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 5 Jahren.
Denkbar	4	Eintritt innerhalb von 2 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 3 Jahren.
Möglich	5	Eintritt innerhalb eines Jahres ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 2 Jahren.
Wahrscheinlich	6	Eintritt innerhalb der nächsten 3 Monate ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten im vergangenen Jahr.

WESTGRUND und ADLER verwenden zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 6; Vorjahr: 1 bis 5), das die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im WESTGRUND- und ADLER-Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffer abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern haben WESTGRUND und ADLER zielgerichtete Mitigationsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet. Das Risikoklassifizierungssystem wurde im Geschäftsjahr 2018 an die neuen Strukturen und Anforderungen angepasst. Der WESTGRUND-Konzern ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der ADLER-Gruppe eingebunden.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst gesamtkonzernweit alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um im Rahmen der externen Berichterstattung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Unternehmens zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen. Schriftlich formulierte Konzern- und Bilanzierungsanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ADLER-Konzern anzuwenden sind. Diese Anweisungen gelten unmittelbar auch für die Bilanzierung der Werte der WESTGRUND.

Ein wesentlicher Aspekt für Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen, die WESTGRUND durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich WESTGRUND der Expertise von externen Gutachtern, die auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die organisatorischen Maßnahmen sind insgesamt darauf ausgerichtet, unternehmens- oder konzernweite Veränderungen in der Geschäftstätigkeit zeitnah und sachgerecht in der Rechnungslegung zu erfassen. Das interne Kontrollsystem gewährleistet dabei auch die Abbildung von Veränderungen im wirtschaftlichen oder rechtlichen Umfeld der WESTGRUND AG und des WESTGRUND-Konzerns und stellt die Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zur Rechnungslegung sicher.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen überwiegend zentral, zum Teil aber auch

dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ADLER AG wird zentral mit einem führenden handelsüblichen EDV-System erstellt. Der Konzernabschluss, der WESTGRUND wurde mit Hilfe des Programms „Microsoft Excel“ erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des WESTGRUND-Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Controlling oder Rechnungswesen der WESTGRUND überprüft und ausgewertet. Der Konzernabschluss der WESTGRUND wird zudem durch Unterstützung eines externen Wirtschaftsprüfers mit erstellt. Nach Erhalt monatlicher Summen- und Saldenlisten erstellt dieser den Konzernabschluss mittels Anwendung von „Microsoft Excel“.

Interne Revision

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 die interne Revision der ADLER-Gruppe anlassbezogen und anlassunabhängig genutzt, um die Kontrollen zu intensivieren und Verbesserungspotentiale zu erkennen. Die Überprüfungen der internen Revision umfassen partiell auch Compliance-Prüfungen, um auch die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagement- und des Compliance Management-Systems innerhalb der WESTGRUND AG zu überprüfen.

Die Durchführung der internen Revision erfolgte nach den Grundsätzen der internen Revision, mittels Unterstützung der Abteilung Governance-Risk-Compliance der ADLER AG und mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Das Ziel der internen Revision ist hierbei neben der Aufdeckung und Beseitigung von etwaigen Verstößen auch das Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten und die Anpassung von Prozessen durch konkrete Handlungsempfehlungen. Die interne Revision wurde im Geschäftsjahr 2018 neben den anlassbezogenen- und anlassunabhängigen Prüfungen auch unterstützend bei der Konzipierung neuer Systeme (z.B. DSGVO-Compliance und Treasury Management) eingesetzt, um projektbegleitend, einem präventiven Ansatz zu verfolgen.

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

Der ADLER-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Die Einzelrisiken des WESTGRUND Konzerns divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des Mutterkonzerns. Die nachfolgend dargestellten Risiken sind ihrer Bedeutung nach aufgeführt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf den ADLER/WESTGRUND-Konzern dargestellt.

Aufgrund der in 2018 weitestgehend abgeschlossenen strategischen Neuausrichtung des ADLER-Konzerns und der partiellen Veränderung von Prozessen stellen sich die bedeutendsten Einzelrisiken der WESTGRUND wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Risiken	Risikokategorien	Bewertung
1.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
2.	Bewertungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
3.	Refinanzierungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
4.	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Einschneidende Bedeutung
5.	Negative Zinsänderung	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
6.	Verminderung der Marktmiete	Risiko der Bestandsverwaltung Wertentwicklungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
7.	Erhöhung des Leerstands	Risiko der Bestandsverwaltung Cashflow-Risiko	Wesentliche Bedeutung
8.	Rentabilitätsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
9.	Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens	Finanzwirtschaftliches Risiko /Finanzierungsrisiko	Wesentliche Bedeutung
10.	Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	Branchenrisiken	Wesentliche Bedeutung

Die Risiken des WESTGRUND-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilienpezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken, insbesondere die Integrationsrisiken von vormals fremden Dienstleistungsunternehmen (Property- und Facility Management-Unternehmen). Die Risiken des ADLER-Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND-Konzern. Wenn nachfolgend vom ADLER-Konzern gesprochen wird, so wirken sich diese Risiken auf den Teilkonzern WESTGRUND entsprechend ihrer Größe und auf der Basis der Integration von Dienstleistern in den ADLER-Konzern aus.

(1) Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

Der ADLER-Konzern hat in den vergangenen Jahren eine sukzessive Verstärkung seiner Aktivitäten am Kapitalmarkt vorgenommen und hierfür durch die internationale, externe Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) ein externes Rating durchführen lassen. In Folge der zukünftigen, weiteren Intensivierungen ihrer Bemühungen am Kapitalmarkt und dem Ziel des Erhalts eines Investment-Grade Ratings (BBB-Rating), sieht der ADLER-Konzern ein bedeutendes Risiko darin, dass sich dieses externe Unternehmensrating verschlechtern könnte. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer gegenwärtigen Verschlechterung des Unternehmensratings sehen ADLER und WESTGRUND als „fernliegend“ an. Im September 2018 wurde das aktuelle BB Rating zum letzten Mal bestätigt, der Ausblick von „positive“ auf „stable“ geändert,

Wenngleich zum heutigen Zeitpunkt keine der Fremdfinanzierungen der ADLER, seien es Bankdarlehen, Anleihen oder Wandelschuldverschreibungen, an ein bestimmtes Rating gebunden ist, so ist ein Investment-Grade-Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung eines Investments. Der Erhalt und das Halten eines Investment-Grade-Ratings ist daher für ADLER und somit auch für die WESTGRUND bedeutend für die weitere Refinanzierung am Kapitalmarkt.

Verschlechtert sich ein einmal erhaltenes Rating, hat dies Auswirkungen auf den Finanzierungszins und die Reputation am Kapitalmarkt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass, wenn Fremdfinanzierungen an ein bestimmtes Rating gebunden werden, diese - je nach vertraglicher Ausgestaltung der Finanzierung - erhaltenen Gelder zurückgezahlt werden müssen, falls sich das Rating unterhalb eines bestimmten Grades verschlechtert.

ADLER und WESTGRUND begegnen diesem Risiko durch eine konsequente Risikostrategie und durch Risikomaßnahmen in Form einer konzernweiten Risikosteuerung zur Verbesserung der finanziellen Kennzahlen.

(2) Bewertungsrisiko

Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/ Kapitalisierungszins, Marktmiete und Leerstand beeinflusst. Insofern besteht das Bewertungsrisiko als ein finanzwirtschaftliches Risiko darin, dass Immobilienbestände im Wert anzupassen sind, wenn sich die vorgenannten drei Parameter ungünstig entwickeln. Darüber hinaus besteht das immanente Risiko, dass sich die gutachterlich ermittelten Werte ggfs. nicht am Markt realisieren lassen.

Auch der WESTGRUND-Konzern reagiert auf das Bewertungsrisiko einerseits durch die Beauftragung von renommierten Bewertungsinstituten und durch eine vorsichtige Bestimmung der Bewertungsparameter. Die Bewertungsmaßstäbe der WESTGRUND AG sind

hierbei die gleichen wie die des Mutterkonzerns ADLER. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird derzeit als „Fernliegend“ durch den Risikoverantwortlichen eingeschätzt.

(3) Refinanzierungsrisiko

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem hohen Anteil an Fremdfinanzierung ist der WESTGRUND-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine benötigte Finanzierung nicht zu erhalten. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings nicht erkennbar. Um das (Re-) Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet die WESTGRUND AG im ADLER-Verbund konzernweit mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzigen Gläubiger.

Dem ADLER-Konzern ist es im Geschäftsjahr 2018 gelungen, zwei weitere Unternehmensanleihen von Mio. EUR 500 mit einem Kupon von 1,875 Prozent sowie 300 Mio. EUR mit einem Kupon von 3,0 Prozent zur Ausweitung ihrer Aktivitäten zu platzieren. Die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) konnten auf einen Wert von rd. 2,2 Prozent (Vorjahr: 2,7 Prozent) gesenkt werden, was sich mittelbar auch auf die durchschnittliche Fremdkapitalzinsen der WESTGRUND auswirken wird. Im aktuellen Umfeld und vor dem Hintergrund der begebenen Unternehmensanleihen sowie bei den Rahmenbedingungen historisch niedriger Zinsen wird das Risiko, bei auslaufenden Finanzierungen eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen erhalten zu können, teilweise als gering und teilweise als mittel eingeschätzt.

Bei wieder moderat steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen bei ausreichenden Sicherheiten auch auf absehbare Zeit günstiger sein dürften als die auslaufenden Finanzierungen. Die WESTGRUND rechnet insofern bei Refinanzierungen über die ADLER mit einer positiven Wirkung auf den Cashflow. Etwaigen Refinanzierungskonzentrationen wird durch rechtzeitige Lösungen und Maßnahmen entgegengewirkt. Die Gesellschaft bewertet das Risiko durchschnittlich als „mittleres“ Risiko mit einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“.

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)

Bei einem Verstoß von Gesellschaften des WESTGRUND-Konzerns gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „Financial Covenants“ wird daher laufend durch die Abteilung Finanzierungen der ADLER-Gruppe überwacht und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt.

(5) Negative Zinsänderung

Der WESTGRUND-Konzern verschuldet sich ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro.

Zinsänderungen wirken sich mit einem gewissen Zeitverzug auch auf den Marktwert vorhandener Vermögenswerte wie etwa der Investment Properties aus. Dieses nicht zahlungswirksame Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes, besteht grundsätzlich auch bei allen festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment-Properties allein betrachtet sind bei der Größenordnung des Immobilienvermögens der WESTGRUND-Gruppe sehr groß. Erhöht sich beispielsweise der Diskontierungszins um 0,25 Prozentpunkte, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund zwei Prozent negativ auf den Wert der Investment Properties auswirken. WESTGRUND sieht die negative Zinsänderung allein betrachtet als Risiko mit wesentlicher Bedeutung an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Erhöhung der Zinsen wird dagegen als „fernliegend“ angesehen.

(6) Verminderung der Marktmiete

Das Risiko der Verschlechterung der Marktmiete kann sich auf die Werthaltigkeit der Investment Properties auswirken. Aus diesem Grunde sieht die WESTGRUND das Risiko für sich genommen als bedeutend an. Im Rahmen der Bewertung der Investment Properties wird eine erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wenn diese erzielbare Miete als rückläufig angesehen wird, werden sich die Immobilienwerte, diese Entwicklung allein betrachtet, absenken.

Die immobilienwirtschaftlichen Prognosen und die anhaltende Wohnungsknappheit lassen das Risiko der Verminderung der Marktmiete gegenwärtig als „fernliegend“ erscheinen. Diese Bewertung ergibt sich aus der gegenwärtig geringen Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos infolge der allgemeinen Wohnungsknappheit.

(7) Erhöhung des Leerstands

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft der WESTGRUND-Gruppe, ist – für sich genommen - die Erhöhung des Leerstands. WESTGRUND sieht dieses singular betrachtet Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolien überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um dem weiteren Anstieg Einhalt zu gewähren. ADLER verfolgt gezielt die Investitionen in den eigenen WESTGRUND-Bestand, um bisher nicht vermietete Einheiten wieder an den Markt zu bringen. Auch die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führt zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

WESTGRUND beugt dem Leerstandsrisiko durch Einbeziehung in die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und -programme des ADLER-Konzerns, im Berichtsjahr durch ein weiteres Leerstandsabbau- und Modernisierungsprogramm, vor. Die Risikoeinstufung erfolgte ebenso wie die Eintrittswahrscheinlichkeit in einer Bandbreite und abhängig vom Portfolio und dessen Lage. Insgesamt bewertet WESTGRUND das Leerstandsrisiko als „fernliegend“.

(8) Rentabilitätsrisiko

Ein Unternehmen kann zwar profitabel sein, jedoch keine ausreichende Rentabilität aufweisen. Das Risiko fehlender Rentabilität wird als ein bedeutendes Risiko angesehen. ADLER begegnet dem Risiko mit der Entscheidung auf der Grundlage von festgesetzten Renditen vor etwaigen Investitionsentscheidungen. Im Nachgang erfolgter Investitionen (Ankauf, Investments) erfolgt eine Nachbetrachtung/Nachkalkulation, um dem Rentabilitätsrisiko weiter zu begegnen. Nach Übernahme eines Portfolios wird dieses im Rahmen des Portfoliomanagements weitergehend dahingehend untersucht, welche Einheiten ggf. veräußert oder welche Bestände weiterentwickelt werden können, um eine höhere Rentabilität zu erreichen. Die Gesellschaft betrachtet die Eintrittswahrscheinlichkeit bei diesem Risiko mit „fernliegend“.

(9) Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens

Ein wesentliches Risiko ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens der WESTGRUND Gruppe (Reputationsrisiko). Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich die WESTGRUND-Gruppe mittlerweile ein gutes Ansehen geschaffen. Zur weiteren Aufrechterhaltung und Vermeidung von Reputationsverlusten ist WESTGRUND stets darauf bedacht, eine offene Informationspolitik mit ihren Mietern, Geschäfts- und Finanzpartnern sowie mit Ihren Aktionären zu pflegen. Diese Kommunikation wird auf unterschiedlichen Wegen vorgenommen, um der jeweiligen Situation gerecht zu werden. Wenngleich die WESTGRUND AG momentan keine wesentlichen Aktivitäten am Kapitalmarkt vornimmt, betrifft dieses Risiko der ADLER-Gruppe mittelbar auch die WESTGRUND AG als Tochterunternehmen des ADLER Konzerns. Gegenwärtig sieht WESTGRUND das Risiko als wesentlich, aber beherrschbar an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit „denkbar“ angegeben.

(10) Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Erfolg des ADLER-Konzerns und des WESTGRUND-Teilkonzerns ist zu einem wesentlichen Teil von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Als Hauptindikator für die Knappheit von Mietraum gilt der Preis, der für dessen zeitweise Überlassung gezahlt wird. Solange die Mieten steigen, wie das in Deutschland gegenwärtig immer noch zu beobachten ist, hält sich daher das Risiko, aufgrund einer Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt Mieter zu verlieren und dadurch einen höheren Leerstand in Kauf nehmen zu müssen, in Grenzen.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft (z.B. Mietpreisbremse und Erhöhung der Grundsteuer) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Dass WESTGRUND konzernweit über ein regional breit gestreutes Portfolio verfügt, ist auch als Maßnahme der Risikostreuung zu verstehen. Die WESTGRUND-Gruppe ist dabei mit ihren Portfolios in elf Bundesländern vertreten. Hierbei gibt es eine Konzentration auf die Bundesländer Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen, die anderen Bundesländer machen jeweils weniger als zehn Prozent am Gesamtbestand der WESTGRUND aus. Zudem wird das Gesamtkonzern-Portfolio ständig optimiert. Der Ausweis von sogenannten

Non-core-Beständen, die zur Veräußerung vorgesehen sind, dient dazu, unwirtschaftliche Immobilien zu identifizieren, zu veräußern und so dem Marktrisiko zu begegnen.

Weitere Risiken

Neben den zuvor genannten bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die WESTGRUND AG die üblichen finanzwirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und leistungswirtschaftlichen Risiken. Diese Risiken betreffen insbesondere Marktpreisrisiko von Beteiligungen, Mietausfall-Risiko, Liquiditätsrisiko, Investitionsrisiko, objekt- und projekt-spezifischen Risiken.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) hat sich WESTGRUND in 2017 bereits durch die Neuaufstellung der IT der ADLER-Gruppe verbessert. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe von WESTGRUND erheblich beeinträchtigen. Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt WESTGRUND ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Im Geschäftsjahr 2018 hat die WESTGRUND als Teil des ADLER-Konzerns diese Vorkehrungen weiter intensiviert. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der WESTGRUND-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). WESTGRUND verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Durch entsprechende Vertretungsregeln und den Austausch sowie die Dokumentation aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wird dieses Risiko reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Jedes Handeln im Unternehmen muss sich an den von außen vorgegebenen gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen orientieren und gleichzeitig selbst gesetzte interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, Investment, Desinvestment, Datenschutz und -sicherheit, IT, Insiderhandel, Arbeitsrecht, Geldwäsche oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken. WESTGRUND beugt diesen Risiken durch die Einbeziehung in die ADLER Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen, vor. Zudem gilt der für die ADLER-Gruppe erlassene Code-of-Conduct auch für die WESTGRUND AG, zu dessen Einhaltung WESTGRUND sich verpflichtet fühlt. Im Bereich der steuerlichen Risiken, beispielsweise

durch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, kommen Regelungen für interne Abteilungen des Rechnungswesens und für externe Dienstleister zur „tax-compliance“ zur Anwendung.

Nach dem Großbrand in einem Hochhaus des Londoner Stadtteils Nord-Kensington Mitte Juni 2017 ist das Thema Brandschutz auch in Deutschland in die öffentliche Diskussion geraten. Als professioneller Vermieter stellt WESTGRUND routinemäßig sicher, dass die entsprechenden Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des Konzerns eingehalten werden. Gleichwohl wurden alle Property Manager des Konzerns noch einmal für das Thema sensibilisiert und beauftragt alle einschlägigen Maßnahmen zur Brandverhütung und Bekämpfung sorgfältig zu überprüfen, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden. Die erhöhte Sensibilität für diese Thematik hat an einigen Standorten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Brandschutzes ausgelöst. Die weitere technische Bestandsaufnahme insbesondere von Hochhäusern, aber auch Immobilien, die nicht als Hochhaus klassifiziert sind, dauert weiterhin an.

Die Wohnungsbestände der WESTGRUND AG wurden im Geschäftsjahr 2018 weitestgehend auch personell durch die Internalisierung des Property- und Facility-Managements in die ADLER-Gruppe integriert und im Wesentlichen abgeschlossen. Den geringen Personalrisiken des WESTGRUND-Konzerns, begegnet der Konzern durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Viele Mitarbeiter sind bereits in ADLER-Gesellschaften angestellt.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken bedient sich der WESTGRUND-Konzern den Fachleuten der ADLER-Gruppe und im Einzelfall externen Know-hows. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Um Risikokonzentrationen zu vermeiden, ist das Immobilienportfolio des WESTGRUND-Konzerns regional breit gestreut. Da es aber Schwerpunkte in einzelnen Bundesländern gibt, hängt der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens zu einem guten Teil von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesen Bundesländern ab.

Das Geschäft des WESTGRUND-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

Gesamtbild der Risikolage des WESTGRUND-Konzerns

Die genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben gegenwärtig nach Auffassung der WESTGRUND AG und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Die WESTGRUND AG ist überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Bestandsgefährdungen und Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Der WESTGRUND-Teilkonzern ist ein Teil dieser Gesamtbewertung. Die Bewertung der unternehmerischen Chancen erfolgt im Rahmen des ADLER-konzernweiten Risikomanagementsystems durch die einzelnen Risikoverantwortlichen, in das die WESTGRUND AG eingebettet ist. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen. Die Chancen divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des ADLER-Gesamtkonzerns.

Darstellung der bedeutendsten Chancen

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen für WESTGRUND wider.

(1) Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

ADLER hat im Dezember 2016 erstmals eine Unternehmensbewertung einer bekannten internationalen Ratingagentur erhalten. Nach Verbesserung des anfänglichen Ratings (BB- auf BB, zeitweise mit „positive outlook“) im vorigen Geschäftsjahr und Bestätigung des Ratings im September 2018, wird eine weitere Verbesserung angestrebt.. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten „Investment Grade“ Ratings birgt für ADLER, und somit auch für die WESTGRUND, Chancen im Hinblick auf die weitere (Re-) Finanzierung am Kapitalmarkt. So stellt ein Investment Grade Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung dar, ein mögliches Investment überhaupt in Betracht zu ziehen.

Die anhaltende Niedrig- bzw. Negativzinspolitik der europäischen Zentralbank und der U.S. amerikanischen Federal Reserve führt auf Seiten der (institutionellen) Anleger derzeit zu einem hohen Anlagedruck. Dies zeigte sich im Geschäftsjahr 2018 auch durch die erneute zweieinhalbfache Überzeichnung der im April 2018 platzierten Anleihe der ADLER in Höhe von 800 Millionen Euro. ADLER - und damit auch WESTGRUND - kann von diesem Anlagedruck profitieren, da sich die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) durch eine Verbesserung des Ratings weiter reduzieren lassen. Auch können (verhältnismäßig) kleinteilige Objektfinanzierungen durch eine Kapitalmarktfinanzierung der AG ersetzt werden.

Dies mindert mittelbar den Verwaltungsaufwand, da für weniger Finanzierungen finanzielle „Covenants“ (Kennzahlen) an die Geldgeber beobachtet und gemeldet werden müssen.

Die Bedeutung des externen Unternehmensratings wird vom Vorstand der WESTGRUND auch im Geschäftsjahr 2018 wieder als sehr bedeutend angesehen.

(2) Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht ADLER in dem 2016 begonnenen und in den Jahren 2017 und 2018 fortgesetzten Programmen zur Renovierung von leerstehenden Wohneinheiten. Teilweise werden im Rahmen dieses konzernweiten Programms auch Wohneinheiten der WESTGRUND saniert. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnungen nach Renovierung wieder marktgängig sind und zu angemessenen Preisen vermietet werden können. Das gilt auch, nachdem die Vorschriften zur Umlage von Modernisierungskosten Ende 2018 strenger gefasst worden sind.

Die Investitionsmittel, die für das Projekt auch im Geschäftsjahr 2018 angesetzt worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus spart ADLER, und somit WESTGRUND, bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten, was letztlich auch WESTGRUND zugutekommt. Weitere Programme in diesem Bereich sind ab 2019 geplant.

ADLER und somit WESTGRUND haben die Absicht, die Wertschöpfungskette in Zukunft über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus zu erweitern. Dafür ist eine eigene Energiegesellschaft, die ADLER Energie Service GmbH, gegründet worden, die im Geschäftsjahr 2018 ihren Betrieb aufgenommen hat. Ziel ist, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns und somit auch der Immobilien der WESTGRUND in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern zu sichern. Die zunächst geplanten Einsparpotentiale und Synergieeffekte konnten anfangs nicht ganz realisiert werden. Die Businessplanung wurde an die geänderten Verhältnisse angepasst und ADLER rechnet mit zunehmender operativer Betriebsdauer mit Einsparpotentialen. Werden diese realisiert, profitiert hiervon mittelbar auch WESTGRUND.

Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns WESTGRUND werden seit Beginn 2018 in Regie von Gesellschaften des Mutterkonzerns, der ADLER Wohnen Service GmbH und der ADLER Gebäude Service GmbH, verwaltet. Die ADLER Wohnen Service GmbH sah sich den Herausforderungen gegenüber, die teilweise nicht ordentliche Vorverwaltung zu beseitigen und aufzuarbeiten. Anfängliche Bearbeitungsrückstände konnten im Geschäftsjahr 2018 aufgearbeitet werden. Eine weitere Herausforderung war die Gewinnung von ausreichend qualifiziertem Personal.

Die Beteiligung des Mutterkonzerns an der ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG schafft optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND AG.

(3) Refinanzierungschance

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Teilkonzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über den ADLER-Mutterkonzern - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnte die durchschnittliche Fremdfinanzierung der Konzernmutter weiter gesenkt werden.

(4) Positive Zinsänderung

Die Möglichkeit der Nutzung von niedrigeren Zinssätzen offeriert der WESTGRUND auch finanzielle Chancen. Die sinkenden Zinssätze, die in den vergangenen Jahren zu beobachten waren, führen bei der Immobilienbewertung zu sinkenden Diskontierungssätzen. Dieses wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (FairValue). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Verminderung des Diskontierungszinssatzes um 0,25 Prozentpunkte führen bei WESTGRUND zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund zwei Prozent. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter der Marktmiete und des Leerstands zu betrachten, die diese Entwicklung noch verstärken könnten oder gegenläufig wirken. Diese Chance wird grundsätzlich als wesentlich und bedeutend bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines (weiter) sinkenden Zinssatzes wird allerdings als sehr gering betrachtet.

(5) Erhöhung der Marktmiete

Steigende Marktpreise sind nach wie vor allorts zu beobachten. Auch die WESTGRUND kann eine Steigerung ihrer durchschnittlichen Vermietungspreise im Geschäftsjahr 2018 verzeichnen. Insofern besteht nach Auffassung der WESTGRUND auch in Zukunft die Chance, jedoch moderater als in der Vergangenheit, dass sich die weiter steigenden Marktmieten positiv auf die IFRS-Werte der Investment Properties auswirken können. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum bei knapper werdendem Angebot infolge geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt zu steigenden Marktmieten und somit zu höheren Fair Values der Immobilien. Die Chance wird weiterhin als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen Anstieg der Werte sprechen als dagegen.

(6) Verminderung des Leerstands

Durch intensive Modernisierungsprogramme in bisher leerstehende Wohneinheiten, konnte ADLER konzernübergreifend – also auch in den Beständen der WESTGRUND AG - in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 erhebliche Ertragsverbesserungen und bei der Reduzierung des Leerstands erzielen.

Im Rahmen von Investitionen in strukturell leerstehende Wohneinheiten im eigenen Immobilienbestand hat ADLER in der Vergangenheit große Vermietungserfolge erzielt. Hiervon waren partiell auch Wohneinheiten der WESTGRUND AG betroffen. Die finanziellen Chancen zeigten sich zum Einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestands und zum Anderen in ersparten Leerstandskosten als Folge der Vermietung. Darüber hinaus werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Stadtteil attraktiver und es sinkt die Fluktuation, was zu weiteren Einsparungen (Vermietungsprovisionen, Renovierungen nach Vermietung, zwischenzeitlicher Leerstand) führt. Die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führt ebenfalls zu einer Verbesserung der

operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

(7) Digitalisierung im ADLER-Konzern

ADLER als Konzernmutter sieht in der Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken.

Die konzernweite Neueinführung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware „WODIS-Sigma“ in 2017 schafft die Basis für die einheitliche Erfassung aller Mieter- und Objektdaten und garantiert die Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Zudem wurde im Geschäftsjahr 2018 die im Vorjahr gestartete Mieter-App weiterentwickelt, die eine bessere Kommunikation mit den Mietern ermöglichen soll. Die Einführung eines „Real Estate Operation Centers“ und der sukzessive Ausbau der Tätigkeiten bietet den Mietern auch eine zentrale Kommunikationsplattform.

Seit 2017 geschieht ein Teil der Kommunikation mit dem Mieter über eine Mieter-App, die 2018 weiter ausgebaut wurde. 2018 ist zudem eine zentrale Rufnummer eingerichtet worden, die aufgrund der dahinter liegenden Software ein besseres Monitoring der Erreichbarkeit und der Gründe für die einzelnen Kontaktversuche durch die Mieter ermöglicht.

Der Gesamtkonzern hat zwei Projekte in 2018 begonnen, die eine Software für die Bereiche Personalverwaltung und Treasury Management einzuführen. Deren Implementierung ist für das Geschäftsjahr 2019 zu erwarten. Dieses schafft eine Basis für weitere Digitalisierung. Die vorher eingesetzten Lösungen waren zwar funktionstüchtig, erforderten aber oft erhebliche Detailkenntnisse der verantwortlichen Mitarbeiter. Externe Überprüfungen förderten hier zutage, dass ob des großen manuellen Verwaltungsaufwands einerseits ein Fehlerpotential und Schlüsselpersonenrisiko gesehen wurde, und andererseits die Prozesse zum Teil nicht der gängigen Best-Practice eines Unternehmens in der Größenordnung der ADLER und WESTGRUND entsprachen. Die Gesellschaft sieht durch die Digitalisierung in diesem Bereich weiter Potentiale manuelle und fehleranfällige Arbeiten zu automatisieren. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können dadurch mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

ADLER hat zudem in ein Projekt zur technischen Bestandsaufnahme des gesamten Objektbestands im Geschäftsjahr 2018 investiert. Die Daten werden in eine vom Fraunhofer Institut entwickelte Software übertragen und ermöglichen einen ganzheitlichen Überblick durch objektive Informationen. ADLER erhofft sich hiervon die Budgetverteilung zu optimieren und Schwachstellen oder bauliche Handlungsbedarfe zu identifizieren bevor sie auftreten. Erste Erkenntnisse hieraus werden im Geschäftsjahr 2019 erwartet. Die Chancen der Digitalisierung betreffen WESTGRUND daher ebenfalls.

(8) Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf

„Im Ankauf liegt der Gewinn“, ist eine oft zitierte Redewendung in Immobilienkreisen. Die Chancen, einen sogenannten „lucky buy“ zu tätigen, reduzieren sich mit höherer Informationsdichte. Dennoch sind gute Chancen bei Immobilien-An- und -verkäufen möglich, wenn sich aus strategischen Gründen Marktteilnehmer zurückziehen möchten oder eine finanzielle Notlage haben. Die WESTGRUND AG hat als Teilkonzern des ADLER-Konzerns aufgrund der Marktposition und Marktmacht große Chancen beim Immobilienankauf oder auch bei Verkauf von Non-Core-Immobilien ohne Zeitdruck Gewinnchancen zu generieren. Die Gewinnchancen im Verkauf sind insbesondere in Zeiten erheblicher Anstiege der Verkehrswerte von Immobilien in wenigen Jahren gestiegen. Dies trifft auch für das Geschäftsjahr 2018 erneut zu. So konnten am Ende des Geschäftsjahres 2018 durch die Unterzeichnung von zwei verbindlichen Sale and Purchase Agreements zwei Portfolien mit insgesamt 731 Mieteinheiten, die nicht zum Geschäftsmodell der WESTGRUND passten (Non-Core), gewinnbringend mit einem Kaufpreis über dem IFRS-Buchwert veräußert werden.

(9) Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der ADLER-Konzern hat auch im Geschäftsjahr 2018 die finanzielle Stabilität verbessert, die weitere Konsolidierung der Organisationsstruktur und die Entwicklung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern vorangetrieben und weitestgehend abgeschlossen. Dadurch ist ADLER und somit auch die WESTGRUND AG in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt.

Von den wesentlichen Wettbewerbern unterscheidet sich ADLER durch die Ausrichtung auf ihre Immobilieninvestments überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen. Diese Ausrichtung trifft ebenfalls auf die WESTGRUND AG zu, wodurch sich die Portfolios der WESTGRUND AG gut in den ADLER Konzern einfügen konnten und Synergieeffekte erzielt wurden. Immobilienbestände in B-Lagen und Randlagen zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände, aber auch durch eine höhere Mietrendite aus als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in begehrten Lagen der Zentren keine Wohnungen mehr zu finden sind, wandert die Nachfrage automatisch ins Umland. Darin besteht weiterhin eine der bedeutenden Geschäftschancen für ADLER insgesamt und die WESTGRUND AG als Teil des ADLER Konzerns.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen bleibt ungebrochen. Sie geht dabei weiterhin auf dieselben Faktoren zurück, die schon in den vergangenen Jahren maßgeblich waren: Der demografische Wandel, die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten und die anhaltende Neigung der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar ist auch ein Trend der Stadtflucht in Randlagen von Großstädten zu beobachten; dieser Trend wird jedoch durch Zuzug von Menschen aus dem Ausland – seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland nach Arbeit suchen, seien es Menschen, die aus Ländern außerhalb Europas nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu beantragen, überlagert.

Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem ADLER und WESTGRUND AG aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind 2018 wieder Wohnungen gebaut und genehmigt worden, aber der Preis für neu errichtete Wohnungen liegt weit über dem von bereits bestehenden Wohnungen. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie ADLER und WESTGRUND AG sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND AG-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des ADLER-Konzerns stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine positive Chancenlage dar, die insgesamt auch für den WESTGRUND AG-Konzern gelten.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen wie beispielsweise IFRS-Immobilienwerte infolge Preisanstiegs, „Loan to Value“, geringere durchschnittliche Fremdfinanzierung (WACD) sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist mit der bestimmende Faktor für die positive Chancenlage.

Aber auch die richtungsweisende Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die WESTGRUND AG-Gruppe integriert ist, die Konzentrierung auf den Kapitalmarkt und auf die Investition in A- und B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung des WESTGRUND-Konzerns als Teil der ADLER-Gruppe insgesamt.

Die wesentlichste positive und bedeutendste Chance für die WESTGRUND ergibt sich aus der vollständigen Integration in den ADLER-Konzern. Darüber hinaus stellen die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt: hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie günstige (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten weitere positive wirtschaftliche Entwicklungschancen dar.

Vergütungsbericht gemäß § 315a Abs. 2 HGB

Die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt. Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgabe des Vorstands, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage und die Erfolgs- und Zukunftsaussichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhält der Vorstand Sachbezüge, die im

Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind zu versteuern.

Zusätzlich zu der Jahresgrundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstands eine variable Vergütung, die sich zu 60 % nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr sowie zu 40 % von dem Erreichen zuvor festgelegter mit einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum richtet, um eine nachhaltige Wertentwicklung der ADLER Reals Estate AG zu erreichen. Die variable Vergütung ist der Höhe nach begrenzt und so ausgestaltet, dass sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann. Der Aufsichtsrat hat bei der Feststellung des Zielerreichungsgrads einen Beurteilungsspielraum in den Grenzen der Billigkeit. Im Einzelfall, d.h. bei Erbringen außergewöhnlicher Leistungen und Erzielung außergewöhnlicher Ergebnisse, kann der Aufsichtsrat auch eine Tantieme festsetzen, die die vertraglich vereinbarte Gesamthöhe übersteigt.

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Konzernanhang.

Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315a Abs. 1 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.577.995 Euro). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht. Mehr als 95,0 Prozent des Aktienkapitals werden nach eigener Aussage von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre gegenüber dem gemeldeten Stand vom 26.05.2015 weitere Aktien zugekauft hat. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

Vorstände sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen der §§ 84, 85 AktG zu bestellen und abzurufen. Änderungen der Satzung erfolgen gemäß §§ 133, 179 AktG.

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind 2018 nicht gewährt worden.

Weitere besondere Vereinbarungen mit Vorstand oder Arbeitnehmern über an diese zu leistende Entschädigungen im Falle eines Übernahmeangebots bestehen nicht.

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen

Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2018 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

Die von den Unternehmen der WESTGRUND-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor.

Konzernerklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB)

Die Konzernenerklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.WESTGRUND.de) öffentlich zugänglich.

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 mit den in der Entsprechenserklärung vom September 2018 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 2 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand seit dem 13. Juli 2015 nur aus einem Mitglied. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG bedarf die Gesellschaft aus Sicht des Mehrheitseigentümers keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend ist auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt.

Abweichend von Ziffer 4.2.3 Abs. 6 des Kodex wird auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden verzichtet, weil die Grundzüge des Vergütungssystems und die genaue Höhe der jeweiligen Vergütungen bereits im Konzern-Abschluss beschrieben und genannt sind.

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf das Alter des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten. Eben so wenig hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für Frauen im Vorstand festgelegt, da dies bei einem Vorstand, der lediglich aus einer Person besteht, wenig sinnvoll erscheint.

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet. Abweichend von Ziffer 5.3.2 ist ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Auf-

sichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex legte der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen innerhalb des Aufsichtsrats keine Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat wird dies im Rahmen der zukünftigen Sitzungen nachholen und bei der nächstmöglichen Bestellung berücksichtigen. Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die WESTGRUND AG genutzt werden können.

Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die Zugänglichmachung des Konzernabschlusses nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Offenlegung. Die Westgrund AG sieht derzeit keine Verbesserung der Kapitalmarkttransparenz, wenn Geschäftszahlen schneller veröffentlicht werden als es das Gesetz vorgibt.

Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens-, und Finanzlage des Konzerns vermittelt. Er versichert weiterhin, dass im Konzern-Lagebericht der Geschäftsverlauf, die Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns ebenfalls so dargestellt sind, dass sie ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermitteln. Zudem sind die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben, die den Konzern in seiner weiteren Entwicklung beeinflussen können.

Berlin, 15. März 2019

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

Konzern-Abschluss

Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG, Berlin

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		31.12.2018	31.12.2017
		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte		1.247.727	1.111.477
I.	Immaterielle Vermögenswerte		
	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	D.1 53	174
II.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.2 1.244,944	1.111.000
III.	Sachanlagen	D.3	
	1. Technische Anlagen und Maschinen	7	54
	2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31	15
IV.	Finanzanlagen		
	1. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
	2. Wertpapiere des Anlagevermögens		28
V.	Sonstige langfristige Vermögenswerte	D.4 2.388	205
VI.	Latente Steuerforderungen	D.11 1.304	0
B. Kurzfristige Vermögenswerte		53.388	88.450
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
	1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.6 100	146
	2. Noch nicht abgerechnete Leistungen	D.5 0	34.421
	3. Unfertige Leistungen	D.7 737	737
II.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	D.8 131	131
III.	Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.448	3.425
	2. Forderungen gg. verbundene Unternehmen	31.815	
	3. Tatsächliche Steuerforderungen	116	134
	4. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.213	4.530
IV.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.9 6.959	44.927
C. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte		D.10 24.141	1.050
		1.325.256	1.200.977

PASSIVA		31.12.2018	31.12.2017
		TEUR	TEUR
A. <u>Eigenkapital</u>		750.059	604.794
I. Gezeichnetes Kapital	D.12	79.578	79.578
II. Kapitalrücklage	D.12	126.566	126.013
III. Anteile Minderheitsgesellschafter		25.863	18.682
IV. Konzern-Bilanzgewinn		518.052	380.521
B. Langfristige Verbindlichkeiten		536.446	533.514
1. Latente Steuerverbindlichkeiten	D.11	109.479	75.957
2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	D.17	3.040	3.420
3. Pensionsrückstellungen	D.16	0	80
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.17	414.656	442.968
5. Derivate	D.18	4.847	5.286
6. Leasingverbindlichkeiten	D.17	2.424	5.285
7. Sonstige Verbindlichkeiten	D.17	0	518
C. Kurzfristige Verbindlichkeiten		40.268	61.840
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	D.17	26.612	13.555
2. Verbindlichkeiten Minderheitsgesellschafter	D.17	650	530
3. Derivate	D.18	143	158
4. Erhaltene Anzahlungen	D.17	0	34.497
5. Leasingverbindlichkeiten	D.17	14	14
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.17	6.649	7.822
7. Verbindlichkeiten geg. verb. Unternehmen	D.17	1.898	1.116
8. Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	D.17	833	413
9. Sonstige Verbindlichkeiten	D.17	5.469	3.736
D. Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten	D.10	483	829
		1.325.256	1.200.977

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der WESTGRUND AG, Berlin

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017	
		TEUR	TEUR	
1.	Umsatzerlöse	E.1	99.744	98.313
2.	Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten und unfertigen Leistungen	E.1	0	1.088
3.	Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert	D.2	148.011	102.055
4.	Sonstige betriebliche Erträge	E.2	1.857	3.591
5.	Materialaufwand	E.3	-52.358	-56.558
6.	Ergebnis aus dem Verkauf von Renditeimmobilien		774	0
7.	Personalaufwand	E.4	-571	-645
8.	Abschreibungen	E.5	-98	-117
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-7.806	-10.867
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.7	881	532
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.7	-12.735	-13.024
12.	Ergebnis vor Ertragsteuern		177.669	124.367
13.	Ertragsteuern	E.8	-32.946	-20.472
14.	Konzern-Jahresergebnis		144.753	103.894
15.	Ergebnisanteil Minderheitsgesellschafter		-7.154	-5.185
16.	Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Konzern-Periodenergebnis		137.599	98.709
17.	Konzern-Gewinnvortrag		380.573	281.811
18.	Konzern-Bilanzgewinn		518.172	380.521
Ergebnis je Aktie				
	Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	E.9	1,73	1,24
	Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	E.10	1,73	1,24

Konzern-Gesamtergebnisrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
	TEUR	TEUR
	<hr/>	<hr/>
Konzern-Jahresergebnis	143.753	103.894
Sonstiges Ergebnis im Berichtszeitraum, welches nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wird		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	0	-25
Wertänderungen von Zinsswaps	593	1.873
Latente Steuern leistungsorientierte Pläne	0	4
Latente Steuern Zinsswaps	-137	-511
	<hr/>	<hr/>
	456	1.340
Konzern-Gesamtergebnis des Berichtszeitraums	145.209	105.235
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	138.031	99.981
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	7.178	5.253
	<hr/>	<hr/>
	145.209	105.235
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Konzernkapitalflussrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	<u>1.1. - 31.12.2018</u>	<u>1.1. - 31.12.2017</u>
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	177.700	124.367
Finanzaufwendungen	12.736	13.024
Finanzerträge	-881	-532
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)	98	117
Zunahme (-) / Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-148.011	-102.055
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von langfristigen Vermögenswerten	-774	0
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-80	-35
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	28.767	1.818
Zunahme (+) / Abnahme (-) der anderen Passiva	-34.196	2.287
Gezahlte Zinsen (-)	-11.913	-12.902
Erhaltene Zinsen (+)	26	437
Erhaltene (+) / gezahlte Steuern (-)	-427	-2.820
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.045	23.706
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien (+)	5.544	8.222
Auszahlungen für den Erwerb von Renditeimmobilien (-)	-14.975	-15.020
Einzahlungen aus der Veräußerung von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Vermögenswerten des Anlagevermögens	82	-102
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel (-)	14	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-9.335	-6.900
Abnahme der Bankverbindlichkeiten	-19.270	-17.972
Zunahme der Bankverbindlichkeiten	0	0
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	-2.035	0
Auszahlungen (-)/Einzahlungen (+) von Konzerndarlehen	-30.147	18.203
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-51.452	231
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-37.742	17.037
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	46.511	29.474
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.769	46.511
davon nicht frei verfügbar	1.809	1.584
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	6.960	44.927

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	OCI- Rücklage	Gewinn/Ver- lustvortrag	Andere Gesell- schafter	Konzern ergebnis	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2017	79.578	128.165	-3.424	174.417	13.429	107.394	499.559
Gewinnver- wendung 2016				107.394		-107.394	0
Sonstiges Ergebnis			1.272		68		1.340
Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2017					5.185	98.709	103.894
Stand 31.12.2017	79.578	128.165	-2.153	281.811	18.682	98.709	604.794

Und für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklage	OCI- Rücklage	Gewinn/Ver- lustvortrag	Andere Gesell- schafter	Konzern ergebnis	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2018	79.578	128.165	-2.153	281.811	18.682	98.709	604.794
Gewinnver- wendung 2017				98.709		-98.709	0
Anpassungen 1.1.2018 (IFRS 9)				52	3		55
Umgliederung OCI- Rücklage			121	-121			0
Sonstiges Ergebnis			432		23		455
Konzern- Jahresergebnis 1.1. - 31.12.2018					7.155	137.599	144.754
Stand 31.12.2018	79.578	128.165	-1.600	380.451	25.863	137.599	750.058

**WESTGRUND Aktiengesellschaft,
Berlin**

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft (im Folgenden WESTGRUND AG oder WESTGRUND) ist das Mutterunternehmen des WESTGRUND-Konzerns. Der Sitz und die Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin / Deutschland. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 144811 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

Die Geschäftstätigkeit des WESTGRUND-Konzerns umfasst sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Abgedeckt wird die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Entwicklung und Veredelung sowie deren Bewirtschaftung bis zur Veräußerung. Der Immobilienbestand des WESTGRUND-Konzerns wird aus rechtlichen und steuerlichen Gründen zum Großteil von Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG gehalten.

Die WESTGRUND AG hat ihren Konzernabschluss – bestehend aus der Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, und Konzernanhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie ein Konzernlagebericht für den maßgeblichen Zeitraum erstellt. Hierbei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) berücksichtigt. Der Konzernabschluss steht damit im Einklang mit den IFRS. Die Voraussetzungen gemäß § 315e HGB für die Aufstellung des Konzernabschlusses nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, werden daher erfüllt. Zudem werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses alle Vorschriften nach deutschem Handelsrecht erfüllt, für die eine Anwendungspflicht besteht. Der Konzernabschluss ist in EURO aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

Einziges wesentliches Berichtssegment ist das Segment „Immobilienbewirtschaftung“. Eine Segmentberichterstattung erfolgt deshalb nicht.

Sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Eine Erläuterung dieser Posten erfolgt im Anhang. In der Bilanz wird zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten sowie lang- und kurzfristigem Fremdkapital unterschieden. Als kurzfristig werden Vermögenswerte, Rückstellungen und Verbindlichkeiten angesehen, die innerhalb eines Jahres fällig sind oder dessen Verkauf innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft und der Tochterunternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Für die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses verlangt Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Bereiche mit größeren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Punkt C.19 aufgeführt.

Die Freigabe des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 15. März 2019, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, erteilt.

2. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen, die zum 1. Januar 2018 wirksam geworden sind:

a) Im Geschäftsjahr 2018 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der WESTGRUND-Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und deren Interpretationen erstmals angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 15 und Amendment IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	01.01.2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	01.01.2018
Amendment IAS 40	Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018	01.01.2018
Amendment IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	01.01.2018	01.01.2018
Amendment IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018	01.01.2018
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2014-2016)	Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018	01.01.2018

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die am oder nach diesem Datum beginnen

IFRS 9 – Finanzinstrumente

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ersetzt IAS 39 und führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und unterschiedlicher Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung erfolgt dabei sowohl anhand der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird.

Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Ferner sieht IFRS 9 ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den zu erwartenden Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser abzubilden, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nichtfinanziellen Risiken. Ferner werden durch IFRS 9 zusätzliche Anhangangaben erforderlich.

IFRS 9 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der WESTGRUND. Die finanziellen Vermögenswerte der WESTGRUND fielen unter IAS 39 im Wesentlichen in die Kategorie Loans/Receivables und wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies ist auch unter Anwendung des IFRS 9 der Fall. In Bezug auf die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich keine Veränderungen ergeben, da die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften weitgehend in IFRS 9 übernommen worden sind. Neue Derivate ab dem Geschäftsjahr 2018 werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei den vor 2018 abgeschlossenen Derivate wird weiterhin Hedge Accounting angewendet und ab 2018 kommt hier das neue allgemeine Modell zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften nach IFRS 9 zur Anwendung. Da die finanziellen Vermögenswerte der WESTGRUND mit Ausnahme der Zahlungsmittel ganz überwiegend aus kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Leasingforderungen nach IAS 17 und Forderungen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15) bestehen, kommt überwiegend das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung. Die Zahlungsmittelguthaben bestehen gegenüber Kreditinstituten mit überwiegend guter bis sehr guter Bonität, sodass sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen bei der Risikovorsorge ergeben. Aus der Umstellung auf IFRS 9 zum 1. Januar 2018 hat sich eine Reduzierung der zu erfassenden Wertminderungen in Höhe von TEUR 55 ergeben, welche erfolgsneutral unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Gewinnvortrag erfasst wurde. Die Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung nicht angepasst.

Hinsichtlich der Überleitung der ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 und der Überleitung der Buchwerte gemäß IAS 39 auf den Eröffnungssaldo nach IFRS 9 verweisen wir auf die Darstellungen im Abschnitt „D.19. Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair-Value-Angaben“.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sondern wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen.

Darüber hinaus hat der WESTGRUND-Konzern Folgeänderungen zu „IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben auf die Anhangangaben für das Geschäftsjahr 2018“ angewendet. Diese wurden jedoch im Allgemeinen nicht auch auf die Vergleichsinformationen angewendet.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde (Übergang der Verfügungsgewalt). Dieses Kernprinzip wird in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Nach Bestimmung des Transaktionspreises ist dieser dann auf die separaten Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Erlösrealisierung erfolgt nachfolgend in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen. Darüber hinaus enthält IFRS 15 detaillierte Anwendungsleitlinien zu einer Vielzahl von Einzelthemen (z.B. Vertragsänderungen, Veräußerungen mit Rückgaberecht, Behandlung von Vertragskosten, Verlängerungsoptionen, Lizenzerlöse, Prinzipal-Agent-Beziehungen, Bill-und-Hold-Vereinbarungen, Konsignationsvereinbarungen etc.). Zudem wird der Umfang der Anhangangaben erweitert. Die Zielsetzung der neuen Angabevorschriften besteht darin, Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden einschließlich der hieraus resultierenden Zahlungsströme offenzulegen.

IFRS 15 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der WESTGRUND. Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen (IAS 17 bzw. ab 1. Januar 2019 IFRS 16) und sind daher vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Eine Analyse der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen hat ergeben, dass zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauer-schuldverhältnisses zu unterscheiden ist, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er WESTGRUND aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Grundsteuer und Gebäudeversicherung – nicht Gegenstand von IFRS 15, sondern ab 2019 von IFRS 16), und solchen, bei denen WESTGRUND eine Verpflichtung zur Erbrin-

gung

einer

Leistung hat (übrige Betriebskosten – Gegenstand von IFRS 15). Die übrigen Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden unverändert nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Dies ist insbesondere durch das Geschäftsmodell der WESTGRUND begründet, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht. WESTGRUND wird vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen und hat zudem bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen ein Vorratsrisiko.

Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher auch nach IFRS 15 unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden auch weiterhin zeitraumbezogen erfasst. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden ab 2018 mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen und im Konzernanhang gesondert dargestellt.

Hinsichtlich der Erlösrealisierung aus Verkäufen von Investment Properties ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen aufgrund von IFRS 15, da die betreffenden Verträge nur diese eine Leistungsverpflichtung vorsehen und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung konkret vorgegeben ist. Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties (Vertragsverbindlichkeiten) werden wie bisher auch unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und im Konzernanhang gesondert dargestellt.

Auf die Erträge aus der übrigen Immobilienbewirtschaftung hat IFRS 15 keine Auswirkungen, die Erlösrealisierung erfolgt weiterhin zeitraumbezogen.

Auswirkungen auf das Eigenkapital ergaben sich aus dem Übergang auf IFRS 15 nicht. Ab 2018 erfolgt ein saldierter Ausweis der Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Amendment IAS 40 – Übertragung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Änderungen stellen insbesondere klar, dass ein Unternehmen eine Immobilie, einschließlich im Bau oder in der Entwicklung befindlicher Immobilien, aus dem oder in den Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nur dann reklassifizieren darf, wenn es Nachweise für eine Nutzungsänderung gibt. Eine Änderung der Absichten der Unternehmensleitung zur Nutzung erfüllt die Anforderungen an eine Nutzungsänderung nicht. Da die bisherige Vorgehensweise mit den veröffentlichten Klarstellungen übereinstimmt, ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Aus vorstehend genannten übrigen Änderungen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des WESTGRUND-Konzerns ergeben.

b) Im Geschäftsjahr 2018 nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

Außer den im Folgenden aufgeführten neuen Standards und Interpretationen, welche eine grundsätzliche Bedeutung aufweisen, wurden eine Reihe weiterer Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden. Auf eine Auflistung und Beschreibung dieser Standards und Interpretationen wird deshalb verzichtet. Eine frühzeitige Anwendung sämtlicher neuer Standards und Interpretationen ist nicht geplant.

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
EU-Endorsement ist erfolgt:			
IFRS 16	Leasing	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
EU-Endorsement ist ausstehend:			
Amendment IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	voraussichtlich 01.01.2020

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die am oder nach diesem Datum beginnen

IFRS 16 – Leasing

Der bisherige Standard zur Leasingverhältnissen IAS 17 und die dazugehörigen Interpretationen werden durch IFRS 16 ersetzt. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten und aktiviert ein entsprechendes Nutzungsrecht an einem Vermögenswert. Das Nutzungsrecht wird nach den Vorschriften für immaterielle Vermögenswerte grundsätzlich über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bilanzierung und Bewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibungen auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die es erlauben, die Leasingzahlung über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen.

Die Angaben im Anhang werden sich erweitern und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge

werden weiterhin entweder als Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

WESTGRUND beabsichtigt, IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird ein etwaiger kumulativer Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen bzw. des Gewinnvortrags zum 1. Januar 2019 erfasst. Vergleichsinformationen werden nicht angepasst. WESTGRUND beabsichtigt, die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung zu nutzen. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwenden wird, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden sind und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind. WESTGRUND wird auch von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit weniger als 12 Monate) und Leasinggegenstände von geringem Wert Gebrauch machen, und die Leasingzahlungen über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrags als Aufwand erfassen.

IFRS 16 wird voraussichtlich keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, da WESTGRUND insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Im Rahmen einer Analyse der Leasingverhältnisse wurden insbesondere folgende Vertragsarten identifiziert, bei denen WESTGRUND Verpflichtungen als Leasingnehmer eingegangen ist und ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert erlangt hat:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen
- Mietverträge für PKW und Nutzfahrzeuge
- Mietverträge für Hardware

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Finanzierungsleasing-Verhältnisse (insbesondere Erbbaurechte) des Konzerns erwartet. Insbesondere Erbbaurechte wurden schon bisher nach den Vorgaben des IAS 17 als Finanzierungsleasing behandelt und ein entsprechender Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert, so dass sich hier keine Auswirkungen ergeben. Die übrigen bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr bzw. nicht geringem Wert sind von untergeordneter Bedeutung.

Basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen schätzt WESTGRUND, dass zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 846 sowie Nutzungsrechte in entsprechender Höhe zum 1. Januar 2019 anzusetzen sind. Durch diesen Anstieg der Bilanzsumme wird sich die Eigenkapitalquote leicht verringern.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die Aufwendungen für die bislang als Operating-Leasingverhältnisse bilanzierten Verpflichtungen durch Zinsaufwendungen für die Leasingverbindlichkeiten und Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte ersetzt. Dies wird zu einer leichten Verbesserung des EBITDA und FFO I führen. Die Auszahlungen zur Tilgung der Leasingverbindlichkeiten und die Auszahlungen, die auf den Zinsanteil der

Leasingverbindlichkeiten entfallen, werden umfassend dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Bislang wurden die Auszahlungen für Operating-Leasingverhältnisse unter dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Dies führt zu einer leichten Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und zu einer leichten Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Für WESTGRUND als Leasinggeber wird IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung haben. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und fallen damit ab 1. Januar 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Es ist damit zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er WESTGRUND aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen WESTGRUND eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen künftig in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Insgesamt werden sich insbesondere erweiterte Angaben im Konzernanhang für WESTGRUND ergeben.

IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Ein Unternehmen hat demnach Ermessen anzuwenden, wenn es bestimmt, ob jede steuerliche Behandlung einzeln oder ob manche steuerlichen Behandlungen gemeinsam beurteilt werden sollen. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welcher Ansatz die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ein Unternehmen hat davon auszugehen, dass eine Steuerbehörde mit dem Recht, ihr berichtete Beträge zu prüfen, dies tun wird und dabei vollständige Kenntnis aller relevanten Informationen besitzt.

Bei der Ermittlung der relevanten Ertragsteuergrößen hat das Unternehmen zu beurteilen, ob es wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Steuerbehörde die jeweilige steuerliche Behandlung akzeptiert, die in der Ertragsteuererklärung verwendet wurde oder beabsichtigt ist.

Wird die steuerliche Behandlung wahrscheinlich nicht akzeptiert, ist der wahrscheinlichste Wert oder der Erwartungswert anzusetzen, je nachdem, welche Methode die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ändern sich Fakten und Umstände, führt dies zu einer Neueinschätzung der Beurteilungen, die im Rahmen der Interpretation notwendig sind. WESTGRUND wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. WESTGRUND erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss.

Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftiger Weise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und

den darin enthaltenden Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. WESTGRUND wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. WESTGRUND erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss.

B. Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

a) Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der WESTGRUND AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2018.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Der Konzern nimmt die Beherrschung über ein Unternehmen an, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die WESTGRUND AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

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

b) Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 wurden neben der WESTGRUND AG 27 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100%	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH, Berlin	100%	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
4	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung

5	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
6	Westgrund Immobilien GmbH, Berlin	94,9%	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Ber-	100%	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin	94,9%	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH,	100%	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH,	94,9%	
11	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
12	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin	94,9%	
13	WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin	94,0%	
14	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin	94,9%	
15	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	94,81%	
16	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	100 %	Mittelbare Beteiligung
17	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	94,81%	Mittelbare Beteiligung
18	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	94,9%	
19	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	94,9%	
20	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	94,9%	
21	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	94,9%	
22	Westgrund VII. GmbH, Berlin	94,9%	
23	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9%	
24	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH,	94,9%	Mittelbare Beteiligung
25	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9%	Mittelbare Beteiligung
26	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	94,9%	
27	Xammit GmbH, Berlin	100%	

Im März 2018 wurden 100% der Anteile an der RESSAP – Real Estate Service Solutions Applications – GmbH verkauft. Aus der Entkonsolidierung ergab sich ein positiver Ergebniseffekt von TEUR 17.

Die Gesellschaft verfügte zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung über selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte (TEUR 94), sonstige Vermögenswerte (TEUR 87) sowie liquide Mittel (TEUR 11), denen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 184 gegenüberstanden. Ansonsten blieb im Geschäftsjahr 2018 der Konsolidierungskreis unverändert.

c) Konsolidierungsmethoden

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 27 werden in den Konzernabschluss im Rahmen einer Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt gemäß IFRS 3 nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs. Verbleibende Unterschiedsbeträge werden nach der Zuordnung von stillen Reserven und stillen Lasten als Geschäfts- oder Firmenwert behandelt. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die über-

tragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten miteinander aufgerechnet. Restbeträge verbleiben nicht. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls miteinander aufgerechnet.

Minderheitenanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Reinvermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Der auf die Minderheitenanteile entfallende Anteil am Konzernergebnis wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung gesondert ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste eines Tochterunternehmens werden den Minderheiten auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Minderheitenanteile an Personengesellschaften werden aufgrund der vorhandenen Kündigungsmöglichkeiten nach den Vorgaben des IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere der Geschäfts- oder Firmenwert zählt, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich entweder auf Basis des einzelnen Vermögenswerts oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt ein Werthaltigkeitstest, wenn wertmindernde Ereignisse eingetreten sind.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 20 Jahren (Geschäftsausstattung) bzw. 6 bis 13 Jahren (Fuhrpark und Außenanlagen) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Die Restwerte und wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Im Zugangszeitpunkt werden Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von 'Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien' zum beizulegenden Zeitwert“ dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie ist der Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes. Er entspricht dem (theoretischen) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasierten Ansatzes, des kostenbasierten Ansatzes oder des einkommensbasierten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf

ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

IFRS 13 fordert die Einstufung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert unter Angabe der Quelle der in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts einfließenden Inputfaktoren.

Die Einstufung erfolgt anhand der nachstehenden dreistufigen Bemessungshierarchie:

- Stufe 1: nicht angepasst quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss
- Stufe 2: direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind
- Stufe 3: nicht beobachtbare Inputfaktoren

Investment Properties werden nicht auf einem aktiven Markt gehandelt, sie werden jedoch anhand von Inputfaktoren, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), bewertet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommt dabei ausnahmslos das Discounted Cash-flow Verfahren zur Anwendung.

Investment Properties werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die Investment Properties, wenn Nachweise für eine Nutzungsänderung vorliegen.

3. Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder in noch nicht betriebsbereitem Zustand sind, sowie Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft, soweit sie nach Erwerb einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abschließend zugeordnet sind. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Wertminderung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare

Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Für den Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (zahlungsmittelgenerierende Einheiten bzw. Cash Generating Units).

4. Finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer einer Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente) wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, kommen hierzu die Transaktionskosten, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – aafv)
- zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through other comprehensive income – aafvoci)
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised costs – aac)

Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete wesentliche finanzielle Vermögenswerte bestehen zurzeit nicht.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ designiert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Ein Schuldinstrument wird zu „zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet“ designiert, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und es nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ designiert wurde:

- Es wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten als auch in dem Verkauf finanzieller Vermögenswerte; und
- seine Vertragsbedingungen führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Beim erstmaligen Ansatz eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann der Konzern unwiderruflich wählen, Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Instruments im sonstigen Ergebnis zu zeigen. Diese Wahl wird einzelfallbezogen für jedes Eigenkapitalinstrument getroffen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis erfüllen, als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ zu designieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Diese sogenannte Fair-Value-Option wurde bei den bestehenden finanziellen Vermögenswerten des WESTGRUND –Konzerns nicht ausgeübt.

WESTGRUND trifft eine Einschätzung der Ziele des Geschäftsmodells, in dem der finanzielle Vermögenswert gehalten wird, auf einer Portfolio-Ebene, da dies am besten die Art, wie das Geschäft gesteuert und Informationen an das Management gegeben werden, widerspiegelt.

Finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten oder verwaltet werden und deren Wertentwicklung anhand des beizulegenden Zeitwertes beurteilt wird, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Zwecke der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind, ist der „Kapitalbetrag“ definiert als beizulegender Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz. „Zins“ ist definiert als Entgelt für

den Zeitwert des Geldes und für das Ausfallrisiko, das mit dem über einen bestimmten Zeitraum ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, sowie für andere grundlegende Kreditrisiken, Kosten und einer Gewinnmarge. Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass diese nicht mehr diese Bedingungen erfüllen.

WESTGRUND bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Eigenkapitalinstrumente und Derivate werden (bis auf Altzinsderivate aus 2014, welche in die Kategorie aafvoci fallen) grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die entsprechend designierten Schuldinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Zinserträge, die mit der Effektivzinsmethode berechnet werden, Wechselkursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Andere Nettogewinne oder -verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Diese Vermögenswerte zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit bzw. Realisation nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Bei der Ausbuchung wird das kumulierte Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Effektivzinsmethode wird nur angewendet, falls der Vermögenswert eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

Wertminderungen

WESTGRUND bilanziert Wertminderungen für erwartete Kreditverluste (ECL) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

WESTGRUND bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die folgenden Wertberichtigungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- andere Schuldinstrumente inklusive Bankguthaben, bei den sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen, Forderungen aus Veräußerung von Immobilien sowie Vertragsvermögenswerte) werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt WESTGRUND angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Eine Schuldverschreibung weist aus Sicht von WESTGRUND ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von "Investment Grade" entspricht. WESTGRUND nimmt weiter an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen muss.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind solche, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind. Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (das heißt die Differenz zwischen den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen. Erwartete Kreditverluste werden mit dem Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes abgezinst. Bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste werden vorliegende Sicherheiten berücksichtigt.

WESTGRUND schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Schuldverschreibungen zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten.

Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen,
- Restrukturierung eines Darlehens durch den Konzern, die er andernfalls nicht in Betracht ziehen würde,
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht,
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, sondern wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

5. Derivative Finanzinstrumente

Im Konzern werden insbesondere Zinssicherungsinstrumente zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko eingesetzt. Bei Einbeziehung in eine Sicherungsbilanzierung liegt ein Cashflow Hedge vor. Die vor 2018 erworbenen Zinssicherungsinstrumente wurden bereits nach IAS 39 als Sicherungsinstrument designiert, was auch unter dem seit 1.1.2018 anzuwendenden IFRS 9 beibehalten wird. Die ab 2018 erworbenen Zinssicherungsinstrumente wurden nicht als Sicherungsinstrument designiert.

Eingebettete Derivate werden unter bestimmten Voraussetzungen vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert.

Derivate werden beim erstmaligen Ansatz und im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für Altderivate (vor 2018) werden die sich daraus ergebenden Änderungen erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Wertänderungen bei den ab 2018 erworbenen Derivaten werden erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden mit üblichen Marktbeurteilungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei der Bewertung der derivativen Finanzinstrumente werden Inputfaktoren der Stufe 2 herangezogen (siehe auch D.19).

6. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darüber hinaus werden in dieser Position andere Vorräte wie Heizölbestände ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Bei der Folgebewertung werden die Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

Wie unter A. 2. a) zu den im Geschäftsjahr 2018 erstmals anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften betreffend „IFRS 15-Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ im Detail beschrieben, werden im Berichtsjahr die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag nunmehr unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

7. Zahlungsmittel

Zahlungsmittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten. Darüber hinaus beinhalten sie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als sechs Monaten, die für den kurzfristigen Kapitaldienst vorgesehen sind.

8. Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. Schulden werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sie im Zusammenhang mit einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert stehen und von einem Erwerber mit übernommen werden.

WESTGRUND bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärungen vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Veräußerungskosten, soweit dieser niedriger ist.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden werden Inputfaktoren der Stufe 1 herangezogen (siehe auch D.19).

9. Eigenkapital

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

10. Pensionsrückstellungen

In 2018 ist die Pensionsrückstellung durch den Tod der einzig Berechtigten vollständig entfallen. Bis 2017 wurde noch eine Verpflichtung aus einer direkten Pensionszusage, welche bereits in der Auszahlungsphase war, angesetzt. Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. Die Höhe der aus dem leistungsorientierten Plan resultierenden Verpflichtung wurde unter Anwendung der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt.

11. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann.

WESTGRUND setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag (Barwert) angesetzt.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf

Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben oder deren Erfüllung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (financial liabilities measured at amortised costs - flac) oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (financial liabilities at fair value through profit or loss - lafv) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird.

Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, welche mit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang stehen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen. Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

13. Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden nach IAS 12 für alle zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der IFRS-Konzernbilanz gebildet. Zusätzlich sind aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuer-

lichen Verlustvorträgen zu aktivieren, sofern ein zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

Der Buchwert der latenten Ertragsteueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Für die Steuerabgrenzung werden – unter Beachtung des lokalen Steuersatzes des betroffenen Konzernunternehmens – die bei der Auflösung der zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen erwarteten künftigen Steuersätze angewendet.

Dabei werden die Steuergesetze und Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Bilanzstichtag die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens vollständig erfüllt sind. Der Steuersatz des Mutterunternehmens, der WESTGRUND AG, beträgt 30,2 % (Vorjahr: 30,2 %).

Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam erfasst, soweit die ursprüngliche Transaktion erfolgswirksam verbucht wurde. Im Falle einer erfolgsneutralen Verrechnung der Auswirkungen einer Transaktion mit dem Eigenkapital werden auch die latenten Steuern erfolgsneutral über das Eigenkapital angepasst.

14. Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Leasinggegenständen wird demjenigen Vertragspartner in einem Leasingverhältnis zugerechnet, der die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Leasinggegenstand verbunden sind. Trägt der Leasinggeber die wesentlichen Chancen und Risiken (Operating Lease), wird der Leasinggegenstand vom Leasinggeber in der Bilanz angesetzt. Trägt der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind (Finance Lease), so hat der Leasingnehmer den Leasinggegenstand in der Bilanz anzusetzen.

Bei einem Finance Lease wird der Leasinggegenstand beim Leasingnehmer im Zugangszeitpunkt mit seinem beizulegenden Zeitwert oder dem niedrigeren Barwert der künftigen Mindestleasingzahlungen bewertet und – sofern abnutzbar - über die geschätzte Nutzungsdauer oder die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen. Der Leasingnehmer setzt im Zugangszeitpunkt zugleich eine Leasingverbindlichkeit an, die in ihrer Höhe dem Buchwert des Leasinggegenstandes entspricht. Die Leasingverbindlichkeit wird in den Folgeperioden nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Der Leasinggeber in einem Finance Lease setzt eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis an. Die Leasingerträge werden in Tilgungen der Leasingforderung und Finanzerträge aufgeteilt. Die Forderung

aus dem Leasingverhältnis wird nach der Effektivzinsmethode getilgt und fortgeschrieben. Restwertänderungen des Leasinggegenstandes sind dabei zu berücksichtigen.

Der WESTGRUND-Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

15. Ertragsrealisierung

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrundeliegenden Leistungserbringung erfasst, d.h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Erlösrealisierung nach IFRS 15 hat sich damit nicht gegenüber der Vorgehensweise des IAS 18 geändert. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Dies ist insbesondere durch das Geschäftsmodell der WESTGRUND begründet, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht. WESTGRUND wird vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen und hat zudem bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen ein Vorratsrisiko. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher unsaldiert in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als „Vertragsvermögenswerte Betriebskosten“ bzw. als „Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen“ ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar.

Die Erträge aus den Verkäufen von Investment Properties werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Erwerber übergeht, im Regelfall ist dies der Fall bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Erlösrealisierung nach IFRS 15 hat sich nicht gegenüber der Vorgehensweise des IAS 18

geändert, da die betreffenden Verträge nur diese eine Leistungsverpflichtung mit eindeutig festgelegter Gegenleistung vorsehen und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung konkret vorgegeben ist. In der Regel werden die Kaufpreise auf Notaranderkonten hinterlegt und bei Übergang der Verfügungsgewalt an WESTGRUND ausgezahlt. Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties (Vertragsverbindlichkeiten) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist.

16. Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

17. Residualansprüche und Gewinnausschüttungen

WESTGRUND bezieht in ihren Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter grundsätzlich erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen. Verpflichtungen für Mindestgewinnausschüttungen werden als Verbindlichkeiten abgegrenzt.

18. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus der operativen Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern und Zinsen

(EBIT) um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

19. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Investment Properties, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.
- Marktwerte der Investment Properties basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinste künftigen Zahlungsmittelüberschüsse dar, die nach dem Discounted Cashflow Verfahren über einen Planungszeitraum von zehn Jahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge, Leerstände, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der WESTGRUND wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt. Weitere Schätzungen werden hinsichtlich des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten für zur Veräußerung bestimmte Immobilien vorgenommen.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Bei der Ermittlung der latenten Steuern trifft der Vorstand auf Basis der derzeitigen

Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

- Im Rahmen der Erlösrealisierung muss beurteilt werden, ob der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist.
- Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von in der Bilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten (Zinsderivate) wurde unter Verwendung von mathematischen Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten vorgenommen. Die Marktdaten unterliegen kontinuierlichen Veränderungen und der ermittelte beizulegende Zeitwert ist erheblich von den aus den Marktdaten abgeleiteten Parametern (z.B. Zinsentwicklung) abhängig.

D. Erläuterungen zur Bilanz

1. Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten der immateriellen Vermögenswerte ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des WESTGRUND-Konzerns dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt der Ausweis unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Wertminderungen waren im Berichtsjahr nicht erforderlich.

2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sind solche Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. Nachfolgend werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" entwickelten sich wie folgt:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Buchwerte 1. Januar	1.111.000	1.001.090
Zugänge	12.868	14.827
Umgliederungen	-24.141	-1.050
Abgänge	-3.794	-5.922
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	148.131	102.100
Verluste aus Zeitwertänderungen	-120	-45
Buchwerte 31. Dezember	1.243.944	1.111.000

Die Zugänge im Berichtsjahr resultieren im Wesentlichen aus aktivierten Aufwendungen im Zusammenhang mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte einen durch unabhängigen Immobiliensachverständigen. Der Gutachter hat bei der Bewertung seine Marktkenntnisse sowie sein sachverständiges Ermessen einfließen lassen und sich nicht ausschließlich auf historisch vergleichbare Transaktionen gestützt. Der beauftragte Gutachter verfügt über die erforderliche Qualifikation sowie einschlägige Erfahrungen in Bezug auf die jeweils im konkreten Fall zu bewertenden Immobilien.

In Bezug auf die Hierarchie zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte gemäß IFRS 13 wird für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein zahlungsstrombasiertes Bewertungsverfahren der dritten Hierarchiestufe angewendet.

Die Immobilienbewertungen erfolgten wie im Vorjahr für den gesamten Renditeimmobilienbestand unter Ansatz der national wie international anerkannten Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode). Die DCF-Methode ist das bei internationalen Investoren vorherrschende Verfahren und dient diesen regelmäßig als Entscheidungsgrundlage für Investitionsentscheidungen.

Die diskontierten Zahlungsströme (Discounted Cash Flows) werden für einen Zeitraum von zehn Jahren ermittelt. Am Ende des Detailplanungszeitraums wird ein Endwert, das heißt der Barwert aller zukünftigen Cash Flows der im Bestand gehaltenen Immobilien, errechnet.

Die Zahlungsströme für das jeweilige Jahr des Detailplanungszeitraums werden nach folgendem System berechnet: Die Soll-Mieteinnahmen bei unterstellter Vollvermietung werden um Ertragsschmälerungen aufgrund aktueller Leerstände gemindert. Der somit ermittelte Betrag stellt die Ist-Mieteinnahmen dar. Im ersten Jahr entsprechen die Ist-Mieteinnahmen den Angaben aus der Mieterliste. Nach Abzug der laufenden Kosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für Mietausfallwagnis, Maklerkosten für Wiedervermietungen, Erbbauzinsen und Leerstandskosten) ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser wird um einma-

lige Investitionsausgaben (CAPEX) und Kosten zur Renovierung leer stehender Einheiten gemindert. Auf diesem Wege errechnet sich der Zahlungsstrom (Netto Cash Flow) vor Steuern und Kapitaldiensten. Die jeweiligen Zahlungsströme der einzelnen Perioden werden auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe der Diskontierungsrate abgezinst.

Die Berechnung des Endwertes nach Jahr 10 erfolgt nach folgendem System: Für die Berechnung des Endwertes nach 10 Jahren wird unterstellt, dass bis zum Ende des zehnten Jahres eine Stabilisierung des Cash Flows erreicht wird und über diesen Punkt hinaus nicht mehr mit periodenübergreifenden Änderungen im Cash Flow zu rechnen ist. Deshalb kann der Jahresreinertrag des zehnten Jahres als Basis für die Prognose zukünftiger Cash Flows dienen. Objektspezifisch wird der Jahresreinertrag des zehnten Jahres um unterbliebene Instandhaltungen gekürzt oder um geleistete Instandhaltungen erhöht. Zukünftige Kosten für zu leistende Instandhaltungen und damit verbundene Risiken einer möglichen Unterlassung sind pro Objekt sowohl im jeweiligen Jahresreinertrag des 10. Jahres als auch in der Wahl der objektspezifischen Kapitalisierungsrate enthalten. Mit Hilfe einer objektspezifischen Kapitalisierungsrate (Cap Rate) wird dieser Jahresreinertrag für Zwecke einer ewigen Rente kapitalisiert und stellt somit eine Indikation zukünftiger Erträge dar. Der durch die Kapitalisierung entstehende Endwert wird, ebenso wie die Cash Flows des Detailplanungszeitraums, auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert. Durch Aufsummieren der diskontierten Zahlungsströme für die Perioden 1-10 sowie des Endwertes ergibt sich der Bruttokapitalwert zum Bewertungsstichtag. Der Nettokapitalwert (= Fair Value) ergibt sich abzüglich einer Berücksichtigung der Kaufnebenkosten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geografische Aufteilung der Immobilienportfolios (ohne reine Gewerbeimmobilien und unbebaute Grundstücke) nach Mietflächen und Marktwerten sowie die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungsmethoden verwendet wurden:

2018	Mietfläche gesamt qm	Diskon-	Kapita-	Ist-	Stabilisier-	Markt- wert 2018 in TEUR
		tie- rungs- zinssatz in %	lisie- rungs- zinssatz in %	Mieten Multi- plikator	te Leer- stands- quote in %	
Niedersachsen	433.435	4,7	5,5	18,3	3,5	508.191
Brandenburg	172.992	4,9	5,7	14,6	7,0	139.930
Sachsen	151.468	4,6	5,0	18,4	3,7	154.210
Berlin	102.858	3,1	3,5	29,4	1,8	200.730
Sachsen- Anhalt	93.173	4,9	5,7	15,2	6,4	70.940
Rest (Woh- nen)	175.061	4,6	5,3	16,8	6,4	166.803
	1.128.987					
Gesamt		4,4	5,1	18,5	4,5	1.240.804

Im Vorjahr lag die folgende geografische Aufteilung der Immobilienportfolios vor:

2017	Mietfläche gesamt qm	Diskon- tie- rungs- zinssatz in %	Kapita- lisie- rungs- zinssatz in %	Ist- Mieten Multi- plikator	Stabilisier- te Leer- stands- quote in %	Markt- wert 2017 in TEUR
Niedersachsen	454.820	5,6	4,5	17,0	5,5	451.610
Brandenburg	172.992	5,8	5,0	14,4	7,4	128.889
Sachsen	160.041	5,7	4,9	14,9	5,7	125.364
Berlin	102.690	4,8	3,1	27,0	1,1	184.759
Sachsen- Anhalt	93.131	5,7	4,6	15,1	6,5	66.190
Rest (Woh- nen)	162.784	5,8	4,8	15,3	5,3	150.253
Gesamt	1.146.458	5,6	4,9	17,0	5,5	1.107.065

Die nachfolgend dargestellten und jeweils immobilienpezifisch individualisierten Annahmen liegen der DCF-Bewertung in 2018 zugrunde:

2018		Einheit	Mittelwert	min	max
Bewertungsparameter				Spanne	
Diskontierungszinssatz		%	4,4%	3,0%	6,0%
Kapitalisierungszinssatz		%	5,1%	3,8%	7,0%
Instandhaltungskosten		EUR/qm	7,97	6,50	11,00
Verwaltungskosten		EUR/Mieteinheit/Jahr	222	200	325
Stabilisierte Leerstandsquote		%	4,5%	1,8%	13,5%
Transaktionskostenabschlag		%	7,4%	6,5%	10,5%
Bewertungsergebnisse					
Istmieten-Multiplikator		Faktor	18,5	10,2	29,0
Marktwert pro qm		EUR/qm	1.099	524,5	2.062

Im Vorjahr lagen den DCF-Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

2017			min	max
Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne	
Diskontierungszinssatz	%	5,6%	4,8%	6,5%
Kapitalisierungszinssatz	%	4,9%	4,8%	6,3%
Instandhaltungskosten	EUR/qm	7,28	5,00	11,34
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	250	250	250
Stabilisierte Leerstandsquote	%	5,5%	2,0%	24,1%
Transaktionskostenabschlag	%	9,2%	7,5%	10,5%
Bewertungsergebnisse				
Istmieten-Multiplikator	Faktor	17,0	11,2	27,8
Marktwert pro qm	EUR/qm	965	520	1.820

Die angegebenen Bewertungsparameter stellen nach Marktwert gewichtete Mittelwerte dar. Die angegebenen Spannen berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter aufgrund seiner langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Die im Konzern beauftragten Gutachten unterliegen den Regelungen des RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien werden auch die Erbbaugrundstücke berücksichtigt, welche als Erbbaurechtsnehmer genutzt werden.

Da die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien von den genannten Annahmen in der gutachterlichen Bewertung abhängen, würde sich bei Änderung der Annahmen zwangsläufig auch deren Wert ändern.

2018 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung / Minderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung/Erhöhung des Fair Value um EUR –26,6 Mio. / EUR 25,2 Mio. Eine Absenkung / Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -73,5 Mio. / EUR 74,4 Mio. Sofern die stabilisierte Leerstandsquote um 1% steigen / fallen würde, käme es zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR – 17,0 Mio. / EUR 18,5 Mio.

Im Vorjahr haben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte ergeben: Eine Erhöhung / Minderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 25 Basispunkte führte zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -64,5 Mio. / EUR 73,1 Mio. Eine Absenkung / Erhöhung der Nettokaltmieten um 5 % führte zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR -71,7 Mio. / EUR 69,6 Mio. Sofern die stabilisierte Leerstandsquote um 1% gestiegen / gefallen wäre, kam es zu einer Minderung / Erhöhung des Fair Value um EUR – 13,1 Mio. / EUR 19,1 Mio.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit als langfristiger Immobilienbestandshalter entfallen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse im Wesentlichen auf "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien". Die Mieterlöse einschließlich der Erlöse aus gegenüber den Mietern abrechenbaren Betriebskosten als Teil der Umsatzerlöse beliefen sich auf EUR 99,6 Mio. (Vorjahr: EUR 99,1 Mio. inklusive Bestandsveränderung) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 52,4 Mio. in 2018 (Vorjahr: EUR 56,6 Mio.).

Auf den Immobilien lastende Grundschulden von EUR 439,3 Mio. (Vorjahr: EUR 456,5 Mio.) dienen der Absicherung von Darlehen, welche ausschließlich von WESTGRUND-Konzerngesellschaften in Anspruch genommen werden. Erbbaurechtsverträge kommen nur in wenigen Fällen vor, darin sind die üblichen Regelungen zu Zustimmungserfordernissen und Vorkaufsrechten des Erbbaurechtsnehmers enthalten. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen ebenso wenig vor wie vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb, zur Herstellung, Entwicklung, Reparatur, Instandhaltung oder Verbesserung.

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Renditeimmobilien beliefen sich in 2018 durch die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR – 7,0 Mio. auf EUR 679,5 Mio. nach EUR 686,5 Mio. in 2017.

3. Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des WESTGRUND-Konzerns dargestellt. Der Ausweis in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2018 nicht erforderlich.

4. Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen auf Modernisierungsmaßnahmen (CAPEX) bei den Investment Properties, welche zum Bilanzstichtag noch nicht abgeschlossen waren.

5. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die zum Verkauf gehaltenen Grundstücke sind dazu bestimmt, kurzfristig weiter veräußert zu werden. Im Gegensatz zu den unter den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesenen Immobilienportfolien handelt es sich überwiegend um einzelne Wohnungen an den Standorten Hagen und Remscheid, die nicht langfristig im Bestand gehalten werden sollen.

Die Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	146	146
Wertminderungen	-46	0
Stand 31. Dezember	100	146

Die Wertminderungen resultieren aus für einen Teil der Vorratsimmobilien zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossenen Verkaufsverträgen, welche erst nach dem Bilanzstichtag vollzogen werden. Bei diesen Kaufverträgen liegen die vereinbarten Kaufpreise unter den bisherigen Buchwerten, so dass eine Wertminderungen erforderlich wurde.

Auf den Immobilien lasteten zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine Grundschulden.

6. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wurden Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten mit EUR 34,4 Mio. bilanziert. Wertminderungen waren im Vorjahr nicht zu verzeichnen. Aufgrund der vollständigen Betriebskostenabrechnungen für 2017 sind die noch nicht abgerechneten Leistungen des Vorjahres in 2018 über die Bestandsveränderung im Aufwand erfasst. Die Betriebskostenabrechnungen 2018 werden voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag durchgeführt.

In 2018 werden die noch nicht abgerechneten Leistungen von EUR 32,8 Mio. erstmalig mit den erhaltenen Anzahlungen saldiert. Zum Bilanzstichtag überstiegen die noch nicht abgerechneten Leistungen die erhaltenen Anzahlungen um EUR 1,1 Mio.; der Saldo wird unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

7. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen wird das letzte aktuell noch in der Umsetzung befindliche Projekt ausgewiesen. Aufgrund der Dauer der Projektentwicklung erfolgt die Bewertung des unbebauten Grundstücks zum Bilanzstichtag mit dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten ohne die Berücksichtigung von eventuellen zukünftigen Ergebnisbeiträgen.

8. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	2018 TEUR	2017 TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.448	3.425
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.815	131
Sonstige Vermögenswerte inkl. nicht frei verfügbarer liquider Mittel	6.213	4.530
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Steuererstattungsansprüche	116	134
	45.592	8.220
	45.592	8.220

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.584) liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des WESTGRUND-Konzerns stehen.

Wertberichtigungen wurden ausschließlich bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vorgenommen, deren Struktur sich wie folgt darstellt:

	2018 TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.448
Davon (Nettoforderung mit % Wertberichtigung auf Bruttoforderung):	
- nicht wertgemindert und nicht überfällig	5.759
- wertgemindert und überfällig bis 30 Tage (20%)	574
- wertgemindert und überfällig 31-60 Tage (20%)	409
- wertgemindert und überfällig 61-90 Tage (50%)	331
- wertgemindert und überfällig 91-180 Tage (50%)	375
- wertgemindert und überfällig 181-360 Tage (100%)	0
- wertgemindert und überfällig über 360 Tage (100%)	0

Im Falle von erforderlichen Wertberichtigungen wurden diese im Vorjahr auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Mietforderungen gegen wohnende Mieter wurden um 40 Prozent und Forderungen gegen verzogene Mieter um 90 Prozent wertberichtigt. Auf Portfolioebene wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt.

Die Struktur der finanziellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Buchwert	11.852	6.371
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	1.689	3.425
Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen	10.163	2.946
Davon:		
Weder überfällig noch wertgemindert	10.163	0
Überfällig, aber nicht wertgemindert	0	2.946

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 7.448 (Vorjahr: TEUR 3.425) dienen nahezu vollständig als Sicherheit für die jeweiligen mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden Finanzierungen. In 2018 übersteigen die voraussichtlich auf die Mieter umlegbaren Kosten die geleisteten Anzahlungen um TEUR 1.103, so dass dieser Betrag in 2018 erstmalig in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten ist.

Im Falle von erforderlichen Wertminderungen wurden diese auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Es kommt das allgemeine Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung - mit Ausnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, wo das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung kommt -, wobei Mietkautionen nicht bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste berücksichtigt werden. Auf Portfolioebene wurden keine Wertminderungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt.

Die Entwicklung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Stand 1. Januar 2017	4.230
Aufwandswirksame Zuführung	1.206
Inanspruchnahme	-2.144
Stand 31. Dezember 2017/ 1. Januar 2018	3.292
Anpassung 1. Januar 2018 (IFRS 9)	-141
Aufwandswirksame Zuführung	2.883
Inanspruchnahme	-1.464
Auflösung	-22
Stand 31. Dezember 2018	4.548

9. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Liquide Mittel, welche als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurden und nicht zur freien Verfügung des WESTGRUND-Konzerns stehen, werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

10. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2018 setzten sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Immobilienvermögen	24.141	1.050

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2018 standen Verbindlichkeiten von TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 829) gegenüber. Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich in 2018 ausschließlich um Leasingverbindlichkeiten.

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten stehen in Zusammenhang mit der Veräußerung von rund 731 Mieteinheiten aus dem Non-Core Portfolio. Ende des Geschäftsjahres 2018 wurden zwei verbindliche „Sale and Purchase Agreements“ unterzeichnet. Die Verfügungsgewalt über die Immobilien geht jeweils erst im Laufe des Geschäftsjahres 2019 auf den jeweiligen Käufer über.

11. Latente Steuerforderungen / -verbindlichkeiten

Aktive latente Steuern wurden mit passiven latenten Steuern saldiert, sofern die Steuererstattungsansprüche jeweils gegenüber dem gleichen Finanzamt bestehen. Beim Ansatz und der Bewertung aktiver latenter Steuern wurden Planungsunsicherheiten angemessen berücksichtigt. Auf die Erläuterungen zu Schätzungen und zum Ertragsteueraufwand wird verwiesen.

12. Grundkapital / Kapitalrücklage / Gewinnrücklagen

Das Grundkapital der Westgrund AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31. Dezember 2017: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

Für die Berechnung des unverwässerten und des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2018 jeweils 79.577.995 Aktien zu berücksichtigen. Das unverwässerte und das verwässerte Ergebnis je Aktie belief sich jeweils auf EUR 1,73.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2018 ist in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung als separatem Bestandteil dieses Konzernabschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 56,6%.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen und aus der Erfassung des Personalaufwands aufgrund der Gewährung von Aktienoptionen an Konzernmitarbeiter aus Vorjahren. Die OCI-Rücklage zum Bilanzstichtag betrifft ausschließlich die erfolgsneutrale Erfassung der Wertänderungen von Derivaten. Aufgrund der Auflösung der Rückstellung für Pensionen durch das Ableben der einzigen Anspruchsberechtigten in 2018 wurde ein Betrag von EUR 0,1 Mio. nach IAS 19.122 aus den sonstigen Eigenkapitalposten in den Gewinn- und Verlustvortrag umgegliedert.

13. Bedingtes Kapital

a) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2014/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2019 um bis zu EUR 3.825.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.825.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2014/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem

genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen. Durch die Berücksichtigung der in 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 4.207.500 Stückaktien.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu bedienen, oder
- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 12. Juni 2019 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2014/I zu liefern.

In 2017 und 2018 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

b) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2015/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. Mai 2020 um bis zu EUR 21.281.500,00 durch Ausgabe von bis zu 21.281.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 200.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigen genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt,

die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu bedienen, oder

- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu liefern.

In 2017 und 2018 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

14. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.987.622,00 durch Ausgabe von bis zu 36.987.622 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Das noch bestehende genehmigte Kapital 2014/I wurde aufgehoben.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

- bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen,
 - wenn Aktien der Gesellschaft an der Börse gehandelt werden (regulierter Markt oder Freiverkehr bzw. die Nachfolger dieser Segmente),
 - die Kapitalerhöhung zehn vom Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und
 - der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits an der Börse gehandelten Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

Auf den Betrag von 10 % des Grundkapitals ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben beziehungsweise veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Im Sinne dieser Ermächtigung gilt als Ausgabebetrag bei Übernahme der neuen Aktien durch einen Emissionsmittler unter gleichzeitiger Verpflichtung des Emissionsmittlers, die neuen Aktien einem oder mehreren von der Ge-

sellschaft bestimmten Dritten zum Erwerb anzubieten, der Betrag, der von dem oder den Dritten zu zahlen ist;

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;
- soweit der Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. –pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 erfolgte keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag unverändert noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

15. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012 wurde eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erteilt. Da diese Ermächtigung mit Ablauf des 23. August 2017 endete wurde die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021. Es wurde hiervon auch in 2018 kein Gebrauch gemacht.

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen.

Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden.

Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anbieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachauschüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich.

Auch die Einziehung der eigenen Aktien durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ist möglich. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung.

Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

16. Rückstellungen für Pensionen

Die einzige Anspruchsberechtigte ist im abgelaufenen Geschäftsjahr verstorben, so dass die Rückstellung für Pensionen vollständig aufgelöst werden konnte. Der Ausweis erfolgte in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil des Personalaufwands.

Im Vorjahr bestand die Pensionsverpflichtung ausschließlich aus einer direkten Pensionszusage (leistungsorientierter Pensionsplan) zur Zahlung laufender Versorgungsleistungen (Witwenrente) von jährlich TEUR 37 an eine 100jährige Anspruchsberechtigte. Ein Dienstzeitaufwand fiel deshalb nicht mehr an. Planvermögen existierte nicht. Es wurde kein Gehaltstrend und ein Rententrend von 1,9 % p.a. berücksichtigt. Der unterstellte Abzinsungssatz lag bei 1,00 %. Eine Variation der Berechnungsparameter hätte aufgrund des hohen Alters der einzigen Anspruchsberechtigten nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bewertung der Verpflichtung. Für die Berechnungen wurden die biometrischen Richttafeln 2005 G (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste aufgrund der Anpassung der Lebenserwartung wurden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die unter der Personalaufwendungen ausgewiesene Änderungen des Barwerts der leistungsorientierten Verpflichtung stellten sich im Vorjahr wie folgt dar:

	TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 1. Januar 2017	90
Zinsaufwand	1
Versicherungsmathematische Verluste / (-) Gewinne	25
Gezahlte Leistungen	-37
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31. Dezember 2017	<u>80</u>
Auflösung wegen Ablebens der Anspruchsberechtigten	<u>-80</u>
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31. Dezember 2018	0

Die im Vorjahr letztmalig abgefallenen versicherungsmathematischen, ausschließlich zins-satzindizierten Verluste in Höhe von TEUR 25 wurden nach Abzug der latenten Steuern von TEUR 4 seit dem Geschäftsjahr 2013 im sonstigen Ergebnis außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gezahlten Leistungen wurden als Teil des Personalaufwands ausgewiesen. Der Zinsaufwand wurde unter den Personalaufwendungen ausgewiesen.

17. Verbindlichkeiten

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2018:

	Gesamt- Betrag TEUR	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	109.479 (75.957)	0 (0)	0 (0)	109.479 (75.957)
Verbindlichkeiten Minderheitsge- sellschafter (im Vorjahr)	3.690 (3.950)	650 (530)	1.520 (1.520)	1.520 (1.900)
Pensionsrückstellungen (im Vorjahr)	0 (80)	0 (0)	0 (0)	0 (80)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	1.898 (1.116)	1.898 (1.116)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	439.268 (456.523)	24.612 (13.555)	300.926 (325.471)	113.730 (117.497)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	0 (34.497)	0 (34.497)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	6.649 (7.822)	6.649 (7.822)	0 (0)	0 (0)
Derivate (im Vorjahr)	4.991 (5.444)	143 (158)	1.300 (3.430)	3.548 (1.856)

	Gesamt- Betrag TEUR	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten (im Vorjahr)	833 (413)	833 (413)	0 (0)	0 (0)
Leasingverbindlichkeiten (im Vorjahr)	2.438 (5.299)	14 (14)	65 (64)	2.359 (5.221)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	5.469 (4.254)	5.469 (3.736)	0 (131)	0 (387)
Gesamtverbindlichkeiten (im Vorjahr)	574.715 (595.355)	40.268 (61.841)	303.811 (330.616)	230.636 (202.898)

Als „Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, soweit diese eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Sie sind durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Konten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen, die zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit zwischen 31 und 81 Jahren haben. Die Erbbaurechtsverträge sehen in der Regel ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsnehmers vor. Der Erbbauzins ist überwiegend indexorientiert geregelt. Die Ermittlung der Buchwerte erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze in Höhe von 4,00 – 6,5 %.

	2018		2017	
	Buchwert TEUR	Mindestleasingzahlungen TEUR	Buchwert TEUR	Mindestleasingzahlungen TEUR
Bis zu einem Jahr	14	143	14	354
Ein bis fünf Jahre	65	573	64	1.416
Mehr als fünf Jahre	2.359	7.188	5.221	42.863
	2.438	7.904	5.299	44.633
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand	-	-5.466	-	-39.334
	2.438	2.438	5.299	5.299

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden die aus dem laufenden Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierenden Verbindlichkeiten erfasst. Darunter fallen ab 2018 auch die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten bis zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung, soweit diese die voraussichtlich auf die Mieter umlegbaren Kosten übersteigen.

Im Vorjahr wurden die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten noch separat als „erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahresvergleichszahlen ist bedingt durch die modifiziert retrospektive Anwendung des IFRS 15 nicht erfolgt. In 2018 übersteigen die voraussichtlich auf die Mieter umlegbaren Kosten die geleisteten Anzahlungen um TEUR 1.103, so dass dieser Betrag in 2018 erstmalig in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten ist.

18. Derivate

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 83,4 Mio. neu abgeschlossen. Die Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag zwischen einem und sechs Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei diesen abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite. Die Ermittlung der Zeitwerte der Derivate zum Bilanzstichtag erfolgte unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis von stichtagsbezogenen Marktdaten. Die Sicherungsbeziehung wird als effektiv im Sinne des IFRS 9 klassifiziert, so dass die Erhöhungen der beizulegenden Zeitwerte in 2018 in Höhe von TEUR 593 (abzgl. latenter Steuern von TEUR 137) erfolgsneutral innerhalb des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen werden.

Im November 2018 wurden für zwei am 28. Februar 2019 auslaufende Zinsderivate neue Anschlussderivate mit einer Laufzeit bis zum 28. Februar 2024 abgeschlossen. Die beiden neuen Zinsderivate wurden nicht als effektive Sicherungsgeschäfte im Sinne des IFRS 9 klassifiziert, da eine entsprechende Sicherungsbeziehung nicht ausreichend dokumentiert ist. Die Wertänderungen der beiden neuen Zinsderivate aus 2018 in Höhe von TEUR - 139 werden deshalb erfolgswirksam innerhalb des Zinsaufwands ausgewiesen,

19. Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair Value Angaben

19.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

a) Klassenbildung

Im WESTGRUND-Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Angaben erläutern die Überleitung der Buchwerte je IFRS-7- Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien des IAS 39 bzw. IFRS 9 zu den einzelnen Stichtagen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung der ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9. Die gesamten Auswirkungen auf den Eröffnungsbilanzsaldo zum 1. Januar 2018 (einschließlich der Berücksichtigung latenter Steuern) waren mit TEUR 52 nicht wesentlich.

	Buchwert		Kategorie	
	1.1.2018	31.12.2017	IFRS 9	IAS 39
	TEUR	TEUR		
Aktiva				
Wertpapiere des Anlagevermögens	28	28	aafvoci	afs
Flüssige Mittel	46.395	46.511	aac	Lar
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	6.717	6.576	aac, aafvoci	lar, afs
Passiva				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	456.523	456.523	flac	flac
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.822	7.822	flac	flac
Derivate	5.444	5.444	lafvoci	lafvoci
Sonstige Verbindlichkeiten	4.254	4.254	flac, lafv	flac, lafv

Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

Alte Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Loans and receivables (lar)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Available for sale financial asset (afs)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

Aufgrund der gewählten Umstellungsmethode sind die Vergleichswerte des Vorjahres nicht angepasst worden.

b) Fair-Value-Angaben

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Vermögenswerts oder einer Schuld erfolgt nach der Bedeutung der Inputfaktoren für die Gesamtbewertung, und zwar nach denjenigen Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich sind. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien:

		Buchwert		Beizulegender Zeitwert	
		2018	2017	2018	2017
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	0	28	0	28
Zahlungsmittel (inkl. der nicht frei verfügbaren liquiden Mittel)	(1)	8.769	46.511	8.769	46.511
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(1)	31.815	131	31.815	131
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)+(3)	11.852	6.576	11.852	6.576
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Derivate	(5)+(6)	4.991	5.444	4.991	5.444
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(4)	439.268	456.523	442.249	457.800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(4)	6.649	7.822	6.649	7.822
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(4)	1.898	1.116	1.898	1.116
Sonstige Verbindlichkeiten	(4)	5.469	4.254	5.469	4.254

Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

Die beizulegenden Zeitwerte werden wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte werden hinsichtlich der erwarteten Ausfallwahrscheinlichkeit analysiert, welche bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt wird.
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten kommen hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihrem Buchwert sehr nahe.
- Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen / Darlehen werden basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2018 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.
- Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Finanzinstrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Kreditrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten liegt der Zeitwert der Verbindlichkeiten ca. EUR 3,0 Mio. über dem Buchwert der Verbindlichkeiten.
- Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit guter Bonität ab. Der Konzern hat als Derivate ausschließlich Zinsswaps abgeschlossen, die unter Heranziehung von am Markt beobachtbaren Input-Parametern (z. B. Zinsentwicklungen) mit dem Zeitwert bewertet werden.

c) Nettoergebnis Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die folgenden (+) Netto-Gewinne / (-) Verluste (ohne Zinsen und im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderung von Derivaten) erfolgswirksam erfasst:

		Gewinn/ Verlust 2018 TEUR	Gewinn/ Verlust 2017 TEUR	Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	0	0	
Zahlungsmittel	(1)	101	0	Sonstige betriebliche Aufwendungen
Forderungen und sonstige Vermögens- werte	(1)	-1.833	-1.206	Sonstige betriebliche Aufwendungen
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	(5)/(6)	-139	0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(4)	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/Sonstige Verbindlichkeiten	(4)	0	0	

Bewertungskategorie nach IFRS 9:

- (1) Financial assets measured at amortised costs (aac)
- (2) Financial assets at fair value through profit and loss (aafv)
- (3) Financial assets at fair value through other comprehensive income (aafvoci)
- (4) Financial liabilities measured at amortised costs (flac)
- (5) Financial liabilities at fair value through profit and loss (lafv)
- (6) Financial liabilities at fair value through other comprehensive income (lafvoci)

19.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den WESTGRUND-Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen, Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Leasingverbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen im Konzern Zinsswaps mit einem Nominalvolumen zum Bilanzstichtag von EUR 85,8 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen Zinsänderungsrisiken, Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und Finanzierungsrisiken. Wesentliche Währungsrisiken bestehen aus Konzernsicht nicht.

a) Zinsänderungsrisiko

Der WESTGRUND-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro-Raum.

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Bankdarlehen und Kontokorrentkrediten mit einem variablen Zinssatz.

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzernsicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzerngesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht.

Das fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 439,3 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern pro Jahr gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen

bleiben konstant. Zusätzliche nicht erfolgswirksame Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital bestehen nicht.

	Erhöhung/Verringerung des Zinssatzes in Basispunkten	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in TEUR
2018	+50	-187
2018	-50	193
2017	+50	-36
2017	-50	36

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte würde 2018 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 1.531 (TEUR – 1.578) führen. In 2017 betrug die Vorsteuerergebniswirkung bei einer Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 50 Basispunkte TEUR 1.734 (TEUR – 1.794).

Die Sicherungsbeziehungen aus 2014 zur Absicherung von Cashflows wurden in 2018 als weiterhin effektiv eingestuft. Ein Betrag in Höhe von TEUR 593 (Vorjahr: TEUR 1.873) abzüglich latenter Steuern von TEUR -137 (Vorjahr: TEUR -511) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Wertänderungen der beiden in 2018 neu abgeschlossenen Zinsswaps werden erfolgswirksam erfasst, da eine ausreichende Dokumentation der bestehenden Sicherungsbeziehung nicht vorliegt. Ein Betrag in Höhe von TEUR - 139 abzüglich latenter Steuern von TEUR 22 ist deshalb erfolgswirksam im Konzernergebnis enthalten.

b) Ausfallrisiko

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, so dass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Die liquiden Mittel werden ausschließlich bei Kreditinstituten mit guter Bonität unterhalten.

Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen und liquiden Mitteln von EUR 52,6 Mio. (Vorjahr: EUR 53,1 Mio.) begrenzt. Die größte Einzelforderung besteht gegenüber der Muttergesellschaft der WESTGRUND AG, der ADLER Real Estate AG, mit einem Betrag von EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.). Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Wertberichtigungen wurden bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 4,5 Mio. angesetzt. WESTGRUND verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen gegen Mieter von Wohnungen zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die Verlustquoten werden nach der Methode der „Rollrate“ bestimmt, die auf der Wahrscheinlichkeit basiert, dass eine Forderung durch aufeinanderfolgende Stufen in der Zahlungsverzögerung fortschreitet. Bei der Ermittlung werden historische Ausfallraten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten berücksichtigt

Bei den liquiden Mitteln wurden zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen von TEUR 15 bilanziert.

c) Liquiditätsrisiko

Im Rahmen der kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung wird im Konzern die aktuelle Liquiditätssituation laufend überwacht. Dabei werden alle erwarteten Ein- und Auszahlungen unter Beachtung ihrer jeweiligen Fristigkeiten berücksichtigt, sei es aus dem laufenden Geschäft, aus Investitionen oder aus Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Das oberste Ziel der Liquiditätsplanung besteht darin, im Konzern stets in der Lage zu sein, allen eingegangenen Zahlungsverpflichtungen zu jeder Zeit nachkommen zu können. Dazu gehört auch, die erforderliche finanzwirtschaftliche Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Im Einzelnen stellen sich die Cashflow-Abflüsse aus den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen wie folgt dar.

Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglich vereinbarten, nicht diskontierten Zahlungsverpflichtungen:

Jahr	Mio. EUR
2019	35,4
2020	65,3
2021	233,7
2022	20,1
2023	5,8
Ab 2024	117,0

Zu den erwarteten Cashflow-Abflüssen aus den „Leasingverbindlichkeiten“ wird auf die Darstellung unter D. 17 verwiesen.

Auf die zehn in 2014 abgeschlossenen Zinsswaps sind bis zum Auslauf der ersten Swaps im nächsten Jahr jährliche feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,3 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen einem und sechs Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten. Aus den beiden neu in 2018 abgeschlossen Zinsswaps ergeben sich jährliche feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 0,1 Mio. bei einer Restlaufzeit bis zum Februar 2024.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten - mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten - entsprechen die in 2019 zu erwartenden Cashflow-Abflüsse im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2018 vollständig eingehalten wurden.

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln sind TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.584) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 7.448 (Vorjahr: TEUR 3.425) als Sicherheit verpfändet. Bei Verzug kann der Sicherungsnehmer mit einer Androhungsfrist von zwei Wochen auf die Sicherheiten zugreifen, um seine Forderungen einzuziehen. Bei Insolvenz bedarf es keiner Androhung.

d) Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist bei auslaufenden Krediten auf eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen angewiesen. Es besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge, bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen oder Mindestmieteinnahmen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instand-

setzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen.

e) **Kapitalmanagement**

Das Kapitalmanagement im Konzern zielt darauf ab, eine Kapitalstruktur zu finden, die bestmöglich zwischen den Anforderungen nach einer Steigerung des Unternehmenswertes und den Renditevorstellungen von Eigen- und Fremdkapitalgebern vermittelt. Für das spezielle, risikoarme Geschäftsmodell des WESTGRUND-Konzerns bedeutet das, eine Eigenkapitalquote in der Größenordnung von 30 bis 40 Prozent zu erhalten und beim Fremdkapital auf eine möglichst langfristige Finanzierung mit möglichst niedrigen Zinssätzen zu setzen.

Die Steuerung der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen erfolgt einzelfallbezogen unter Beachtung wirtschaftlich relevanter Parameter (insbesondere Marktwerte der Immobilien, Beleihungswerte und freier Cashflow für die Bedienung des Kapitaldienstes).

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	TEUR	750.058	604.794
davon auf Anteilseigner der WESTGRUND AG entfallend	TEUR	724.195	586.111
Bilanzsumme	TEUR	1.325.256	1.200.977
Eigenkapitalquote	in %	56,6%	50,4%
Frei verfügbare flüssige Mittel	TEUR	6.960	44.927

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 wurden keine wesentlichen Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren in Bezug auf das Kapitalmanagement vorgenommen.

19.3 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden im Konzern zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehensvereinbarungen eingesetzt. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Zinssicherungsinstrumente mit den finanzierenden Banken abgeschlossen werden. Die Zeitwerte der Zinssicherungskontrakte betragen zum Bilanzstichtag TEUR -5.859 (Vorjahr: TEUR -7.376). Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit gegliedert:

	Zeitwerte		Nominal	
	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bis zu 1 Jahr	-143	-158	14.563	1.411
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	-1.300	-3.430	23.700	35.460
Mehr als 5 Jahre und bis zu 10 Jahre	-3.548	-1.856	47.556	42.333
Summe	<u>-4.991</u>	<u>-5.444</u>	<u>85.819</u>	<u>79.204</u>

Die Zinssicherungskontrakte werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden Zeitwert.

Nachfolgend sind die Zeitwerte der Zinssicherungsinstrumente nach Bilanzpositionen gegliedert:

Bilanzposition	Sicherungsbeziehung nach IFRS 9 / IAS 39	2018	2017
		TEUR	TEUR
Derivate (langfristig)	Nein	-136	0
Derivate (langfristig)	Ja	-4.712	-5.286
Derivate (kurzfristig)	Nein	-3	0
Derivate (kurzfristig)	Ja	-140	-158
		<u>-4.991</u>	<u>-5.444</u>

Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Zinssicherungsinstrument als Sicherungsinstrument im Rahmen eines Cashflow-Hedge nach IFRS 9 / IAS 39 eingesetzt wird. Zu weiteren Einzelheiten wird auf D.18 verwiesen.

Bei Derivaten, die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 einbezogen werden, werden die Wertschwankungen erfolgswirksam im Zinsergebnis erfasst.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde aus Derivaten ohne Sicherungsbeziehung ein Bewertungsergebnis von TEUR - 139 realisiert (Vorjahr: TEUR 0), welches erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen wurde. Aus Derivaten mit Sicherungsbeziehung

resultierte ein Ertrag in Höhe von TEUR 593 abzgl. latenter Steuern von TEUR 137 (Vorjahr: TEUR 1.873 abzgl. latenter Steuern von TEUR 511), welcher im sonstigen Ergebnis in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen wird.

E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit TEUR 67.835 (Vorjahr: TEUR 64.508) auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 31.735 (Vorjahr: TEUR 33.536) auf Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen. In 2018 werden die im Vorjahr noch unter den Bestandsveränderungen ausgewiesenen Bestandteile der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen erstmalig unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte nicht.

Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

Die Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen, die Mietverträge für Wohnungen und Gewerbeflächen betreffen, betragen EUR 21,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,0 Mio.). Hiervon sind EUR 17,7 Mio. in 2019, EUR 2,7 Mio. in 2020 bis 2023 und EUR 1,1 Mio. nach 2023 fällig.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 806 (Vorjahr: TEUR 1.531) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 679 (Vorjahr: TEUR 310) enthalten.

3. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand werden insbesondere die Immobilienbewirtschaftungskosten ausgewiesen. Die umlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 34.937 (Vorjahr: TEUR 37.583), bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 17.420 (Vorjahr: TEUR 18.976).

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 513 (Vorjahr: TEUR 512) sowie sozialen Abgaben in Höhe von TEUR 58 (Vorjahr: TEUR 134).

5. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres 2018 werden ausschließlich planmäßige Abschreibungen ausgewiesen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich wie im Vorjahr überwiegend um Aufwendungen für den Verwaltungsbereich des Konzerns. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 43), Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.833 (Vorjahr: TEUR 3.407) sowie Wertberichtigungen auf Immobilien des Vorratsvermögens mit TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

7. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

In den Finanzerträgen sind insbesondere Zinserträge aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten.

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten	-12.428	-12.684
Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten	-308	-340
	-12.736	-13.024

Aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 12.428 (Vorjahr: TEUR 12.684).

8. Ertragsteuern

	2018 TEUR	2017 TEUR
Latente Steuern	-32.111	-19.998
Laufende Steuern	-835	-474
	<u>-32.946</u>	<u>-20.472</u>

Der Ist-Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern beträgt wie im Vorjahr bei der Muttergesellschaft, der WESTGRUND AG, 30,2 % (15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer plus 14,35 % Gewerbesteuer). Bei den deutschen Tochtergesellschaften liegen die Steuersätze zur Berechnung der latenten Steuern zwischen 14,35% und 30,2 %.

Bei der folgenden Überleitungsrechnung für den Konzern werden die einzelnen, gesellschaftsbezogen erstellten Überleitungsrechnungen unter Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen zusammengefasst. Dabei wird der erwartete Steueraufwand/-ertrag in den effektiv ausgewiesenen Steueraufwand/-ertrag übergeleitet.

	2018 TEUR	2017 TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	177.700	124.367
Erwarteter Steuersatz	30,2%	30,2%
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-)	53.665	37.559
Minderbelastung / Mehrbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbesteuerliche Zwecke	-19.094	-16.390
Sonstige Abweichungen	-1.625	-697
Gesamter Steueraufwand	<u>32.946</u>	<u>20.472</u>

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 33,5 Mio. (Vorjahr: EUR 35,1 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 50,9 Mio. (Vorjahr: EUR 50,7 Mio.).

Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 0,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 33,2 Mio. (Vorjahr: EUR 43,5 Mio.) keine latenten Steuern angesetzt, da eine Nutzung dieser Verlustvorträge gemäß den Kriterien des IAS 12 nicht hinreichend wahrscheinlich ist.

Gemäß aktueller Budgetplanung ist nicht zu erwarten, dass die latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in 2019 realisiert werden.

Für gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 9,1 Mio. wurden in 2018 aufgrund der positiven Ergebnisse der letzten drei Jahre und der prognostizierten positiven steuerlichen Einkünfte aktive latente Steuern in Höhe von EUR 1,3 Mio. bilanziert.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.2018 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV Effekt 2018 TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR	Latente Steuern (+ aktiv / - passiv) TEUR	GuV- Effekt 2017 TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	659.460	-117.175	-32.648	489.591	-84.527	-21.393
Unfertige Leistungen	111	-33	0	111	-33	0
Pensionsverpflichtungen	0	0	-13	80	13	-2
Leasingverbindlichkeiten	2.921	530	-715	5.299	1.245	-1
Abgegrenzte Finanzierungskosten	2.711	-552	138	3.443	-690	138
Negativer Zeitwert						
Derivate	4.991	1.444	-95	5.444	1.539	-511
Saldierte aktive lat. Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)	47.569	7.611	1.115	40.600	6.496	1.264
	717.763	-108.175	-32.218	544.568	-75.957	-20.505
Erfassung im Sonstigen Ergebnis			107			508
Latenter Steuerertrag/ -aufwand GuV			-32.111			-19.998
Bilanzausweis:						
Latente Steuerforderungen		1.304			0	
Latente Steuerverbindlichkeiten		-109.479			-75.957	
		-108.175			-75.957	

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 19,1 Mio.). Eine Belastung daraus ist aktuell nicht zu erwarten, weil ein Verkauf der Anteile an den Tochterunternehmen derzeit nicht geplant ist.

9. Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potentiellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

	TEUR
2018	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	144.754
Ergebnisanteil Minderheiten	-7.155
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2018	<u>137.599</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2018	79.577.995
Ergebnis je Aktie 2018 in EUR (Unverwässert / Verwässert)	1,73
2017	
Konzernergebnis (ohne Minderheitenergebnis)	103.894
Ergebnisanteil Minderheiten	-5.185
Ergebnis zur Berechnung des Ergebnisses je Aktie 2017	<u>98.709</u>
Durchschnittliche Aktienanzahl 2017	79.577.995
Ergebnis je Aktie 2017 in EUR (Unverwässert / Verwässert)	1,24

Eine zusätzliche Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch die genehmigten und bedingten Kapitalien ergeben. Siehe hierzu die Abschnitte D.13. und D.14.

10. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehende Verbindlichkeiten

Die im Konzern-Jahresergebnis enthaltenen, den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten und Schulden zuzurechnenden Ergebniskomponenten sind nachstehend aufgeführt.

	2018	2017
	in TEUR	in TEUR
Umsatzerlöse	1.509	66
Materialaufwand	-754	-37
Zinsaufwand	-45	-17
Jahresergebnis	<u>710</u>	<u>12</u>

11. Angaben zu Erlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15

Der Effekt aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 auf die Erlöse aus Verträgen mit Kunden des Konzerns ist unter A.2.a beschrieben. Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung in der Konzernbilanz ergaben sich nur auf den Ausweis ohne Veränderung des Konzerneigenkapitals. Aufgrund der für IFRS 15 angewendeten Übergangsmethode wurden die Vergleichsinformationen des Vorjahres nicht an die neuen Vorschriften angepasst.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung von IFRS 15 betroffenen Erlöspositionen werden in der nachfolgenden Tabelle, welche die Ertragsquellen in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien sowie den jeweiligen Zeitpunkt der Erlösrealisierung darstellt, aufgeführt.

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Nettomieteinnahmen (IAS 17), Umsatzerlöse	67.835	64.508
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)		
Erträge Betriebskostenweiterbelastung, Umsatzerlöse (inklusive Bestandsveränderung)	31.735	34.624
Übrige Erträge Immobilienbewirtschaftung, Umsatzerlöse	174	269
Erträge Veräußerung Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge	5.675	8.222

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Zeitpunkt der Erlösrealisierung		
zeitraumbezogene Erlösrealisierung	99.744	99.401
zeitpunktbezogene Erlösrealisierung	5.675	8.222
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	99.744	99.401
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	5.675	8.222

Vertragssalden im Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bestehen zum Stichtag in Höhe von TEUR 1.103 aus gegenüber Mietern abzurechnenden Betriebskostenweiterbelastungen (Ausweis unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

Die Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten werden mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Betriebskosten bzw. als Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen werden nach Abrechnung an die jeweiligen Mieter ausgezahlt.

Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist. Bei Übergang der Verfügungsgewalt erfolgt eine Verrechnung mit den Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties. Zum Bilanzstichtag lagen keine erhaltenen Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties vor.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

F. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit IAS 7 aufgestellt. Die Darstellung des Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Beträge stehen zur freien Verfügung des Konzerns mit Ausnahme von Bankkonten in Höhe von TEUR 1.809 (Vorjahr: TEUR 1.584), welche als Sicherheit für Bankdarlehen an die Kredit gebende Bank verpfändet wurden. Weitere Verfügungsbeschränkungen bestanden wie im Vorjahr nicht.

Wesentliche nicht ausgenutzte Kreditlinien bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Als Finanzschulden im Sinne der Kapitalflussrechnung werden sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verstanden. Zins-, Dividenden- und Ertragsteuereinnahmen und -ausgaben werden gesondert innerhalb der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Die Überleitungsrechnung nach IAS 7.44A stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	zahlungs- wirksam	Passi- vierte Zinsen	Beizule- gender Zeitwert	Umgliederungen	31.12.2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristige Schulden						
Finanzschulden gegen- über Kreditinstituten	442.968	-4.886	426	735	-24.587	414.656
Kurzfristige Schulden						
Finanzschulden gegen- über Kreditinstituten	14.384*	-14.384	25	0	24.587	24.612
Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit	<u>457.352</u>	<u>-19.270</u>	<u>451</u>	<u>735</u>	<u>0</u>	<u>439.268</u>

* einschließlich TEUR 829 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten, welche unter den „Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten“ ausgewiesen werden

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten beinhalten auch die in der Konzernbilanz unter den Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausgewiesenen Positionen, welche ausschließlich aus Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten bestehen.

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle Verpflichtungen sowie nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Zum 31. Dezember 2018 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 15.386 (davon fällig < 1 Jahr TEUR 1.889; 1-5 Jahre TEUR 6.096; > 5 Jahre TEUR 7.401) sowie aus Objekt- und Supportverträgen in Höhe von TEUR 2.694 (davon fällig < 1 Jahr TEUR 2.543; 1-5 Jahre TEUR 103; > 5 Jahre TEUR 48).

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen sonstigen finanziellen Verpflichtungen zu vermerken.

Die WESTGRUND AG hält als Treuhänder Geschäftsanteile an einer GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 25.

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 20 Arbeitnehmer (Vorjahr: 23 Arbeitnehmer) beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2018

- Herr Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt, (bis zum 4. Januar 2018); die Entgeltzahlungen von dritter Seite an Herrn Krienen beliefen sich inklusive einer Abfindungszahlung in 2018 auf TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 255) und wurden nicht an die WESTGRUND AG weiterbelastet.
- Herr Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann (seit 2. Januar 2018); Herr Rienecker erhielt in 2018 eine feste Vergütung von TEUR 255.

Herr Rienecker hielt zum Bilanzstichtag keine Aktien an der WESTGRUND AG.

4. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Rum/Österreich, Jurist und Bankkaufmann, Vorsitzender, Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes (seit 2. Januar 2018)
Vergütung: TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 0)
 - ADLER Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
Vergütung: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 17,5), Übernahme des stellv. Aufsichtsratsvorsitzes (seit 2. Januar 2018)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE AG, Frankfurt am Main

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender (bis zum 12. Oktober 2018)
Vergütung: TEUR 19,6 (Vorjahr: TEUR 25)
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
 - Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE AG Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG, Gräfeling

- Herr Dr. Michael Rosenfeld, Rheinberg, selbständiger Kaufmann (seit 23. Oktober 2018)
Vergütung: TEUR 5,4 (Vorjahr: TEUR 0)
 - Gothaer Lebensversicherung AG, Köln (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Schoeller Holding GmbH (Beirat), Pullach
 - Konrad Mirco Drill GmbH, Kulmbach

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen direkt und indirekt zum 31. Dezember 2018 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Berichterstattung zu nahe stehenden Personen (IAS 24)

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen der Vorstand und die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

Seit 2018 werden wie im Vorjahr durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen diverse Leistungen, insbesondere in den Bereichen des Asset und Property Management, an die WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen erbracht. Zum Bilanzstichtag war ein Teil der Vergütung für 2018 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1,9 Mio. ausgewiesen wird.

Im Januar 2018 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, welches einschließlich aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag mit EUR 31,4 Mio. valutiert.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung. Die Vorstandsvergütung in Höhe von TEUR 353 wurde in 2018 durch die ADLER Real Estate AG gezahlt und nicht an die WESTGRUND AG weiter belastet.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der ADLER Real Estate AG diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft ausgeglichen. Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert, wobei die WESTGRUND AG diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihre Muttergesellschaft hat, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ereignet.

7. Nach § 21 WpHG veröffentlichte Mitteilungen (§ 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG)

Folgende nach § 21 WpHG veröffentlichungspflichtige Mitteilungen sind der Gesellschaft bis heute zugegangen und entsprechend veröffentlicht worden.

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
-----------	-------	------------	--------------

ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	26. Juni 2015	>75%	94,9%** (26.06.2015)
---	---------------	------	-------------------------

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

** Höhe bei Überschreitung der Schwelle; Anteilsbesitz per 31. Dezember 2018 = 96,68 %

8. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Abhängigkeitsberichtes zum 31. Dezember 2018 wurde ein Honorar von insgesamt TEUR 98 berücksichtigt. Sonstige Beratungsleistungen wurden in 2018 nicht erbracht.

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2018 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 eingegangen.

10. Risikomanagementpolitik

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des WESTGRUND-Konzerns ist im Konzernlagebericht 2018 enthalten, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

11. Ankündigung des Ausschlusses der Minderheitsaktionäre der WESTGRUND AG (Squeeze Out) durch die ADLER Real Estate AG

Am 29. Dezember 2016 hat die ADLER Real Estate AG, Berlin, gegenüber der WESTGRUND AG angekündigt hat, dass sie ein formales Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG an die WESTGRUND AG richten wird, dass die Hauptversammlung der WESTGRUND AG die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die ADLER Real Estate AG als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließt (Squeeze-Out).

In diesem Zusammenhang hat die ADLER Real Estate AG der WESTGRUND AG ebenfalls mitgeteilt und nachgewiesen, dass sie am 29. Dezember 2016 einen Aktienkaufvertrag über den Erwerb eines Aktienpakets zur Erreichung eines Anteils von mehr als 95 % des Grundkapitals der WESTGRUND AG abgeschlossen hat, wodurch die ADLER Real Estate AG Hauptaktionärin der WESTGRUND AG i.S.v. § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG wird.

12. Versicherung des Vorstands gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

13. Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung und Veröffentlichung eines Jahresabschlusses nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264b HGB

Die nachfolgenden einbezogenen Tochterunternehmen haben von den Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 264b HGB Gebrauch gemacht:

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin

Berlin, 15. März 2019

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Abschreibungen		Stand 31.12.2018	Restbuchwerte	
	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchungen			Zugang	Abgang		Stand	Stand
	01.01.2018	€	€	€			€	€		€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	307.823,16	1.264,94	87.059,00	0,00	222.029,10	133.418,16	35.295,00	0,00	168.713,16	53.315,94	174.405,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	68.803,28	0,00	0,00	0,00	68.803,28	68.803,28	0,00	0,00	68.803,28	0,00	0,00
	<u>376.626,44</u>	<u>1.264,94</u>	<u>87.059,00</u>	<u>0,00</u>	<u>290.832,38</u>	<u>202.221,44</u>	<u>35.295,00</u>	<u>0,00</u>	<u>237.516,44</u>	<u>53.315,94</u>	<u>174.405,00</u>
Sachanlagen											
1. Technische Anlagen und Maschinen	679.337,74	1.337,62	0,00	0,00	680.675,36	625.351,74	47.881,78	0,00	673.233,52	7.441,84	53.986,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.351,90	25.510,33	1.063,00	0,00	388.799,23	348.981,89	14.425,39	5.614,09	357.793,19	31.005,04	15.370,01
	<u>1.043.689,64</u>	<u>26.847,95</u>	<u>1.063,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.069.474,59</u>	<u>974.333,63</u>	<u>62.307,17</u>	<u>5.614,09</u>	<u>1.031.026,71</u>	<u>38.447,88</u>	<u>69.356,01</u>
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	27.512,00	0,00	0,00	-27.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00
	<u>1.447.828,08</u>	<u>28.112,89</u>	<u>88.122,00</u>	<u>-27.512,00</u>	<u>1.360.306,97</u>	<u>1.176.555,07</u>	<u>97.602,17</u>	<u>5.614,09</u>	<u>1.268.543,15</u>	<u>91.763,82</u>	<u>271.273,01</u>

**Konzernanlagenspiegel
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Abschreibungen		Stand 31.12.2017	Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Änderung im Konsolidierungskreis			Zugänge	Abgänge		Stand	Stand
	01.01.2017	€	€	€			€	€		€	€
Immaterielle Vermögenswerte											
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	209.794,16	98.029,00	0,00	0,00	307.823,16	86.617,16	46.801,00	0,00	133.418,16	174.405,00	123.177,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	68.803,28	0,00	0,00	0,00	68.803,28	68.803,28	0,00	0,00	68.803,28	0,00	0,00
	<u>278.597,44</u>	<u>98.029,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>376.626,44</u>	<u>155.420,44</u>	<u>46.801,00</u>	<u>0,00</u>	<u>202.221,44</u>	<u>174.405,00</u>	<u>123.177,00</u>
Sachanlagen											
1. Technische Anlagen und Maschinen	679.337,74	0,00	0,00	0,00	679.337,74	577.264,74	48.087,00	0,00	625.351,74	53.986,00	102.073,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.703,13	5.648,77	0,00	0,00	364.351,90	326.681,69	22.300,20	0,00	348.981,89	15.370,01	32.021,44
	<u>1.038.040,87</u>	<u>5.648,77</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.043.689,64</u>	<u>903.946,43</u>	<u>70.387,20</u>	<u>0,00</u>	<u>974.333,63</u>	<u>69.356,01</u>	<u>134.094,44</u>
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	27.512,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
	<u>1.344.150,31</u>	<u>103.677,77</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.447.828,08</u>	<u>1.059.366,87</u>	<u>117.188,20</u>	<u>0,00</u>	<u>1.176.555,07</u>	<u>271.273,01</u>	<u>284.783,44</u>

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichten Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt EUR 1.243,9 Mio. aus. Die WESTGRUND Aktiengesellschaft bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Steigerungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 148,0 Mio. in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Angaben der Gesellschaft zu den als

Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C.2 und D.2 des Konzernanhangs enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten eines externen Sachverständigen auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 abgezinst werden. Aus unserer Sicht war die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maße auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen.

Die bedeutsamsten Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und die nachhaltigen zukünftigen Mieterträge. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider (Yield Compression), die den wesentlichen Treiber für die Steigerung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten insbesondere die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, wie z.B. der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der nachhaltigen Mieteinnahmen, der Bewirtschaftungskosten und der Leerstandsquote. Zur Beurteilung der verwendeten bewertungsrelevanten Parameter haben wir unter anderem auch externe Marktdaten herangezogen. Wir haben uns von der Qualifikation und Objektivität des von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachters überzeugt. Zudem haben wir für eine ausgewählte Stichprobe ein zweites Wertgutachten (Kontrollrechnung) durch einen weiteren externen Sachverständigen eingeholt. Mit der

Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben können, haben wir auch die von der WESTGRUND Aktiengesellschaft vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft hat ein sachgerechtes Regelwerk implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IAS 40 und IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sind aus unserer Sicht hinreichend dokumentiert sowie begründet und ermöglichen eine sachgerechte Abbildung im Konzernabschluss.

Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, auf die im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informatio-

nen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstel-

lung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten kön-

nen.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsori-

entierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Dezember 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Januar 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 als Konzernabschlussprüfer der WESTGRUND Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Julian Breidthardt.

Hamburg, 26. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze
Wirtschaftsprüfer

Julian Breidthardt
Wirtschaftsprüfer

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Strasse 34
10719 Berlin
Telefon: 030 / 2000 914 0
Telefax: 030 / 639 619 2 – 28
E-Mail: info@WESTGRUND.de
www.WESTGRUND.de