

**GESCHÄFTS-
BERICHT**
GODEWIND
IMMOBILIEN AG
2018

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS

ERTRAGSKENNZAHLEN	EINHEIT	2018
Nettomietenerlöse	in TEUR	548
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	in TEUR	577
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	in TEUR	10.756
EBITDA	in TEUR	-6.838
Adj. EBITDA	in TEUR	-4.756
Konzernergebnis	in TEUR	10.128
FFO I	in TEUR	-3.769
FFO I je Aktie	in EUR	-0,04
FFO II	in TEUR	-3.769
FFO II je Aktie	in EUR	-0,04
EPRA-Ertrag	in TEUR	2.205
EPRA-Ertrag je Aktie	in EUR	0,03
Ergebnis je Aktie, unverwässert	in EUR	0,11
Ergebnis je Aktie, verwässert	in EUR	0,11
BILANZKENNZAHLEN		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	in TEUR	300.905
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	in TEUR	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	in TEUR	157.745
Bilanzsumme	in TEUR	503.054
Eigenkapital (inkl. Minderheiten)	in TEUR	397.251
Eigenkapitalquote	in %	78,97
Nettoverschuldung	in TEUR	-59.390
Net Loan-to-Value (Net LTV)	in %	-19,7
EPRA NAV	in TEUR	396.394
EPRA NAV je Aktie	in EUR	3,65
EPRA NNNAV je Aktie	in EUR	3,62
AUSGEWÄHLTE PORTFOLIOKENNZAHLEN		
zum 31.12.2018		
Immobilienwert nach IAS 40	in TEUR	300.905
Anzahl der Immobilien		4
Vermietbare Fläche	in m ²	96.655
Jahresnettokaltmiete	in TEUR	13.657
Brutto-Anfangsrendite	in %	4,38
EPRA-Leerstandsquote	in %	23,8
Loan-to-Value (LTV) des Portfolios	in %	29,1
WALT	in Jahren	4,2
Durchschnittsmiete	in EUR/m ²	15,98
AKTIE		
WKN/ISIN		A2G8XX3/DE000A2G8XX3
Grundkapital	in EUR	108.750.000
Anzahl Aktien		108.750.000
Hoch/Tief 2018	in EUR	3,94/2,76
Jahresschlusskurs 2018	in EUR	2,89
Marktkapitalisierung 31. Dezember 2018	in EUR	314.287.500
Marktsegment		Regulierter Markt (Prime Standard)
Indizes		CLASSIC
Designated Sponsor		Oddo Seydler Bank AG, J.P. Morgan Securities plc
Börsenplätze		XETRA, Frankfurt (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart

UNSERE VISION

WIR WOLLEN DIE GODEWIND IMMOBILIEN AG ZU EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFTEN DEUTSCHLANDS ENTWICKELN. DABEI KONZENTRIEREN WIR UNS AUF DEN AUFBAU EINES PROFITABLEN UND WERTHALTIGEN PORTFOLIOS VON BÜRO-IMMOBILIEN IN DEN ATTRAKTIVEN STÄDTEN DEUTSCHLANDS. MITTELFRISTIG WOLLEN WIR EINEN BESTAND MIT EINEM WERT VON ETWA DREI MILLIARDEN EURO AUFBAUEN.

INHALT

VORWORT DES VORSTANDS	2
DIE HIGHLIGHTS UNSERES UNTERNEHMENS	4
ZWÖLF FRAGEN AN DEN VORSTAND	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
KENNZAHLEN NACH EPRA	12
DIE GODEWIND-AKTIE	14
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	16
KONZERNABSCHLUSS	38
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	84
FINANZKALENDER/IMPRESSUM	

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,*

hinter uns liegt ein ereignisreiches Jahr. Zu seinem Beginn existierte der Name „Godewind Immobilien AG“ weitgehend nur auf dem Papier. Heute zählt Godewind zu den führenden Bestandshaltern für Büroimmobilien in Deutschland.

Mit einer klaren Vision, einer überzeugenden Strategie und einem erfahrenen Management haben wir innerhalb weniger Monate einen neuen starken Player mit exzellenten Wachstumsperspektiven geformt und erfolgreich am Markt positioniert.

Im April 2018 gelang uns der erste Blind-Pool-IPO einer Immobiliengesellschaft in Deutschland. Dabei konnten wir Emissionserlöse in Höhe von 375 Millionen Euro brutto einwerben. In den folgenden Monaten haben wir die notwendigen Strukturen für eine Wachstumsplattform aufgebaut, um unser mittelfristiges Ziel zu erreichen – einen Immobilienbestand mit einem Wert von 3 Milliarden Euro. Im September folgten die ersten Immobilienkäufe. Mittlerweile haben wir neun Assets mit einem Ankaufsvolumen von rund 740 Millionen Euro brutto erworben. Dabei haben wir unter Einhaltung unserer Investitionskriterien auf Büroimmobilien in den Bereichen Value-Add, also mit Entwicklungspotenzial, sowie Core(+) gesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019 werden wir an unsere Erfolge aus dem Jahr 2018 anknüpfen und Großes mit Godewind erreichen. Neben dem Ausbau des Portfolios werden wir dabei die Potenziale der bereits erworbenen Immobilien heben.

Ein herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeitern, die mit ihrem unermüdlichen Einsatz die Entwicklung von Godewind vorangetrieben haben. Nicht zuletzt danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und die Begleitung des eingeschlagenen Wachstumskurses. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch im Jahr 2019 die Treue halten.

Herzlichst



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

DIE HIGHLIGHTS UNSERES UNTERNEHMENS

Seit dem Börsengang vor einem Jahr hat sich bei uns viel entwickelt. Inzwischen verfügen wir über ein reines Büroimmobilienportfolio an den Top-Standorten in Deutschland. Darüber hinaus haben wir unsere Unternehmensstrukturen weiter aufgebaut und das Management hält substanzielle Anteile am Unternehmen. Verschaffen Sie sich hier einen Überblick:

UNSER TEAM

Das Management ist mit über 30 Prozent ein unternehmerisch engagierter Stakeholder im Unternehmen. Das 19-köpfige Team verfügt über 200 Jahre Erfahrung am Immobilien- und Kapitalmarkt.

269.510 m²

Gesamtmietfläche
von 269.510 Quadratmetern

28 %

Leerstand
Wachstum durch aktives Portfoliomanagement

9

Bürokomplexe an den Top-Standorten
in Deutschland

740 MIO. EUR

Aufbau eines Portfolios
von rund 740 Millionen Euro

375 MIO. EUR

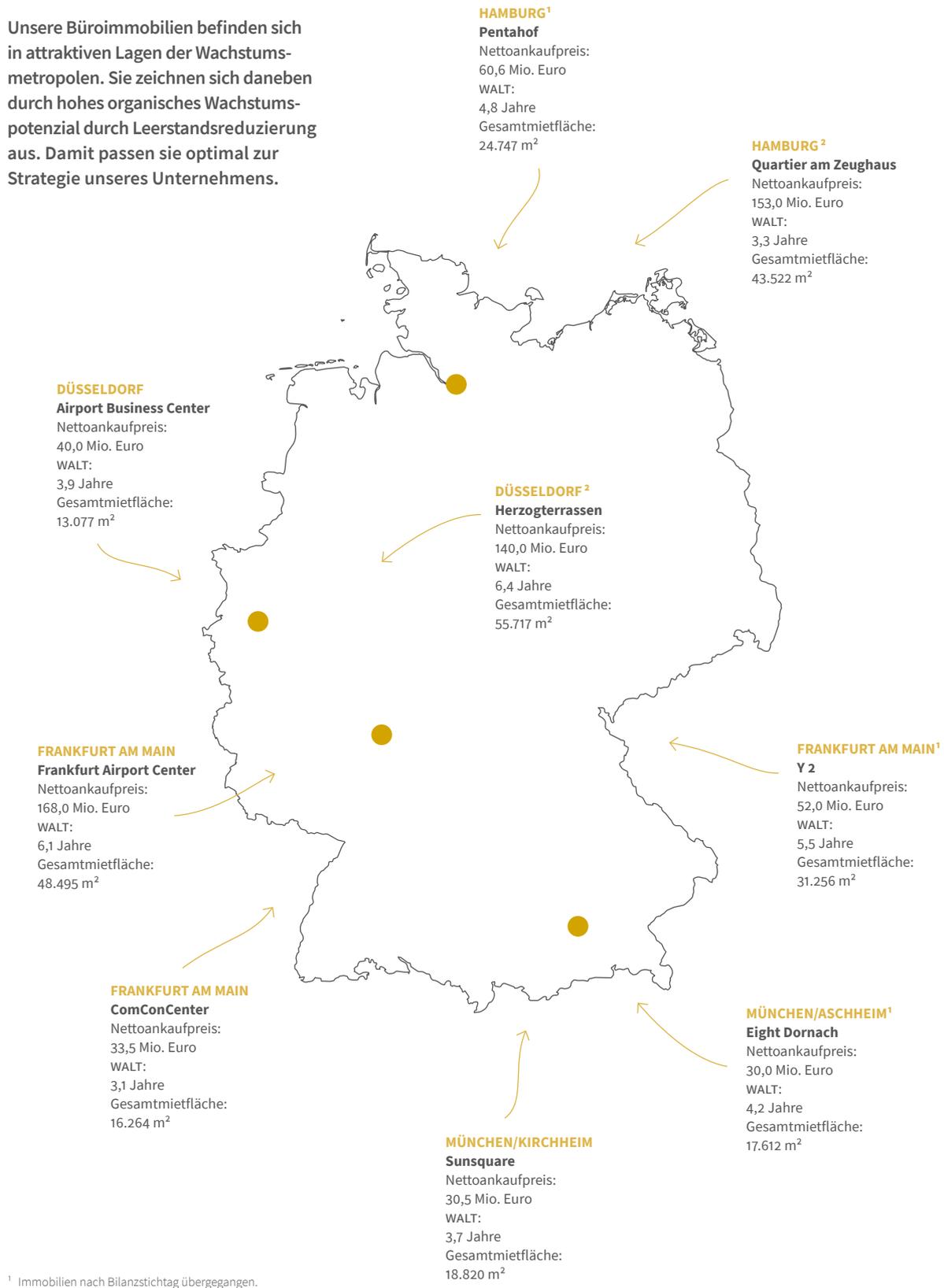
Börsengang mit Emissionserlösen
von 375 Millionen Euro

TOP- REGIONEN

Objekte in 4 Top-Regionen:
Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf und München

UNSER PORTFOLIO

Unsere Büroimmobilien befinden sich in attraktiven Lagen der Wachstums-metropolen. Sie zeichnen sich daneben durch hohes organisches Wachstums-potenzial durch Leerstandsreduzierung aus. Damit passen sie optimal zur Strategie unseres Unternehmens.



¹ Immobilien nach Bilanzstichtag übergegangen.

² Immobilien noch nicht übergegangen.



ZWÖLF MONATE BÖRSENLISTING – ZWÖLF FRAGEN AN DEN VORSTAND

Vor zwölf Monaten ist die Godewind Immobilien AG an die Börse gegangen. Die Godewind-Vorstände Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer beschreiben die wichtigsten Ereignisse seit dem IPO und erläutern die Wachstumspläne der Gesellschaft.

Herr Efremidis, Sie haben im letzten Jahr den ersten erfolgreichen Blind-Pool-IPO einer deutschen Immobiliengesellschaft hingelegt. Warum haben Sie sich für diese Form entschieden?

STAVROS EFREMIDIS Wir wollten etwas Neues in der Immobilienbranche aufbauen. Das ist uns gelungen. Godewind hatte zum Zeitpunkt des Börsengangs keine Immobilie vorzuweisen. Unter diesen Voraussetzungen ist es vor uns keiner deutschen Immobiliengesellschaft gelungen, an die Börse zu gehen. Wir überzeugten unsere Investoren mit einem exzellenten Track Record, einer durchdachten

Strategie und signifikantem eigenem Investment in Höhe von über 25 Millionen Euro – einem Großteil meines eigenen Vermögens! Dass wir von renommierten Investoren 375 Millionen Euro eingesammelt haben, ist vor diesem Hintergrund ein eindrucksvoller Erfolg und zeigt das große Vertrauen, das wir genießen.

Ihr Team hat seither rund 740 Millionen Euro in den Aufbau des Immobilienportfolios investiert. Bitte beschreiben Sie kurz die getätigten Akquisitionen.

RALF STRUCKMEYER Wir erwerben nur Immobilien, die optimal zu unserer Akquisitions- und Entwicklungsstrategie passen. Das ist uns bei den neun Käufen gelungen – alles Büroimmobilien in Top-Lagen von Metropolen wie Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf oder München. Besonders optimistisch stimmt mich das

Wertsteigerungspotenzial dieser Objekte. Ihr wahrer Wert wird sich erst noch zeigen, wenn wir die Objekte konsequent entwickeln. Wir sind mit den Erwerben sehr zufrieden, denn wir profitieren vom dynamischen Büromarkt, der fundamental so stark ist wie seit 20 Jahren nicht mehr.

Es ist immer wieder zu lesen, dass die Renditen für Immobilieninvestitionen in Deutschland deutlich gesunken sind. Ist die beste Zeit nicht bereits vorbei?

SE Wir müssen hier klar differenzieren. Bei Wohnimmobilien stimme ich Ihnen zu. Der Markt ist inzwischen weitgehend gesättigt. Entsprechend niedrig sind die Renditen. Bei Büroimmobilien zeigt sich ein anderes Bild. Mit dem richtigen Ansatz lassen sich attraktive Renditen erzielen. Wir sind Profis auf diesem Gebiet und identifizieren die Immobilien mit dem höchsten Potenzial. Wir setzen dabei auf Value-Add-Immobilien. Hier können wir Werte mit unserem Asset- und Property-Management heben und unsere Objekte nachhaltig entwickeln. Unsere Stärke liegt nicht nur in der Ankaufsrendite, sondern insbesondere in stetig steigenden Mietrenditen und Immobilienwerten.

Bitte beschreiben Sie den Value-Add-Ansatz. Was macht Godewind anders als klassische Immobilienbestandshalter?

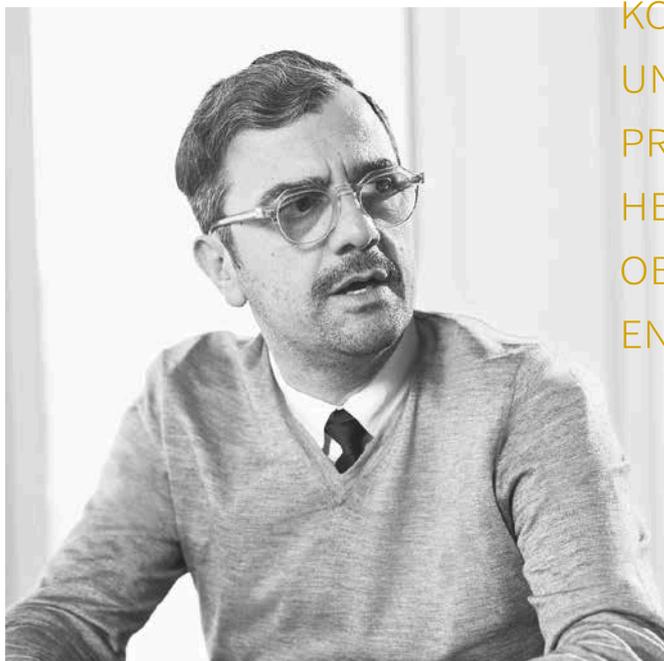
SE Wir sind nicht nur ein Immobilienbestandshalter. Wir sind vielmehr auch ein Immobilienbestandsentwickler. Wir

kaufen keine fertigen Immobilien in Top-Lagen zu überhöhten Preisen. Wir kaufen Immobilien mit Entwicklungspotenzialen in ebendiesen Lagen – und das zu sehr attraktiven Preisen. Die Kunst ist es, diese Potenziale zu erkennen und zu heben.

RS Das Heben der Potenziale von Immobilien ist eine komplexe Aufgabe. Es gibt nur wenige Gesellschaften, die dies bei Gewerbeimmobilien leisten können. Unser Team weiß genau, worauf beim Erwerb solcher Objekte zu achten ist und was nötig ist, um ihr Potenzial zu entfalten. Der Aufbau des aktiven Asset-Managements ist dabei entscheidend. Erfahrene, hoch qualifizierte Mitarbeiter konnten gewonnen werden, die die Strategie konsequent umsetzen, dazu gehört das Realisieren unserer Wettbewerbsvorteile – Geschwindigkeit in der Transaktion, Zuverlässigkeit –, die berühmte Handschlagsmentalität und natürlich die Verfügbarkeit ausreichender Investitionsmittel. Ob Mietermanagement, Baumanagement oder Asset-Management – jede Immobilie stellt uns vor individuelle Herausforderungen. In diesen Herausforderungen liegen große Chancen. Hier sind wir führend in Deutschland.



WIR SETZEN AUF VALUE-ADD-IMMOBILIEN. HIER KÖNNEN WIR WERTE MIT UNSEREM ASSET- UND PROPERTY-MANAGEMENT HEBEN UND UNSERE OBJEKTE NACHHALTIG ENTWICKELN.



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



WIR KONNTEN AUFWENDIGE FINANZIERUNGSMODELLE VERMEIDEN UND FLEXIBEL AUF DEM BESCHAFFUNGSMARKT AGIEREN. DIE ATTRAKTIVEN KONDITIONEN UNSERER ZUKÄUFE ZEIGEN, DASS DIES DER RICHTIGE WEG WAR.

Sie haben diese Objekte bislang weitgehend über Eigenkapital erworben. Wie wollen Sie die Refinanzierung gestalten und wann soll diese erfolgen?

RS Die hohen Cash-Bestände aus dem IPO eröffneten uns einen Vorteil gegenüber der Konkurrenz. Wir konnten aufwendige Finanzierungsmodelle vermeiden und flexibel auf dem Beschaffungsmarkt agieren. Die attraktiven Konditionen unserer Zukäufe zeigen, dass dies der richtige Weg war. Auch auf der Finanzierungsseite agieren wir aus einer Position der Stärke heraus. Durch unseren Track Record des erfahrenen Managements sowie durch unser Netzwerk mit langjährigen Geschäftspartnern und die gute Qualität der eingekauften Assets erhalten wir günstige Konditionen – insbesondere für die Refinanzierung von größeren Teilen unseres Portfolios. Zusätzlich profitieren wir vom historisch niedrigen Zinsniveau. Unser Ziel ist ein Net Loan-to-Value von 45 bis 55 Prozent. Damit bleiben wir in der Lage, bei attraktiven Opportunitäten schnell zuzuschlagen. Wir wollen weiter wachsen.

Welche Regionen sehen Sie hierbei als besonders attraktiv an und wo wollen Sie Ihr Portfolio erweitern?

SE Wir konzentrieren uns auf wirtschaftsstarke Metropolregionen. Bislang haben wir Immobilien in Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt und München erworben. Hier wollen wir natürlich weiter wachsen. Aber auch andere Ballungszentren wie Berlin, Köln oder Stuttgart bleiben attraktiv. Wir investieren generell nur in Top-Lagen,

Ralf Struckmeyer
Vorstand

zahlen keine überhöhten Preise und schätzen Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir in den nächsten Monaten unseren Bestand mit attraktiven Transaktionen weiter stärken und ausbauen werden.

Sie haben Ihr erstes Ziel – den Aufbau eines Portfolios mit einem Wert von einer Milliarde Euro – fast erreicht. Als mittelfristiges Ziel haben Sie 3 Milliarden Euro ausgegeben. Bleiben Sie dabei?

SE Klar, wir bleiben dabei. Wir haben Godewind innerhalb weniger Monate mit einem attraktiven Portfolio zu einem wichtigen Player in der Branche geformt. Unser Anspruch ist es, die Marktposition weiter auszubauen und im Sinne unserer Aktionäre weiter zu wachsen. Warum sollten wir nicht mittelfristig die 3-Milliarden-Schwelle erreichen? Allein das bestehende Portfolio können wir nur durch organisches Wachstum – also Leerstandsreduktion – auf über 1 Milliarde steigern. Wir sind sehr zuversichtlich, dass uns dies gelingen wird.

RS Entscheidend für den Ankauf weiterer Immobilien ist letztlich für uns, dass es wirtschaftlich sehr attraktiv ist. Deshalb prüfen wir die Opportunitäten sehr genau und wägen die Machbarkeit in jedem Einzelfall ab.

Das klingt gut. Dennoch hat die Aktie seit dem IPO an Wert verloren. Wie erklären Sie sich die Entwicklung?

SE Wir hatten bereits während des IPOs viele Exposés auf unseren Schreibtischen liegen und wollten unmittelbar nach dem IPO aktiv werden. Das war auch die Erwartung einiger Aktionäre. Mit der deutlich gestiegenen Bekanntheit unseres Unternehmens infolge des Börsengangs haben sich bei den Akquisitionen weitere Opportunitäten ergeben. Diese haben wir intensiv geprüft, weil es stets unser Anspruch ist, die besten Assets auszuwählen. Das ist auch im Sinne unserer Aktionäre. Einige kurzfristig orientierte Investoren sind in dieser Phase ausgestiegen und haben mit Verkäufen den Kurs temporär unter Druck gesetzt. Davon lassen wir uns aber nicht beirren. Unser Anspruch ist und bleibt es, das Wachstum der Gesellschaft im Sinne unserer Aktionäre zu gestalten. Unsere attraktiven Transaktionen zeigen, dass dies die richtige Entscheidung war – das erkennen auch unsere Anleger.

Was planen Sie, um neue Investoren für die Aktie zu gewinnen?

RS Die veröffentlichten Geschäftszahlen für 2018 zeigen erste belastbare Zahlen von Godewind, obwohl zum 31. Dezember 2018 noch nicht alle erworbenen Immobilien konsolidiert werden konnten. Zudem wurden vor Kurzem die ersten Research-Berichte veröffentlicht, darunter etwa SMC Research und First Berlin. Damit wird sich die Transparenz der Aktie deutlich erhöhen. Seit Dezember 2018 sind wir Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und verwenden bei der Berichterstattung die EPRA-Kennzahlen. Die so gewonnene Transparenz schafft zusätzliches Vertrauen bei Investoren.

SE Zudem ist das Managementteam viel unterwegs und sucht den direkten Kontakt mit wichtigen institutionellen Investoren. Wir unternehmen Roadshows und besuchen Konferenzen. Über den persönlichen Kontakt lässt sich am besten Vertrauen aufbauen. Ich habe den Eindruck, dass das Vertrauen von Investoren in den vergangenen Monaten wieder deutlich gestiegen ist.

Wie sieht es mit der Dividendenpolitik der Gesellschaft aus? Ab wann wollen Sie eine Dividende zahlen und wie hoch wird sie ausfallen?

RS Wir wollen, sobald die wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind, eine Dividende zahlen – frühestens für das Geschäftsjahr 2019. Dabei sollen unsere Aktionäre vom Erfolg mit einer Ausschüttung von mindestens 60 Prozent der Funds from Operations profitieren. Hierbei bieten die steuerlichen Verlustvorträge der Godewind Immobilien AG weitere finanzielle Vorteile für unsere Aktionäre. Das steuerliche Einlagekonto der Gesellschaft ermöglicht es, Dividenden ohne Abzug von Quellensteuern auszuschiütten.

Bitte geben Sie uns einen Überblick über die Aktionärsstruktur. Wer ist investiert und warum?

RS Die Godewind-Aktie ist sehr liquide. Der Freefloat beträgt über 60 Prozent. Zudem sind namhafte institutionelle Investoren in die Aktie investiert. Dazu zählen unter anderem DWS Investment GmbH, Morgan Stanley und Pelham Capital. Sie sind von der Story unseres Unternehmens überzeugt und sehen, dass auch unser operatives Geschäft auf einem guten Weg ist.

SE Aus dem gleichen Grund haben der Vorstand und der Aufsichtsrat in nennenswerter Höhe in das Unternehmen investiert. Ich selbst halte rund 5,8 Prozent der Aktien. Damit besteht eine ausgeprägte Interessenkongruenz zwischen Management und Investoren. Ich hätte nicht investiert, wenn ich nicht wüsste, wie gut wir für die Zukunft aufgestellt sind.

Bitte fassen Sie zusammen, warum Investoren aus Ihrer Sicht in die Godewind-Aktie investieren sollten.

SE Wir sind ein rasant wachsendes Unternehmen mit einer überzeugenden Story. Unsere positive Entwicklung wird sich fortsetzen. In den vergangenen Jahren habe ich mit meinem Team schon oft unter Beweis gestellt, dass wir langfristig attraktive Renditen für unsere Aktionäre erzielen. Mit den letzten Transaktionen und dem Aufbau eines Portfolios mit einem Wert von aktuell 740 Millionen Euro haben wir den Grundstein gelegt. Nun können wir uns auf das konzentrieren, was wir am besten können: Werte heben und entwickeln.

Auf diesem Weg wünsche ich Ihnen und den Godewind-Aktionären viel Erfolg. Herzlichen Dank für das Gespräch.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

Zusammenwirken von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung kontinuierlich überwacht, ihn bei allen für das Unternehmen wichtigen Belangen beraten und sich fortlaufend von der Recht-, Ordnungs- und Zweckmäßigkeit sowie der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung überzeugt. Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand in alle Entscheidungen von zentraler Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden gewesen und informiert worden. Insbesondere unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Unternehmensplanung, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Godewind-Konzerns. Die Berichterstattung bezog sich auch auf das Risikomanagement- und Früherkennungssystem der Gesellschaft sowie die Compliance und das Finanzmanagement des Vorstands. Entscheidungsnotwendige Unterlagen wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor den Sitzungen bzw. der schriftlichen Beschlussfassung zugeleitet.

Auf Basis der Berichterstattung des Vorstands hat der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung, zentrale Entscheidungen und Vorgänge sowie die Planungen ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Die strategische Ausrichtung der Gesellschaft ist im Dialog mit dem Vorstand abgestimmt worden. Die Berichterstattung enthielt, sofern erforderlich, auch Angaben über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von früher berichteten Zielen bzw. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung (Follow-up-Reporting). Soweit nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands über zustimmungspflichtige Geschäfte zu befinden war, wie etwa im Falle von Kapitalmaßnahmen oder Erwerb von Immobilien bzw. Beteiligungen, hat der Aufsichtsrat diesen Geschäftsvorgängen nach eingehender Prüfung zugestimmt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus mit dem Vorstand und insbesondere dem Vorstandsvorsitzenden in regelmäßigem Kontakt und informierte sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäfts-

vorfälle. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Inhalte und Ergebnisse des Austausches stets zeitnah, spätestens auf der nächsten Sitzung, informiert.

Im Geschäftsjahr 2018 ergaben sich keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Vorstands.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum viermal getagt. Bei allen Sitzungen waren alle Mitglieder jeweils vollständig anwesend.

In der Sitzung am 20. Februar 2018 hat sich der Aufsichtsrat mit dem geplanten IPO der Gesellschaft und den dazu erforderlichen Maßnahmen beschäftigt. Außerdem billigte der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2018, die im Anschluss an die Sitzung des Aufsichtsrats stattfand. Der Aufsichtsrat billigte auch den Vorschlag, in der Hauptversammlung die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 zu bestellen.

Die Dienstverträge für die beiden Vorstandsmitglieder Stavros Efremidis und Ralf Struckmeyer, die der Aufsichtsratsvorsitzende vorbereitet hatte, wurden diskutiert und gebilligt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde ermächtigt, die Verträge auszufertigen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Geschäftsordnung für den Vorstand verabschiedet.

Außerdem hat der Aufsichtsrat in dieser Sitzung den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 nebst Lagebericht diskutiert. Der Wirtschaftsprüfer war telefonisch zugeschaltet und erläuterte die wesentlichen Kennzahlen des Abschlusses. Anschließend billigte der Aufsichtsrat einstimmig den Jahresabschluss nebst Lagebericht zum 31. Dezember 2017.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft beschloss am 20. Februar 2018 ein Aktienoptionsprogramm für den Vorstand und ausgewählte Mitarbeiter. Bezüglich des Volumens beschloss

die Hauptversammlung, dass die Summe der Aktienoptionsrechte nicht mehr als 6 Prozent des Grundkapitals betragen dürfe.

In der Sitzung am 17. April 2018 hat der Aufsichtsrat zunächst den Bericht des Vorstands über den Anfang April erfolgreich durchgeführten Börsengang mit Dank an den Vorstand entgegengenommen.

Der Vorstand berichtete weiter über die Absicht, sowohl in Frankfurt am Main als auch in Berlin Büroflächen mit einer Größe von jeweils ca. 700 m² auf jeweils zehn Jahre anzumieten.

Der Vorstand berichtete schließlich über den Stand seiner Verhandlungen zum Erwerb des ersten Immobilienportfolios.

In dieser Sitzung beschäftigte sich der Aufsichtsrat weiter mit dem von der Hauptversammlung am 20. Februar 2018 beschlossenen Aktienoptionsprogramm. Nachdem sich aufgrund der Kapitalerhöhung das Grundkapital der Gesellschaft auf 108.750.000 Euro beläuft, beschloss der Aufsichtsrat zur Konkretisierung des Programms Folgendes:

- Die Anzahl der im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2018 auszugebenden Aktien wird auf maximal 6.525.000 Stück festgesetzt.
- Davon entfallen auf die Mitglieder des Vorstands 4.464.000 Stück und auf ausgewählte Mitarbeiter 2.061.000 Stück.
- Die auf die Mitglieder des Vorstands entfallende Stückzahl wird wie folgt aufgeteilt: Stavros Efremidis: 3.434.000 Stück; Ralf Struckmeyer: 1.030.000 Stück.
- Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird ermächtigt, entsprechende Bezugsrechtsvereinbarungen mit den beiden Mitgliedern des Vorstands auszufertigen.

Schließlich verabschiedete der Aufsichtsrat die endgültige Fassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

In der Sitzung vom 4. Juli 2018 hat sich der Aufsichtsrat mit den Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand beschäftigt. Weiter hat der Aufsichtsrat über konkrete Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats und die Erarbeitung eines Kompetenzprofils (Nr. 5.4.1 DCGK) beraten. Er gelangte zu dem Ergebnis, dass die drei jetzigen Mitglieder des Aufsichtsrats auf dem Gebiet, wo die Gesellschaft tätig ist, über die erforderlichen Kompetenzen und Erfahrungen verfügen. Änderungen hat der Aufsichtsrat nicht für erforderlich gehalten.

In der Sitzung vom 28. November 2018 konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat über die ersten abgeschlossenen Kaufverträge und die erste Übernahme eines Objekts berichten. Der Vorstand berichtete weiter, dass die Mietverträge über die Büros in Berlin und Frankfurt am Main abgeschlossen worden seien. In Frankfurt stehe der Einzug im Dezember 2018 an und in Berlin im Januar 2019. Der Vorstand legte dem Aufsichtsrat weiter die Compliance-Richtlinie, die Neufassung des Risikomanagementhandbuchs und das

Prozesshandbuch vor. Der Aufsichtsrat genehmigte die beiden zuerst genannten Unterlagen und nahm die dritte zustimmend zur Kenntnis.

Die Wirtschaftsprüfer Yaman Pürsün und Michael Kunisch von der KPMG AG besprachen mit dem Aufsichtsrat die Schwerpunkte der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 und erläuterten die wesentlichen Gesichtspunkte.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 ferner diverse Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst – unter anderem betreffend Zustimmungen zu Investitionsentscheidungen. Durch Umlaufbeschluss vom 10. Oktober 2018 billigte der Aufsichtsrat den 2. Nachtrag zu den Dienstverträgen der beiden Mitglieder des Vorstands. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2018 wurde neu festgesetzt. Als Erfolgsziel wurde das Volumen der bis zum Ende des Geschäftsjahres abgeschlossenen Immobilienkaufverträge definiert.

Keine Aufsichtsratsausschüsse

Der Aufsichtsrat hat angesichts seiner Besetzung mit drei Personen darauf verzichtet, Ausschüsse zu bilden.

Corporate Governance und Entsprechenserklärung

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für die Godewind AG hohe Priorität. Informationen zur Corporate Governance finden sich auch im Abschnitt „Unternehmensführung und Corporate Governance“ des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2018. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 27. Dezember 2018 eine Entsprechenserklärung abgegeben, die – zusammen mit der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB – den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht wurde. Die aktuelle Entsprechenserklärung ist auch im Geschäftsbericht 2018 wiedergegeben.

Prüfung von Jahres- und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung am 20. Februar 2018 zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 bestellte KPMG AG hat den Jahresabschluss der Godewind AG zum 31. Dezember 2018 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen (Jahresabschluss und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 sowie Lagebericht und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018) sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Diese Dokumente wurden eingehend geprüft. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 4. April 2019, in der der Abschlussprüfer anwesend war, die genannten Unterlagen umfassend diskutiert und den HGB-Abschluss gebilligt. Der Konzernabschluss wurde in einer telefonisch abgehaltenen Sitzung am 9. April 2019 gebilligt.

Frankfurt am Main, den 9. April 2019

Dr. Bertrand Malmendier

Vorsitzender des Aufsichtsrats

KENNZAHLEN NACH EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation, die die Interessen der europäischen kapitalmarktorientierten Immobilienunternehmen vertritt. Der 1999 gegründete Verband mit Sitz in Brüssel hat Empfehlungen ausgesprochen, wie Immobilienunternehmen ihre Ergebnisse berechnen sollen. Das Ziel ist eine konsistente und transparente Finanzberichterstattung, die zu einer besseren Vergleichbarkeit der Immobiliengesellschaften beiträgt. Damit hat die EPRA einen Rahmen für die standardisierte Berichterstattung über IFRS hinaus geschaffen, mit dem die immobilienwirtschaftlichen Besonderheiten herausgestellt werden. Godewind ist im Dezember 2018 der Organisation beigetreten und hat sich zum Ziel gesetzt, alle Auflagen für die regulatorischen und berichtspflichtigen Kennzahlen umzusetzen. Bei der Berechnung der Kennzahlen werden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuellen Version verwendet.

Für das Geschäftsjahr 2018 ergeben sich folgende Kennzahlen:

ÜBERSICHT DER EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2018
EPRA NAV	396.394
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	3,65
EPRA-Ertrag	2.205
EPRA-Ertrag pro Aktie (in EUR)	0,03
EPRA NNNAV	392.803
EPRA-Nettoanfangsrendite (NIY) (in %)	3,2
EPRA-Leerstandsquote (in %)	23,8

EPRA-ERTRAG

Der EPRA-Ertrag ist eine Methode zur Berechnung des Betriebsergebnisses einer Immobiliengesellschaft, die ihre Einnahmen zum Großteil aus der Bewirtschaftung von Immobilien erzielt. Die Basis für die Berechnung ist das IFRS-Ergebnis vor Minderheiten, das um einige nach EPRA definierte Positionen bereinigt

wird. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden insbesondere Fair-Value-Gewinne, Immobilienverkäufe und nicht immobilienpezifische Ein- sowie Ausgaben herausgerechnet und um Minderheiten angepasst. Des Weiteren werden Einmal-effekte sowie zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge aus dem EPRA-Ertrag nicht herausgerechnet.

EPRA-ERTRAG

IN TEUR	31.12.2018
Konzernergebnis	10.128
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-10.756
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0
Latente und tatsächliche Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	3.591
Ergebnis aus nicht beherrschenden Anteilen	-758
EPRA-Überschuss	2.205
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Periode (in Tausend)	86.655
EPRA-Überschuss pro Aktie (in EUR)	0,03

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

Der EPRA NAV ist eine Kennzahl zur Ermittlung des tatsächlichen Substanzwertes einer Immobiliengesellschaft mit einem langfristig orientierten Geschäftsmodell. Der EPRA NAV entspricht einem Netto-Inventarwert nach Ansatz der Immobilie mit dem beizulegenden Zeitwert. Bestimmte Positionen, die sich bei langfristiger Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren, werden im EPRA NAV bereinigt. Die Kennzahl wird daher auf der Annahme basierend berechnet, dass sich die Immobilien im langfristigen Besitz der Gesellschaft befinden und nicht zeitnah verkauft werden. Herausgerechnet werden daher passive latente Steuern auf Neubewertungen der gehaltenen Immobilien. Zudem werden Finanzinstrumente, die bis zur Endfälligkeit gehalten werden, nicht berücksichtigt.

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2018
Verwässertes Eigenkapital (nach Ausübung von Optionen und Wandelanleihen)	392.803
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien nach IAS 2	0
Passive latente Steuern auf Immobilien	3.591
EPRA Net Asset Value (NAV)	396.394
Anzahl der Aktien inkl. Ausübung der Pflichtwandelanleihe	108.509
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)	3,65

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der EPRA Triple NAV basiert auf der gleichen Berechnungsmethode wie der EPRA NAV. Die Kennzahl umfasst jedoch den Zeitwert der passiven latenten Steuern, Verbindlichkeiten und Finanzierungsinstrumente. Der EPRA Triple NAV kann als stichtagsbezogener Substanzwert einer Immobiliengesellschaft betrachtet werden, sodass die aktuellen Marktwerte für Vermögen und Schulden für die Berechnung herangezogen werden.

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

IN TEUR	31.12.2018
EPRA Net Asset Value (NAV)	396.394
Marktwert der Kreditverbindlichkeiten	0
Latente Steuern	-3.591
EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)	392.803
Anzahl der Aktien inkl. Ausübung der Pflichtwandelanleihe	108.509
EPRA Triple Net Asset Value (NAV) je Aktie (in EUR)	3,62

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA Net Initial Yield) stellt die Rendite auf Basis jährlicher Mieterträge dar. Bei dieser Kennzahl werden die nicht umlegbaren Betriebskosten, wie z. B. Erbbauzinsen, Servicegebühren etc., geteilt durch den Bruttomarktwert des Portfolios inklusive aller Transaktionskosten, abgezogen.

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (NIY)

IN TEUR	31.12.2018
Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	300.905
Marktwert der zur Veräußerung vorgesehenen Immobilien (inkl. Anteilen an Joint-Venture-Unternehmen)	0
Netto-Marktwert des Immobilienportfolios	300.905
Transaktionskosten	6.640
Brutto-Marktwert des Immobilienportfolios	307.545
Annualisierte Mieteinnahmen	13.600
Nicht umlagefähige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	-3.647
Annualisierte Netto-Mieteinnahmen	9.953
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	3,2

EPRA-LEERSTAND

Die Berechnung der EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leer stehenden Immobilien zur geschätzten Marktmiete des Portfolios. Die Kennzahl ermöglicht eine Aussage über den wirtschaftlichen Leerstand eines Portfolios.

EPRA-LEERSTAND

IN TEUR	31.12.2018
Marktmiete für Leerstand	4.769
Marktmiete gesamt	19.997
EPRA-Leerstandsquote (in %)	23,8

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote ist das Verhältnis der Summe aus operativen und administrativen Aufwendungen zur Miete. Mit dieser Kennzahl wird die sich daraus ergebende relative Belastung der Mieteinnahmen durch den Aufwand der gesamten Immobilienplattform zwischen verschiedenen Immobiliengesellschaften vergleichbar. Die in der EPRA-Kostenquote ausgewiesenen relevanten operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren bzw. nicht weiterbelastbaren Aufwendungen der Bewirtschaftung des Immobilienbestands ohne Buchwertänderungen, Sonderabschreibungen wie beispielsweise den Goodwill, Fremdkapitalkosten und Steueraufwand. Das beinhaltet auch Einmaleffekte und nicht nachhaltige Kosten.

EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2018
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung	135
Personalaufwand	4.115
Planmäßige Abschreibungen	23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.350
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-152
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	-12
Sonstige betriebliche Erträge, die Erstattungen und Weiterberechnungen darstellen	0
Erbbauzinsen	0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	7.459
Direkte Leerstandskosten	0
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	7.459
Mieterlöse	548
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) (in %)	1.361,1
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) (in %)	1.361,1

DIE GODEWIND-AKTIE

DAS BÖRSENAHR 2018

Das Börsenjahr 2018 war von steigenden weltweiten politischen und wirtschaftlichen Risiken geprägt. Insbesondere der schwelende Handelskonflikt zwischen den beiden größten Volkswirtschaften USA und China sorgte für Verunsicherung, sodass DAX und SDAX schon zu Beginn des Jahres kräftige Verluste hinnehmen mussten. So erreichte der DAX bereits am 23. Januar seinen Höchststand bei einem Tagesschlusskurs von 13.559,60 Punkten. Insgesamt notierte der DAX am letzten Handelstag 2018 rund 18,3 Prozent niedriger als zum letzten Handelstag 2017. Der SDAX verlor im Vergleichszeitraum mit 20,0 Prozent noch stärker.

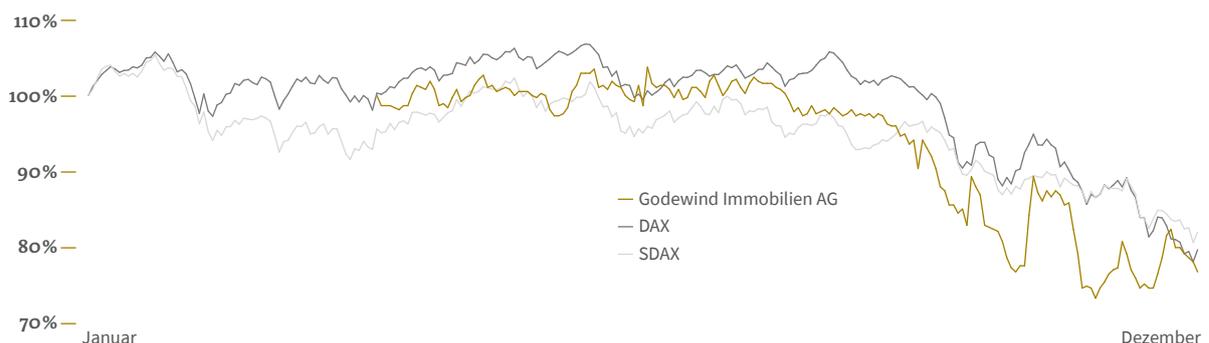
Im zweiten Quartal erholten sich die Kurse deutlich. Der SDAX erreichte in der Folge am 13. Juni seinen Jahreshöchststand bei 12.736,54 Punkten. Bis Ende September entwickelten sich die Kurse bei steigender Volatilität weitestgehend stabil. Nach einigen Gewinnwarnungen großer Unternehmen und aufkommenden Konjunktursorgen wurden die Prognosen für die BIP-Entwicklung vieler Länder gesenkt. In der Folge gerieten die Märkte im vierten Quartal stärker ins Taumeln und stürzten in diesem Zeitraum um 14,4 Prozent (DAX) bzw. 20,5 Prozent (SDAX) ab.

DIE ENTWICKLUNG DER GODEWIND-AKTIE

In diesem unruhigen Umfeld gelang der Godewind Immobilien AG am 5. April 2018 der erste erfolgreiche Blind-Pool-IPO einer deutschen Immobiliengesellschaft im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Marktkapitalisierung, gemessen am Angebotspreis von 4,00 Euro je Aktie und mit einer Gesamtanzahl von 108.750.000 ausstehenden Aktien, betrug 435 Millionen Euro.

Die Aktie startete bei einem Wert von 3,60 Euro. In den folgenden Monaten kletterte der Kurs bis zu ihrem Jahreshöchststand im Verlauf des 14. Juni auf 3,94 Euro. Bis Mitte August entwickelte sich die Aktie stabil und folgte anschließend dem allgemeinen Abwärtstrend der Börsen. Ihren Jahrestiefststand erreichte die Godewind-Aktie am 22. November bei einem Schlusskurs von 2,76 Euro. Mit einer Reihe von positiven Meldungen zu Immobilienankäufen im letzten Quartal des Jahres stabilisierte sich der Aktienkurs wieder. Zum Jahresende schloss die Aktie am 28. Dezember mit einem Kurs von 2,89 Euro. Mit der anhaltend guten operativen Entwicklung infolge weiterer Immobilienankäufe stieg die Aktie nach dem Berichtszeitraum weiter. Zusätzliche positive Impulse auf den

DIE GODEWIND-AKTIE 2018



Aktienkurs ergaben sich aus dem Aktienrückkaufprogramm innerhalb des Zeitraums vom 14. Dezember 2018 bis zum 20. Februar 2019. Am 29. März 2019 schloss die Godewind-Aktie bei 3,71 Euro. Das entspricht einer Marktkapitalisierung von 403,5 Millionen Euro.

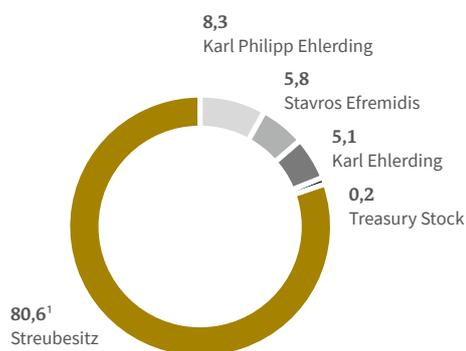
Vom 5. April bis zum 31. Dezember 2018 wurden pro Tag durchschnittlich etwa 97.250 Aktien der Gesellschaft an den regulierten deutschen Börsenplätzen gehandelt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktie verfügt zum Stichtag über einen hohen Streubesitz von über 80 Prozent. Damit besteht eine gute Basis für den liquiden Handel der Aktie. Insgesamt belief sich die Zahl der am 31. Dezember 2018 ausstehenden Aktien auf 108.750.000 Stück. Die weiteren Anteile verteilen sich im Wesentlichen auf drei Personen. Stavros Efremidis besitzt als CEO der Gesellschaft 5,8 Prozent der Aktien. Der Aufsichtsrat Karl Ehlerding hält 5,1 Prozent und dessen Sohn Karl Philipp Ehlerding hält 8,3 Prozent der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31.12.2018

IN %



¹ Der Streubesitz entspricht der Definition der Deutschen Börse. Ohne Berücksichtigung von Finanz- oder sonstigen Instrumenten nach §§ 38, 39 WpHG.

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG 2018

Am 20. Februar 2018 hat die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft in Berlin stattgefunden. Mit dem Beschluss einer Barkapitalerhöhung um bis zu 175 Millionen Euro wurde die Grundlage für den Börsengang geschaffen. Die Aktionäre stimmten bei einer Präsenz von 100 Prozent einstimmig für alle Beschlussvorschläge. Dabei wurden unter anderem diverse genehmigte und bedingte Kapitalien sowie die Sitzverlegung der Gesellschaft nach Frankfurt am Main beschlossen.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Am 13. Dezember 2018 gab die Gesellschaft bekannt, ab dem 14. Dezember 2018 bis zu 1,5 Millionen Aktien zurückzukaufen. Das Aktienrückkaufprogramm wurde mit Börsenschluss am 20. Februar 2019 beendet. Die Aktien wurden zu einem durchschnittlichen Preis von 3,23 Euro erworben. Die Rückkäufe fanden ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) statt. Die Grundlage der Entscheidung bildete eine Ermächtigung, die auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 erteilt wurde.

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft 240.856 Aktien zu einem Durchschnittskurs von 2,99 Euro zurückgekauft.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Seit dem Börsengang hat die Godewind Immobilien AG die Kapitalmarktkommunikation verstärkt. So hat die Gesellschaft intensiv mit institutionellen Investoren, Privatanlegern, Analysten sowie der Finanz- und Wirtschaftspresse kommuniziert. Das Unternehmen führte Roadshows in Deutschland und Großbritannien durch. Zudem nahm Godewind an ersten Kapitalmarktконференzen teil. Im ersten Quartal veröffentlichten die Research-Institute SMC Research und First Berlin ihre ersten Analysen zur Godewind-Aktie.

DIE GODEWIND-AKTIE

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2G8XX3
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2G8XX3
Anzahl der Aktien 30. Juni 2018	108.750.000 Stück
Aktiengattung	Nennwertlose Namensaktien
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Supersektor	FIRE
Sektor	Finanzdienstleistungen
Subsektor, Subsektor-Code	Real Estate, 702
Index	CLASSIC
Börsenplätze	XETRA, Frankfurt (FWB), Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Börsenkürzel	GWD
Erstnotierung	5. April 2018
Ausgabekurs	EUR 4,00
Periodenhöchstkurs (14. Juni 2018)	EUR 3,94
Periodentiefstkurs (22. November 2018)	EUR 2,76
Marktkapitalisierung (28. Dezember 2018)	EUR 314.287.500
Designated Sponsor	Oddo Seydler Bank AG, J.P. Morgan Securities plc
Zahlstelle	Baader Bank AG

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Inhalt

1. Grundlagen des Konzerns	18
a. Geschäftsmodell des Konzerns	18
b. Struktur des Konzerns	18
c. Ziele und Strategien des Konzerns	19
d. Steuerungssystem	20
2. Wirtschaftsbericht	21
a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum	22
c. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	22
d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns	23
3. Berichterstattung zum Jahresabschluss der Godewind Immobilien AG	27
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	28
a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung	28
b. Unternehmensführung und Corporate Governance	29
c. Risikomanagementsystem	29
d. Risikobericht und Einzelrisiken	32
e. Chancen	33
f. Prognosebericht	33
5. Vergütungsbericht	34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Die Godewind Immobilien AG hat von der Möglichkeit gemäß § 315 Abs. 5 HGB Gebrauch gemacht und einen zusammengefassten Lagebericht für den Godewind-Konzern und die Godewind Immobilien AG erstellt. Da der Geschäftsverlauf, die Lage der Gesellschaft sowie die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung der Godewind Immobilien AG und des Godewind-Konzerns weitgehend übereinstimmen, beziehen sich die folgenden Ausführungen, insbesondere die Zahlenangaben, soweit nicht anders vermerkt, auf den Godewind-Konzern.

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

a. Geschäftsmodell des Konzerns

Die Godewind Immobilien AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend auch als „Godewind“, „Konzern“ oder „Unternehmen“ bezeichnet) ein auf Gewerbeimmobilien spezialisiertes Unternehmen. Unser Fokus liegt auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien (überwiegend Büroimmobilien) mit dem Ziel, mittelfristig ein attraktives Portfolio aufzubauen und den Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern.

Mit dem erfolgten Börsengang am 5. April 2018 und dem Emissionserlös in Höhe von brutto EUR 375 Mio. wurde dafür die finanzielle Grundlage geschaffen. Godewind ist seitdem im Prime Standard, dem deutschen Börsensegment mit dem höchsten Transparenzlevel, notiert.

Die Erfolgsfaktoren unseres Unternehmens sind das ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Know-how des Managements und der Mitarbeiter sowie ein weitreichendes Netzwerk im Immobilien- und Kapitalmarkt. Das Managementteam und der Mitarbeiterstamm bestehen aus ausgewiesenen Immobilienspezialisten mit langjähriger Erfahrung und Expertise am Finanz- und Kapital-

markt. Diese Struktur erlaubt es der Godewind Immobilien AG, in dem sehr kompetitiven Markt für Gewerbeimmobilien lukrative Objekte zu identifizieren, zu akquirieren und die Werte dieser Assets zu heben. Die Stärke liegt dabei vor allem in der Umsetzung sehr komplexer Immobilien-, Finanzierungs- und Kapitalmarkttransaktionen mit hoher Transaktionsgeschwindigkeit und -zuverlässigkeit zum Vorteil aller Geschäftspartner. Gleichzeitig profitiert das Unternehmen von dem langjährigen und umfangreichen Track Record bei der Schaffung von Shareholder Value in verschiedenen börsennotierten Unternehmen der Immobilienbranche.

b. Struktur des Konzerns

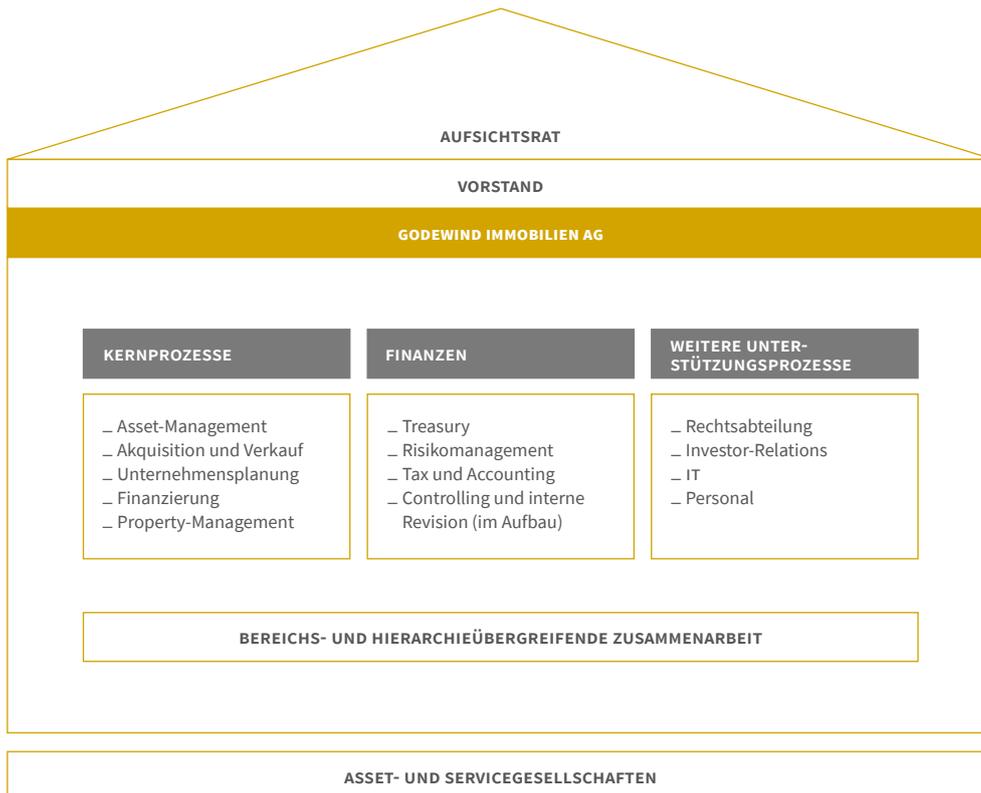
Die Godewind AG ist 2015 aus dem Formwechsel einer bestehenden GmbH hervorgegangen. Ende 2017 erfolgte die Umbenennung in Godewind Immobilien AG sowie die Anpassung des satzungsmäßigen Unternehmensgegenstands an das aktuelle Geschäftsmodell.

Die Godewind Immobilien AG nimmt seither als Konzernmuttergesellschaft die Aufgaben einer Managementholding wahr. Die Immobilienbestände des Konzerns werden von Tochtergesellschaften gehalten, die als Objektgesellschaften erworben bzw. im Zuge der Immobilientransaktionen gegründet werden. Darüber hinaus bestehen weitere Tochterunternehmen für Verwaltungs- oder Bewirtschaftungszwecke. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konzern neben der Godewind Immobilien AG weitere 15 Gesellschaften (im Vorjahr: keine Tochtergesellschaften). Die Managementaktivitäten erfolgen an den Bürostandorten in Frankfurt am Main und Berlin.

Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über ein Portfolio von vier Büroimmobilien in Frankfurt am Main, Kirchheim bei München und Düsseldorf mit einem Marktwert in Höhe von

insgesamt EUR 300,9 Mio. Darüber hinaus wurden im Dezember 2018 und Januar 2019 fünf Büroimmobilien, verteilt auf die Standorte Hamburg, Frankfurt am Main, Großraum München und Düsseldorf, für einen Kaufpreis von insgesamt EUR 434,9 Mio. erworben, bei denen das Closing nach dem Stichtag erfolgt ist bzw. kurz bevorsteht.

Die organisatorische prozessorientierte Struktur stellt sich wie folgt dar:



Die Godewind Immobilien AG wird vom Vorstand geleitet, zum Bilanzstichtag bestehend aus den Herren Stavros Efremidis (CEO) und Ralf Struckmeyer (CFO). Er wird durch den Aufsichtsrat beraten und überwacht. Vorstand bzw. Aufsichtsrat handeln bei ihren geschäftsführenden bzw. überwachenden Tätigkeiten nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus den Mitgliedern Dr. Bertrand Malmendier (Vorsitz), Dr. Roland Folz und Karl Ehlerding.

Die Zusammenarbeit der Unternehmensbereiche wird gefördert durch die flache Hierarchie, die schlanke Struktur sowie die direkten Kommunikationswege. Dadurch werden Entscheidungen zügig herbeigeführt und umgesetzt. Dabei zeichnet Godewind eine besondere Flexibilität aus, mit der das Unternehmen schnell und effizient auf aktuelle Marktentwicklungen reagieren und Akquisitions- und Veräußerungschancen konsequent nutzen kann. Insbesondere im Akquisitionsbereich verfügt das Management

über ein hervorragendes Netzwerk, das den Zugang zu attraktiven Off-Market-Transaktionen ermöglicht. Für die Bearbeitung juristischer, immobilienwirtschaftlicher oder betriebswirtschaftlicher Spezialthemen greift Godewind auf ein kompetentes Beraternetzwerk zurück.

Die Godewind Immobilien AG verfügt über erhebliche steuerliche Verlustvorräte sowie ein steuerliches Einlagekonto, wodurch Steuervorteile für die Gesellschaft und die Anteilseigner erzielt werden können.

c. Ziele und Strategien des Konzerns

Godewind ist bestrebt, den Unternehmenswert für die Aktionäre nachhaltig zu steigern, den Geschäftspartnern ein verlässlicher Partner zu sein sowie den Mitarbeitern ein attraktives Arbeitsumfeld und Tätigkeitsspektrum sowie eine leistungsgerechte Vergütung zu bieten.

Die Akquisitionsstrategie ist darauf ausgerichtet, mittelfristig ein profitables und werthaltiges Gewerbeimmobilienportfolio in Deutschland mit einem Wert von etwa EUR 3 Mrd. aufzubauen.

Innerhalb des Gewerbeimmobilienportfolios sollen die Ankäufe gemäß einer dreistufigen Strategie dem Core(+)-, Opportunistic- oder Manage-2-Core-Portfolio zugeteilt werden:

Core(+)-Portfolio: Das Bestandsportfolio besteht aus Assets, die langfristig im Portfolio gehalten werden sollen. Sie zeichnen sich durch einen stetigen Cash-flow aus und erwirtschaften attraktive Renditen. Diese Immobilien werden den Kern des Portfolios bilden, das für die Aktionäre eine zuverlässige Dividende erwirtschaftet. Dieses Portfolio umfasst zum Stichtag zwei Objekte mit einem Marktwert von EUR 78,2 Mio.

Opportunistic-Portfolio: Im Zuge von Portfoliotransaktionen oder aus Spezialsituationen erworbene Immobilien, die aufgrund ihrer Lage oder Beschaffenheit nicht dem Investitionsfokus entsprechen, sollen dem Verkaufs- und Opportunitätsportfolio zugeführt werden. Der aus der Veräußerung generierte Cash-flow soll primär in die Stärkung des Bestands- und Manage-2-Core-Portfolios investiert oder für Dividendenzahlungen genutzt werden. Zum Stichtag werden dieser Kategorie keine Objekte zugeordnet.

Manage-2-Core-Portfolio: Das Manage-2-Core-Portfolio enthält Assets mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial. Mit aktivem Asset-Management wird beabsichtigt, das Potenzial dieser Bestände zu heben. Dieses Portfolio umfasst zum Stichtag zwei Objekte mit einem Marktwert von EUR 222,7 Mio.

d. Steuerungssystem

Die Godewind Immobilien AG hat das Ziel, die Wertschöpfungspotenziale durch aktives Management der Immobilien zu heben, um eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Das Steuerungssystem umfasst die Unternehmensplanung sowie ein portfolio- und unternehmensbezogenes Berichtswesen, wobei die Steuerung anhand einer regelmäßigen Überprüfung der wesentlichen Kennzahlen (KPI) erfolgt. Da die operative Geschäftstätigkeit zum Ende des Berichtsjahres mit den ersten Akquisitionen aufgenommen wurde, spiegeln die folgenden Aussagen zum Teil die Zielstruktur wider, wie sie im Laufe des Jahres 2019 vollständig umgesetzt werden soll.

Als Basis dient die Unternehmensplanung, die gemeinsam mit den relevanten Fachabteilungen erstellt und unterjährig anhand von Kennzahlen regelmäßig überprüft und, wenn notwendig, angepasst wird.

Der Vorstand verwendet zur Steuerung der Gruppe die Funds from Operations und die EPRA-NAV-Kennzahlen als bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren, die im Folgenden definiert sind:

- Die Funds from Operations (FFO I) umfassen das Periodenergebnis, bereinigt um Veräußerungsergebnis, Abschreibungen, Bewertungsergebnis der Immobilien, Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, Einmal- und Sondereinflüsse, Finanzierungs- und Transaktionskosten, Ertragsteuern einschließlich latenter Steuern
- Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) berechnet sich auf Basis des Eigenkapitals (vor nicht beherrschenden Anteilen), bereinigt um die latenten Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Darüber hinaus werden weitere immobilien-spezifische Kennzahlen im Rahmen der Unternehmenssteuerung berücksichtigt:

- Die annualisierten Nettomieteinnahmen umfassen die aufs Jahr hochgerechneten Nettomieteinnahmen zum Berichtszeitpunkt
- der Net Loan-to-Value (Net LTV), d. h. das Verhältnis aus Netto-Finanzschulden (Bank- und Leasing-Verbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel) zum Marktwert der Immobilien
- der WALT, d. h. der gewichtete Durchschnitt der verbleibenden Mietlaufzeiten

Die Haupteinflussfaktoren der wesentlichen Kennzahlen ergeben sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios und der Finanzierungsstruktur.

Die weitere Entwicklung des Immobilienportfolios wird im Rahmen des Asset-Managements kontinuierlich überwacht. Insbesondere werden dabei die Höhe und die Laufzeit der Mieteinnahmen der Mietvertragslaufzeiten und des Vermietungsstands optimiert. Die Finanzierungsstruktur und die Einhaltung von finanziellen und objektspezifischen Covenants werden regelmäßig überprüft. Dadurch können notwendige Schritte zur Risikominimierung oder Ergebnisoptimierung frühzeitig erkannt und eingeleitet werden.

Der bedeutsamste Leistungsindikator nach HGB zur Steuerung der Muttergesellschaft ist der Jahresüberschuss vor Steuern und Sondereffekten, da dieser maßgeblich die Dividendenfähigkeit widerspiegelt.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung¹

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland schwächte sich im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr etwas ab. Nach Rückgängen um 0,2 % im dritten Quartal und einem allenfalls geringen Wachstum im vierten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % (im Vorjahr 2,2 %). Die Rezessionsrisiken stiegen. Als Ursachen hierfür gelten vor allen Dingen die Unsicherheiten über internationale Entwicklungen wie der bevorstehende Brexit oder der Handelsstreit der USA mit Europa und China.

Der anhaltende Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex zum Jahresende 2018 und zu Beginn des Jahres 2019 deutet ebenfalls darauf hin, dass sich die Konjunkturlage eintrübt. Die aktuellen Wachstumsprognosen der Bundesregierung sowie des Instituts für Weltwirtschaft für 2019 liegen derzeit bei 1%. Dies zeigt jedoch auch, dass die Konjunktur hierzulande zumindest stabil bleibt, was vor allem daran liegt, dass die binnenorientierten Branchen, wozu auch die Bau- und die Immobilienwirtschaft gehören, weiterhin gut laufen.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich für die Beschäftigten weiter. Zum Jahresende 2018 waren ca. 2,2 Mio. Personen als arbeitslos gemeldet und damit 7,7 % weniger als ein Jahr davor. Die Arbeitslosenquote betrug damit 4,8 %. Das verfügbare Einkommen lag nach einem kontinuierlichen Anstieg über die vergangenen Jahre trotz des abgeschwächten Wirtschaftswachstums um 2,2 % über dem Niveau des Vorjahres.

Die Verbraucherpreise stiegen insbesondere aufgrund der Energiepreisentwicklung weiter. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 %, was der geldpolitischen Zielgröße der Europäischen Zentralbank sehr nahekommt.

Die Kreditentwicklung war weiterhin positiv. Die Finanzierungsbedingungen waren aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen weiterhin günstig. Der Leitzins notiert seit dem Frühjahr 2016 bei 0 % und soll nach aktuellen Verlautbarungen der EZB über den Sommer 2019 hinweg unverändert bleiben.

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird nach Ansicht des Rats der Immobilienweisen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. weiter von den günstigen Finanzierungsbedingungen und der insgesamt guten (Binnen-)Wirtschaftslage profitieren. Allerdings stehen Kapazitätsauslastungen und der Mangel an Facharbeitkräften einem weiteren Wachstum vermehrt entgegen. Bauleistungen dürften sich dadurch weiter verteuern. Aus steuerlicher Sicht bleibt zu beobachten, wie sich die geplante Reform der Grundsteuer gestaltet.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken sich (noch) günstig auf die Entwicklung der großen deutschen Büroimmobilienmärkte aus. Insbesondere die Beschäftigungsgewinne erhöhten die Nachfrage nach Büroflächen über die letzten Jahre konstant, wobei an den Top-Standorten² die Büroflächen nur in überschaubaren Größenordnungen ausgeweitet wurden. Damit verknappte sich das Angebot spürbar. In Berlin, München und Stuttgart sank die Leerstandsquote auf 2 %, in Hamburg und Köln auf etwa 4 %. Größere Leerstandsreserven waren mit 7 bzw. 8 % nur noch in Düsseldorf und Frankfurt zu verzeichnen. Damit wird es für die Unternehmen immer schwieriger, in den gewünschten Lagen größere zusammenhängende Flächen anzumieten. Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich daher auch im Geschäftsjahr 2019 positiv entwickeln.

Im Bereich der Investments in Wirtschaftsimmobilien waren Büroimmobilien im Jahr 2018 gemessen am Investitionsvolumen am beliebtesten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das investierte Kapital von EUR 24,4 Mrd. auf EUR 28,8 Mrd., insbesondere aufgrund einiger großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich. Gemessen am Flächenumsatz verlief das Jahr 2018 ebenfalls sehr erfolgreich. Es wurden 6,1 Mio. m² Mietfläche für gewerblichen Raum in den größten Büromärkten umgesetzt, was einem Plus von 12 % gegenüber dem Zehnjahresmittel (5,4 Mio. m²) entspricht. Die zahlreichen Eigennutzerumsätze und die deutliche Zunahme an Vorvermietungen bzw. Vermietungen im Bau deuten auf eine weitere Anspannung des Büroimmobilienmarktes hin.

Demzufolge stiegen auch die Spitzenmieten an den Top-Standorten im achten Jahr in Folge an und lagen Ende 2018 bei EUR 30,70 pro m² Bürofläche (+5,9 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Kaufpreisentwicklung von Büroflächen erzielte im Berichtsjahr Rekordwerte. An den Top-Standorten legte sie im Durchschnitt um 11,5 % zu und war mit ca. EUR 11.000 pro m² erstmals fünfstellig. Teuerster Standort war weiterhin München mit ca. EUR 13.750 pro m², dicht gefolgt von Frankfurt mit EUR 13.650 pro m². Am günstigsten unter den Top-Standorten waren Düsseldorf (EUR 8.370 pro m²), Stuttgart (EUR 7.140 pro m²) und Köln (EUR 6.930 pro m²).

Im Jahresverlauf sanken die Nettoanfangsrenditen erneut über alle Städtelassen. In den Top-Standorten lag der gewichtete Durchschnitt für Core-Immobilien Ende 2018 bei 3,0 % und damit lediglich zehn Basispunkte unterhalb des Vorjahreswertes. Hier zeichnet sich somit eine Bodenbildung ab.

¹ Die Aussagen in diesem Abschnitt basieren auf dem „Frühjahrgutachten der Immobilienwirtschaft 2019 des Rats der Immobilienweisen“ des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., der Publikation der Fachthemenreihe der DZ HYP „Immobilienmarkt Deutschland 2018/2019“ sowie eigenen Beobachtungen.

² Top-Standorte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Das Management der Godewind Immobilien AG ist vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungen überzeugt, dass die hohe Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroflächen auch mittelfristig anhält und sich dadurch Investitionen und Asset-Maßnahmen zur Potenzialhebung in der Profitabilität und Wertsteigerung des Unternehmens widerspiegeln werden.

b. Geschäftsverlauf des Konzerns im Berichtszeitraum

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2018 wurde geprägt vom Börsengang der Gesellschaft am 5. April 2018, vom Aufbau der Organisation und des Mitarbeiterstamms sowie von den ersten Akquisitionen in der zweiten Jahreshälfte.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden 93.750.000 neue Stückaktien zu einem Angebotspreis von EUR 4,00 je Aktie begeben. Durch den Börsengang flossen Godewind Mittel in Höhe von brutto EUR 375 Mio. zu. Es gelang, den Börsengang als einen sogenannten Blind-Pool-IPO umzusetzen, wobei die Investoren vor allem auf Basis der Akquisitionsstrategie gezeichnet und damit dem Unternehmen einen hohen Vertrauensvorschuss entgegengebracht haben. Dies unterstreicht einmal mehr die große Expertise des Godewind-Teams in der Immobilien- und Finanzbranche.

Die im Rahmen des Börsengangs akquirierten Mittel bildeten die Basis für die folgenden Immobilienerwerbe:

Am 13. September 2018 wurde im Rahmen eines Asset Deals die Büroimmobilie ComConCenter (CCC) in Frankfurt am Main erworben. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 35,6 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche des Objekts beträgt ca. 16.300 m². Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 31. Oktober 2018.

Mit Kaufvertrag vom 16. Oktober 2018 hat Godewind das Objekt Airport Business Center (ABC) am Düsseldorfer Flughafen im Wege des Asset Deals erworben. Es handelt sich um eine Büroimmobilie. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 42,7 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 13.100 m² zzgl. 256 Stellplätzen. Das Closing erfolgte zum 30. November 2018.

Gemäß der Akquisitionsstrategie wurden beide Objekte dem Core(+)-Portfolio zugeordnet. Es handelt sich jeweils um Büroimmobilien in attraktiven Lagen. Bei dem Düsseldorfer Objekt beträgt der Leerstand derzeit ca. 17 % und bei der Frankfurter Immobilie ca. 12 %. Zu den Ankermietern zählen diverse namhafte Service- und Industrieunternehmen.

Am 24. Oktober 2018 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb des Sunsquare in Kirchheim bei München abgeschlossen. Der Kaufpreis einschließlich Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb dieser Büroimmobilie im Wege des Asset Deals in Höhe von EUR 32,0 Mio. wurde vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 18.800 m² zzgl. 645 Stellplätzen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 15. Dezember 2018.

Die Immobilie gehört zum Manage-2-Core-Portfolio. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau (derzeit 63 %), Mietanpassungen und Mietvertragsverlängerungen gehoben werden.

Zusätzlich verfügt der erworbene Komplex über eine Ausbaureserve von rund 15.500 m².

Durch Kaufvertrag vom 31. Oktober 2018 hat der Konzern im Rahmen eines Share Deals 89,9 % der Anteile an der Gesellschaft erworben, die Eigentümerin des Bürogebäudes Frankfurt Airport Center (FAC) am Frankfurter Flughafen ist. Der Kaufpreis in Höhe von rund EUR 169,5 Mio. wurde abzüglich der bestehenden Finanzierung (EUR 88,0 Mio.) aus Eigenmitteln bereitgestellt. Die vermietbare Fläche umfasst ca. 48.500 m² inklusive 182 Pkw-Stellplätzen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 28. Dezember 2018.

Das Potenzial dieser Immobilie soll im Rahmen der Manage-2-Core-Strategie entwickelt werden. Das FAC ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Es befindet sich direkt am Terminal 1 des Frankfurter Flughafens. Mieter sind diverse Airlines sowie Dienstleistungsunternehmen.

Mit einem Leerstand von ca. 18 % – unter Berücksichtigung der bereits unterschriebenen, aber noch nicht begonnenen Mietverträge – bietet das FAC ein deutliches Wertsteigerungspotenzial. Mit der Umsetzung eines umfassenden Modernisierungskonzepts und der damit verbundenen Repositionierung des Objekts soll der Leerstand mittelfristig vollständig abgebaut werden.

c. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Darüber hinaus wurden bis heute die folgenden Akquisitionen getätigt, bei denen das Closing nach dem Bilanzstichtag erfolgt ist oder noch aussteht:

Mit Kaufvertrag vom 19. November 2018 hat Godewind im Wege eines Asset Deals den Bürokomplex Pentahof in der Nähe des Hamburger Flughafens zu einem Kaufpreis von EUR 60,6 Mio. erworben. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 24.700 m², außerdem sind 347 Tiefgaragenparkplätze und 113 Außenparkplätze vorhanden. Der Vollzug erfolgte am 31. Januar 2019.

Die Jahresnettokaltniete liegt deutlich unter der erzielbaren Marktmiete. Das Objekt ist vollständig vermietet. Ankermieter ist ein globaler Mineralölkonzern mit ausgezeichneter Bonität. Durch ein aktives Asset-Management soll das Potenzial der Immobilie gehoben werden, konkret durch Mietvertragsverlängerungen sowie Mietpreisanpassungen.

Mit Kaufverträgen vom 11. Dezember 2018 wurden zwei weitere Büroimmobilien in Hamburg-Eppendorf (Quartier am Zeughaus) und Frankfurt am Main (Y 2) im Wege eines Asset Deals erworben. Der Kaufpreis beträgt insgesamt rund EUR 205,0 Mio. Die vermietbaren Flächen umfassen insgesamt ca. 74.500 m², außerdem sind 1.349 Pkw-Stellplätze vorhanden. Das Objekt Y 2 ging am 14. Februar 2019 über. Der Zugang des Objekts Quartier am Zeughaus ist für den 30. April 2019 vorgesehen.

Entsprechend der Akquisitionsstrategie handelt es sich auch bei diesen Objekten um Büroimmobilien in attraktiven Lagen mit Aufwertungspotenzial. Bei dem Frankfurter Objekt beträgt der Leerstand 35,3 % und bei der Hamburger Immobilie 10,6 %. Zu den Ankermietern zählen neben öffentlich-rechtlichen Dienstleistern auch diverse namhafte europäische Service- und Industrieunternehmen.

Durch aktives Asset-Management sollen die Kennziffern deutlich gesteigert werden. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau, Mietanpassungen und Mietvertragsverlängerungen mit Ankermietern gehoben werden. Die derzeitigen Durchschnittsmieten bewegen sich unter den aktuellen Marktmieten.

Mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2018 wurde im Großraum München im Rahmen eines Asset Deals die Büroimmobilie Eight Dornach zu einem Nettokaufpreis von EUR 30 Mio. erworben. Die Immobilie liegt im Businesspark ExpoGate in Aschheim-Dornach direkt an der Stadtgrenze zu München. Sie umfasst eine Mietfläche von rund 17.600 m² und verfügt über 279 Pkw-Stellplätze. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu München und einer optimalen Infrastruktur haben sich viele namhafte Konzerne in Aschheim-Dornach niedergelassen. Diese Immobilie ging am 31. Januar 2019 zu.

Auch diese Immobilie bietet ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial. Die Leerstandsquote betrug zum 31. März 2019 noch ca. 51,0 %. Das Entwicklungspotenzial soll unter anderem durch Leerstandsabbau und Neuvermietungen gehoben werden. Die derzeitige Durchschnittsmiete liegt deutlich unter der aktuellen Marktmiete für Büroflächen. Aufgrund des geplanten Leerstandsabbaus wird mit einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen gerechnet.

Mit Kaufvertrag vom 24. Januar 2019 hat der Konzern eine weitere Büroimmobilie zu einem Kaufpreis in Höhe von rund EUR 140 Mio. und mit einer Gesamfläche von ca. 55.700 m² erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um den als „Herzogterrassen“ bekannten Bürokomplex im Zentrum Düsseldorfs. Der Vollzug der Transaktion wird bis Ende April 2019 erfolgen.

Am 7. Februar 2019 konnte ein erster neuer Kreditvertrag in Höhe von EUR 82 Mio. für drei Assets des Portfolios unterzeichnet werden. Das Darlehen mit einer Gesamtlaufzeit von fünf Jahren dient der Refinanzierung der Immobilien ComConCenter in Frankfurt, Airport Business Center in Düsseldorf und Pentahof in Hamburg. Die Finanzierung wurde von der DZ HYP AG gezeichnet. Bereits mit der Akquisition des Frankfurt Airport Centers im Oktober 2018 wurde eine bestehende Finanzierung in Höhe von EUR 88 Mio. mit einem Zinssatz von 1,87 % p. a. übernommen.

Mit Abschluss des neuen Kreditvertrags zu einem attraktiven Zinssatz von 1,09 % p. a. bei einer Laufzeit von fünf Jahren sinkt der Zinssatz der bestehenden Bankdarlehen des Portfolios auf durchschnittlich rund 1,5 % p. a. Der Abschluss der Transaktion trägt erheblich zur Stärkung der zukünftigen Finanz- und Ertragslage sowie zur Dividendenfähigkeit des Unternehmens bei.

Der nun erfolgreich abgeschlossenen Transaktion sollen weitere Finanzierungen unter Berücksichtigung der Assets Quartier am Zeughaus in Hamburg, Herzogterrassen in Düsseldorf, Y 2 in Frankfurt sowie Sunsquare und Eight Dornach im Großraum München folgen.

d. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für den Konzern erläutert. Aufgrund der (Neu-)Aufnahme der Geschäftstätigkeit und der zugegangenen (Objekt-)Gesellschaften im Berichtsjahr sind die Konzernabschlussangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben der Godewind Immobilien AG (Mutterunternehmen) vergleichbar.

Ertragslage

IN TEUR	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	577	0
Betriebliche Erträge	49	43
Personalaufwand	-4.114	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.350	-481
Betriebsergebnis (EBITDA)	-6.838	-446
Abschreibungen	-23	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.756	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.895	-446
Finanzergebnis	-255	496
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.640	50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.488	0
Konzernjahresergebnis	10.128	50
Sonstiges Ergebnis	-52	-616
Gesamtergebnis	10.076	-566
FFO I	-3.769	16

Die Ertragslage ist insbesondere positiv geprägt durch das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Steuern vom Einkommen und Ertrag.

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung wurde mit den Bestandsobjekten erzielt, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel Ende Oktober bis Dezember 2018 stattfand (ComConCenter, Airport Business Center Düsseldorf, Sunsquare und Frankfurt Airport Center). Es enthält die in den beiden letzten Monaten des Jahres erzielten Erlöse aus der Objektbewirtschaftung (TEUR 712) abzüglich der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung (TEUR 135).

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert aus der gutachterlichen Neubewertung der Bestandsobjekte zum Stichtag unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale und des Fortschritts beim Abbau des Leerstands. Insbesondere durch professionelle Verhandlungsführung und Reaktionsschnelligkeit in den Kaufvertragsverhandlungen, auch vor dem Hintergrund der vorhandenen Liquidität, gelang es bei den Akquisitionen des Bestandsportfolios insgesamt, gute Kaufpreise der Immobilien zu realisieren. Das Bewertungsergebnis entfällt mit etwa EUR 8,8 Mio. auf das FAC, in Höhe von rund EUR 2,1 Mio. auf die Immobilie Sunsquare, in Höhe von rund EUR 0,7 Mio. auf das CCC sowie gegenläufig in Höhe von rund EUR 0,8 Mio. auf die Immobilie ABC. Zur Immobilienwertermittlung verweisen wir im Übrigen auf die detaillierten Angaben im Konzernanhang.

Der Anstieg der Personalaufwendungen folgt aus dem Aufbau des Mitarbeiterstamms auf 19 Mitarbeiter inklusive Vorstand zum Jahresende.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Aufwendungen für unrealisierte Projekte, Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und den Immobilienakquisitionen sowie sonstige Verwaltungskosten.

Das Finanzergebnis resultiert überwiegend aus Gebühren für die Verwahrung der liquiden Mittel.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich ausschließlich aus latenten Steuern zusammen, die auf Basis der vorhandenen Verlustvorträge und der Bilanzierungsunterschiede nach dem deutschen Steuerrecht und den IFRS gebildet wurden.

Die FFO I ermitteln sich wie folgt:

IN TEUR	2018	2017
Konzernperiodenüberschuss	10.128	50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.488	0
EBT	3.640	50
Wertanpassung des Immobilienportfolios gem. IAS 40	-10.756	0
Abschreibungen	23	0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-35	-34
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.277	0
Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte	2.082	0
FFO I	-3.769	16
Anzahl der Aktien (in Tausend)	86.655	1.732
FFO I je Aktie (in EUR)	-0,04	0,01

Die FFO I resultieren aus den operativen Kosten für die Aufnahme der Geschäftstätigkeit und den Ergebnisbeiträgen der ersten erworbenen Immobilien.

Die bereinigten sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für das Aktienoptionsprogramm.

Sonstige ergebniswirksame Einmaleffekte betreffen überwiegend Kosten für abgebrochene Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungskosten.

Vermögens- und Finanzlage

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	300.905	0
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	34.273	0
Sachanlagen	480	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	292	0
Übrige langfristige Vermögenswerte	325	95
Immaterielle Vermögenswerte	85	0
Aktive latente Steuern	6.711	0
Summe langfristige Vermögenswerte	343.071	95
Kurzfristige Vermögenswerte		
Übriges kurzfristiges Vermögen	2.238	344
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157.745	19.172
Summe kurzfristige Vermögenswerte	159.983	19.516
Bilanzsumme Aktiva	503.054	19.611
Passiva		
Eigenkapital	397.251	18.561
Langfristige Verbindlichkeiten		
Finanzverbindlichkeiten	98.367	0
Pensionsverpflichtungen	408	374
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	73	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten	98.848	374
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.795	668
Finanzverbindlichkeiten	28	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.132	8
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	6.955	676
Bilanzsumme Passiva	503.054	19.611

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements sowie des Liquiditätsmanagements

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, Gläubiger und Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen. Godewind verfügt über ein zentrales Finanzmanagement zur Liquiditätssteuerung. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherstellung einer ausreichenden Liquiditätsausstattung. Überschüssige Liquidität bei Tochtergesellschaften wird, soweit möglich, bei der Muttergesellschaft konzentriert und überwacht. Weitere Informationen über das Management der einzelnen finanziellen Risiken finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

Der Konzern überwacht das Kapital mithilfe des Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (einschließlich der verzinslichen Anleihen und Kredite sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing) abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen die Marktwerte der im Berichtsjahr erworbenen Bestandsobjekte (ComConCenter, Sunsquare, Frankfurt Airport Center und Airport Business Center Düsseldorf).

Die Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betrafen Anzahlungen auf Kaufpreise der Immobilien, für die der Nutzen-Lasten-Wechsel bis zum Bilanzstichtag noch nicht stattgefunden hat.

Die aktiven latenten Steuern betrafen überwiegend Steuerlatenzen auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge. Die mit den aktiven verrechneten passiven latenten Steuern betreffen Bewertungsunterschiede zwischen Steuerbilanz und IFRS bei den Bestandsimmobilien. Aufgrund der erwarteten zu versteuernden Ergebnisse im Planungshorizont von fünf Jahren wird davon ausgegangen, einen Teil der Steuererträge aus Verlustvorträgen realisieren zu können.

Der Anstieg des Eigenkapitals und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente resultierte aus der im April 2018 erfolgten Kapitalerhöhung. Die Konzerneigenkapitalquote betrug damit zum Stichtag 78,97%. Der Net Asset Value (NAV) entwickelte sich wie folgt:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	392.803	18.561
Latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzinstrumente	3.591	0
Net Asset Value (NAV)	396.394	18.561

Die Finanzlage war geprägt durch die im Rahmen des Börsengangs zugeflossenen Mittel (Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit) und die Kaufpreiszahlungen für die ersten Akquisitionen (Cash-flow aus Investitionstätigkeit).

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.453	-228
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-222.960	5.967
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	363.986	11.505
Nettoveränderung der Zahlungsmittel seit Periodenbeginn	138.573	17.244
Zahlungsmittelbestand am 1. Januar	19.172	1.928
Zahlungsmittelbestand am 31. Dezember	157.745	19.172

Die Finanzverbindlichkeiten betrafen im Wesentlichen im Zuge des Erwerbs des FAC übernommene Bankdarlehen und Leasingverpflichtungen. Der zugesagte Betrag des Bankdarlehens beträgt EUR 115 Mio., wovon zum Bilanzstichtag EUR 87,5 Mio. in Anspruch genommen wurden. Der Net Loan-to-Value (Net LTV) betrug zum Stichtag -19,7% (Bank- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zu dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien), da die liquiden Mittel die Finanzverbindlichkeiten überstiegen.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Gesamtaussage des Konzerns

Der Vorstand ist mit der Geschäftsentwicklung im ersten operativen Jahr sehr zufrieden. Die Mittelzuflüsse aus dem erfolgreichen Börsengang haben die Basis für anschließende Investitionen in Büroimmobilien an Top-Standorten mit hohem Wertsteigerungspotenzial geschaffen. Die ersten vertraglich gesicherten und abgeschlossenen Akquisitionen konnten bereits erfolgreich umgesetzt werden.

Es gelang darüber hinaus, ein Team aus erfahrenen Immobilien-spezialisten für das Unternehmen zu gewinnen.

Das Ziel, mit ersten vielversprechenden Akquisitionen den Grundstein für eine positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios und des Unternehmens zu schaffen, wurde erreicht.

3 BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER GODEWIND IMMOBILIEN AG

Im Folgenden wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das Mutterunternehmen erläutert. Aufgrund der (Neu-)Aufnahme der Geschäftstätigkeit sind die Jahresabschlussangaben nur eingeschränkt mit den Vorjahresangaben vergleichbar.

Die Godewind Immobilien AG hat neben der Holding- eine Finanzierungsfunktion für den Gesamtkonzern. Die Finanzierungsfunktion wird durch die Weitergabe liquider Mittel aus Eigenkapitaltransaktionen an verbundene Unternehmen erreicht. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag EUR 220,9 Mio.

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Finanzanlagen	221.032	0
Übriges Anlagevermögen	857	2
Summe Anlagevermögen	221.889	2
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	115	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	155.004	19.172
Übriges Umlaufvermögen	1.543	107
Summe Umlaufvermögen	156.662	19.279
Bilanzsumme Aktiva	378.551	19.281
Eigenkapital	376.239	18.345
Rückstellungen	1.559	924
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386	4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	257	0
Übrige Verbindlichkeiten	110	8
Summe Verbindlichkeiten	2.312	936
Bilanzsumme Passiva	378.551	19.281

Die Finanzanlagen umfassen die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die langfristigen Ausleihungen im Rahmen der Konzernfinanzierung.

Der Anstieg des Eigenkapitals und der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente resultierte aus dem im April 2018 erfolgreich durchgeführten Börsengang. Die Eigenkapitalquote des Mutterunternehmens betrug damit zum Stichtag 99,4%.

Die Rückstellungen umfassten Pensionsverpflichtungen, Personalrückstellungen und übrige sonstige Rückstellungen (im Vorjahr ausschließlich Pensions- und sonstige Rückstellungen). Die Zahlungsmittel setzen sich aus Barbeständen (EUR 20,0 Mio.) und Commercial Papers (EUR 135,0 Mio.) zusammen. Die Ertragslage des Jahresabschlusses ist geprägt durch Aufwendungen für den

Börsengang und Ausbau des Personals sowie der Organisation. Ein wesentlicher Unterschied zum IFRS-Abschluss ergibt sich aus der erfolgswirksamen Erfassung der Aufwendungen für den Börsengang und den Nichtansatz der latenten Steuern.

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Umsatzerlöse	115	0
Übrige betriebliche Erträge	49	531
Personalaufwand	-2.902	8
Übrige betriebliche Aufwendungen	-13.751	-817
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-234	0
Finanzergebnis	338	-24
Jahresfehlbetrag	-16.385	-318

Die Umsatzerlöse enthielten im Wesentlichen Erlöse aus Konzernumlagen.

Die übrigen betrieblichen Erträge des Vorjahres betrafen periodenfremde Erträge aus Anlagenabgängen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen resultierte aus dem Aufbau des Teams zur Umsetzung des neuen Geschäftsmodells (im Vorjahr ausschließlich Vorstandsvergütung und Altersversorgung). Zum Bilanzstichtag waren in der Holding 19 Mitarbeiter inklusive Vorstand beschäftigt.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen umfassen insbesondere die Kosten des Börsengangs sowie sonstige Verwaltungskosten (im Vorjahr im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten und Mietaufwendungen).

Zum Stichtag hat sich der Bestand der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von EUR 19,2 Mio. auf EUR 155,0 Mio. deutlich erhöht. Dem Zufluss aus dem Börsengang von brutto EUR 375,0 Mio. steht eine Begebung von Ausleihungen (EUR 220,9 Mio.) gegenüber.

Prognose

Der Geschäftsverlauf der Godewind Immobilien AG wird zukünftig stark von der Umsetzungsgeschwindigkeit geplanter Immobilienakquisitionen und Finanzierungsmaßnahmen abhängen. Da der Vollzug einzelner Transaktionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Mutterunternehmens erheblich beeinflussen kann, ist eine Prognose für das Folgejahr nur eingeschränkt möglich.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet der Vorstand ein positives Jahresergebnis im mittleren einstelligen Millionenbereich. Bei

Durchführung von Kapitalmaßnahmen im Jahr 2019 kann dieses Ergebnis jedoch durch entsprechende Aufwendungen deutlich reduziert ausfallen. Geplant ist, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende an die Aktionäre auszuschütten.

Der Bestand an Immobilien im Konzern soll stetig erweitert werden. Basis für das Erweitern des Immobilienbestands ist das Sondieren der zurzeit bestehenden Immobilienpipeline. Mögliche entstehende Transaktionskosten können das Ergebnis maßgeblich beeinflussen.

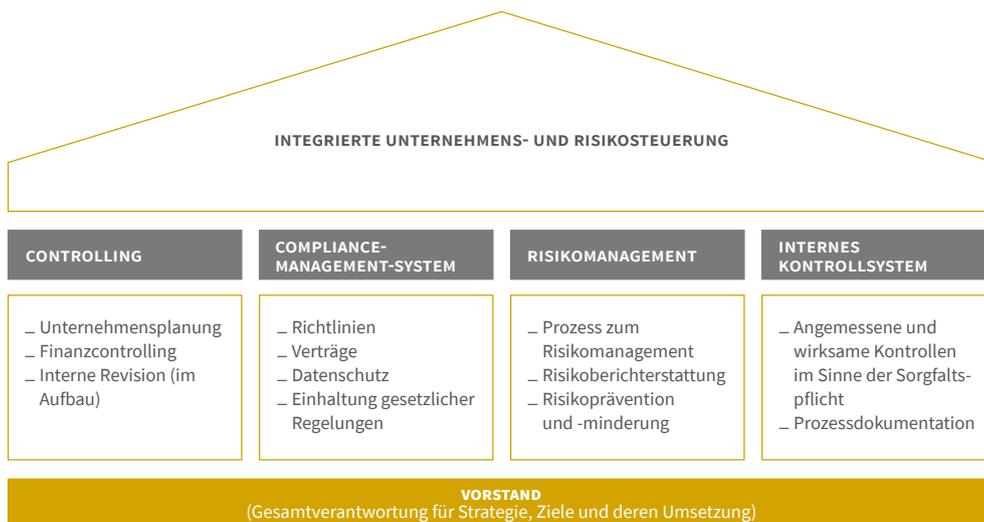
Zu Beginn des Jahres 2019 wurden bereits fünf neue Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2019 sind weitere Einstellungen geplant.

Ziel der Abteilung Asset-Management ist es, den Leerstand über das Portfolio hinweg deutlich zu verringern. Falls notwendig, ist darüber hinaus geplant, bestehende Mietverträge zu verlängern. Das Team der Abteilung Asset-Management minimiert über eine aktive Verwaltung den bestehenden Leerstand.

4 RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

a. Integrierte Risiko- und Unternehmenssteuerung

Die operative Tätigkeit auf Basis des neuen Geschäftsmodells wurde im Berichtsjahr aufgenommen. Vor diesem Hintergrund wird das System zur Unternehmens- und Risikosteuerung stetig weiter ausgebaut. Der Steuerungsansatz stellt sich wie folgt dar:



Die dargestellten Bereiche des integrierten Unternehmens- und Risikosteuerungssystems sind mittlerweile funktionsfähig und werden entsprechend der Geschäftsausweitung stetig weiterentwickelt. So soll die Führungsstruktur zeitnah noch um die Funktion der Internen Revision ergänzt werden.

Der Konzern hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Dies soll bezogen auf den Rechnungslegungsprozess sicherstellen, dass die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden.

Das implementierte System überwacht Risiken des Rechnungslegungsprozesses und umfasst Grundsätze, Maßnahmen und Verfahren zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung.

Die Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstrukturen sind transparent geregelt und dokumentiert. Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Vier-Augen-Prinzip, d. h. die Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion, ist ein zentrales Element dieses Kontrollsystems.

Der Rechnungslegungsprozess wird durch IT-Standardsoftware unterstützt. Ein Zugriffs- und Berechtigungskonzept bildet die Befugnisse laut den internen Richtlinien ab. Im Konzern besteht ein integriertes zentrales Rechnungswesen. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben unterliegen regelmäßigen Prüfungen und Aktualisierungen.

Daneben wurden gemäß dem aufgezeigten Risikosteuerungskonzept weitere Prozesse implementiert bzw. Organisationseinheiten geschaffen (oder befinden sich im Aufbau), um den Anforderungen Rechnung zu tragen. Dazu gehört insbesondere das Finanzcontrolling einschließlich der Internen Revision.

In Abschnitt c wird detailliert auf das Risikomanagement(-system) als ein Kernelement des beschriebenen Ansatzes eingegangen.

b. Unternehmensführung und Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet und den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung und auch die Erklärung zur Unternehmensführung ist im Internet unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance/> veröffentlicht.

c. Risikomanagementsystem

Im Verlauf des Jahres 2018 wurde ein auf das aktuelle Geschäftsmodell zugeschnittenes Risikomanagementsystem eingeführt, das sich auf alle Unternehmensbereiche des Konzerns (d. h. auch Beteiligungen und Tochtergesellschaften) erstreckt.

Das Ziel des Risikomanagements besteht darin, Risiken kontinuierlich zu erfassen, zu überwachen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduktion zu ergreifen. Das Risikomanagementsystem soll dabei die Anforderungen des Aktiengesetzes und des Deutschen Corporate Governance Kodex erfüllen.

Unter dem Begriff „Risiko“ versteht Godewind eine mögliche negative Abweichung eines Handlungsergebnisses von einem gesetzten Ziel. Mögliche positive Abweichungen von der Unternehmensplanung werden als „Chance“ bezeichnet.

Risiken sind mit jeder unternehmerischen Tätigkeit untrennbar verbunden und können den Prozess der Zielsetzung und Zielerreichung negativ beeinflussen. Sie resultieren ursachenbezogen aus der Unsicherheit zukünftiger Ereignisse und schlagen sich wirkungsbezogen in der Möglichkeit negativer Abweichungen von einer festgelegten Zielgröße nieder. Werden Risiken nicht rechtzeitig erkannt und bewältigt, können sie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Unternehmung gefährden.

Grundsätzlich werden zwei Arten von Risiken unterschieden:

1. Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens beeinträchtigen, und
2. Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden (bestandsgefährdende Risiken). Eine allgemeingültige und konkrete Definition des Begriffs „Bestandsgefährdung“ ist gemäß der gängigen Wirtschaftstheorie und -praxis unternehmensindividuell festzulegen. Bei welcher Schadenshöhe eine Bestandsgefährdung eintritt, hängt ab von verschiedenen individuellen Faktoren, z. B. der Finanzkraft des Unternehmens. Die Identifikation und Bewertung von Chancen ist nicht Bestandteil des Risikomanagements.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell bei der Rechtsabteilung angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen betroffenen Fachabteilungen des Unternehmens einbezogen. Die Qualität des Risikomanagements ist abhängig von der Kommunikation auf allen Unternehmensebenen und lebt maßgeblich von den Risikobeurteilungen aller Mitarbeiter.

Zum Nachweis der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems werden die Ergebnisse der Erhebung und Bewertung von Risiken und die getroffenen Maßnahmen zur Risikoreduzierung systematisch dokumentiert. Eine Risikodokumentation ist auch deshalb erforderlich, um für die Mitarbeiter die

verschiedenen Aufgaben des Risikomanagements nachvollziehbar und umsetzbar zu machen. Der Gesamtprozess wird im Risikomanagementhandbuch dargestellt. Die Dokumentation dient außerdem als Nachweis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer, der das Risikofrüherkennungssystem daraufhin jährlich prüft, ob es geeignet ist, bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren. Eine Prüfung der Wirksamkeit des Risikofrüherkennungssystems findet nicht statt.

Das Aufgabenfeld des Risikomanagements umfasst demnach unter anderem:

1. laufende Beobachtung aller Risikomanagementaktivitäten,
2. Prüfung, Empfang und Auswertung von Risikoeilmeldungen und Information des Vorstands,
3. Anpassung des Risikomanagementsystems an sich stetig verändernde Umfeld- und Umweltbedingungen sowie an das Geschäftsmodell,
4. fachliche Begleitung aller systematischen Maßnahmen zur Risikoidentifikation, -analyse, -quantifizierung, -steuerung und -kontrolle,
5. Auswertung und Aufbereitung der Risikoentwicklungen inklusive der Berichterstattung,
6. Plausibilitätsprüfung der Risikoeinschätzungen.

Im Rahmen des Risikokreislaufs wird von den Fachabteilungen nach dem „Bottom up“-Prinzip die Risikobeobachtung durchgeführt. Die Risikosituation aus der Perspektive der einzelnen Fachabteilungen sowie der Godewind Immobilien AG insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagement ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Der übergreifende Risikomanagementprozess orientiert sich an nachfolgender Abbildung:



Risikoidentifizierung

Zur Risikoidentifizierung werden regelmäßige Besprechungen mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern durchgeführt, bei denen mögliche (neue) Risiken erörtert werden.

Um eine möglichst hohe Trennschärfe zwischen den einzelnen Risikoarten und eine treffsichere Zuordnung von Verantwortlichkeiten und Präventionsmaßnahmen zu erreichen, werden die Risiken wie folgt kategorisiert:

- Datenverarbeitungsrisiken
- finanzwirtschaftliche Risiken
- leistungswirtschaftliche Risiken
- Personalrisiken
- Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Risikoanalyse

Die Brutto-Bewertung der Risiken erfolgt anhand der Eintrittswahrscheinlichkeit, der möglichen Schadenshöhe und des Schweregrads. Den identifizierten Risiken stehen Risikosteuerungsmaßnahmen entgegen, die das Brutto-Risiko mindern können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung solcher Maßnahmen führt zum Netto-Risiko.

Zur Einschätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit wird ein bestimmter Zeitraum betrachtet. Es erfolgt eine Einstufung in Kategorien in Abhängigkeit davon, ob und wie häufig das Ereignis innerhalb des festgelegten Zeitraums eines Jahres wahrscheinlich eintritt.

Die Darstellung zur Eintrittswahrscheinlichkeit wird für Godewind in den definierten Wahrscheinlichkeitsklassen wie folgt vorgenommen:

Wahrscheinlichkeit des Eintretens im Zeitraum eines Jahres

Unwahrscheinlich	0%–10%
Möglich	≥ 10%–50%
Wahrscheinlich	≥ 50%

Schadenshöhe

Risiken können sowohl quantitativ als auch qualitativ bewertet werden. Die Einstufung der Schadenshöhe ist somit anhand mehrerer Risikodimensionen möglich, wie etwa finanzieller Schaden oder Reputationsschaden. Die Schadenshöhe bezieht sich, bis zur Aufnahme des operativen Geschäfts, auf negative Effekte, die zunächst anhand der Auswirkung auf das Eigenkapital nach IFRS des Konzerns gemessen werden. Bei der Bewertung der Risiken sollte berücksichtigt werden, dass ein Reputationsschaden sich letztlich auch auf das Eigenkapital auswirken kann.

Die Einordnung der Schadenshöhe wird wie folgt vorgenommen:

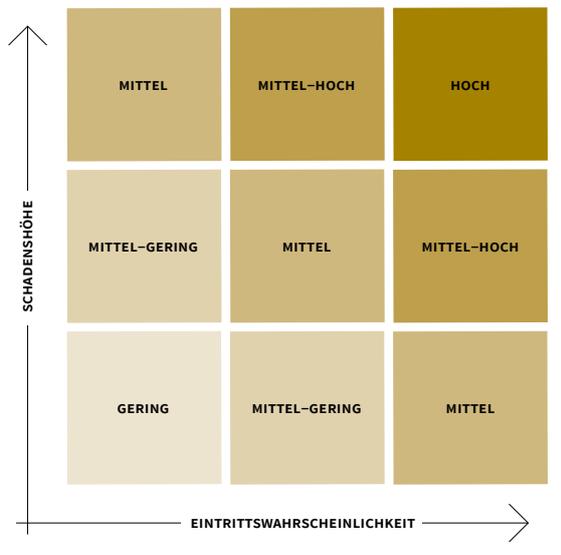
Risikodimension	Finanzieller Schaden (Wertgrenzen in TEUR)
Geringes Risiko	0–1.000
Mittleres Risiko	≥ 1.000–10.000
Hohes Risiko	> 10.000

Schweregrad

Die Beurteilung des Schweregrads eines bestimmten Risikos ergibt sich aus dem Produkt von Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Ereignisses. Der so ermittelte Schweregrad bezieht sich auf das Brutto-Risiko, da die Bewertung zunächst vor Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen stattfindet.

Die so bewerteten Risiken werden in einer Bewertungssystematik dargestellt. Risiken, die sich im mittleren und dunklen Bereich befinden, gelten als „bestandsgefährdende“ Risiken.

BEWERTUNGSSYSTEMATIK RISIKEN



Im Anschluss an die Brutto-Bewertung erfolgt die Inventarisierung von bereits bestehenden Maßnahmen und Kontrollen, die den Risiken zugeordnet werden können. Eine Risikobewertung unter Berücksichtigung bestehender Risikosteuerungsmaßnahmen führt zu einem Netto-Risiko. Sollte das bestehende Restrisiko (Netto-Risiko) nicht akzeptierbar sein, müssen gegebenenfalls zusätzliche Risikosteuerungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Für möglichst jedes Risiko wird ein Frühwarnindikator definiert. Frühwarnindikatoren können bestimmte Faktoren, Größen oder Kennzahlen sein und signalisieren die Veränderung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. der Schadenshöhe eines Risikos und können somit auf ein mögliches Eintreten eines Schadens hinweisen.

Für jeden Frühwarnindikator sind vom Risikoeigner und gegebenenfalls Risikoverantwortlichen Schwellenwerte und Überwachungsfrequenz festzulegen. Wird ein Schwellenwert im Rahmen des Risikofrüherkennungssystems überschritten, so wird eine Ad-hoc-Berichterstattung des Risikomanagers an den Vorstand erfolgen. Für den Fall, dass aus der Überschreitung eines Schwellenwertes eine erhebliche Betriebsstörung, wesentliche Verluste und eine Gefährdung größerer Außenstände hervorgehen, wird der Vorstand dem Aufsichtsrat dies unverzüglich berichten.

Risikokommunikation

Die quartalsweise Risikobeurteilung durch die Risikoverantwortlichen ist die Basis eines fortlaufenden unterjährigen Monitorings.

Mittels EDV werden alle Risikoarten in der Risikomatrix durch die jeweiligen Risikoverantwortlichen systematisch erfasst und bewertet. Grundsatz bei der Erfassung der jeweiligen Risikoart ist eine vollständige Identifizierung aller wesentlichen potenziellen Risiken. Zusätzlich sind unwesentliche Kleinschäden, die häufig auftreten und in der Summe für den Zeitraum von zwölf Monaten wesentliche Dimensionen annehmen können, als ein aggregiertes Risiko zu erfassen. Die Bewertung der Risiken erfolgt mittels Einschätzung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeiten.

Für die Berichterstattung sind folgende Ansprechpartner und Gruppen identifiziert:

1. Risikoausschuss: Der Risikoausschuss, zu dem alle Abteilungsleiter der Godewind AG gehören, ist ein Beratungsgremium, das dazu dient, sich über die Risikostrategie abzustimmen. Bei strategisch wichtigen Entscheidungen werden auch die Risiken diskutiert. Ein regelmäßiger Austausch zu Risiken wird im Rahmen der erweiterten Vorstandssitzung stattfinden. Diese wird entsprechend protokolliert.
2. Regelberichterstattung: Der Risikomanager berichtet quartalsweise in Schriftform an den Vorstand. Der Vorstand unterrichtet den Vorsitzenden des Aufsichtsrats quartalsweise über die Lage und Risiken des Unternehmens. Bestandteil dieser regelmäßigen Berichterstattung ist auch ein Risikobericht, der mindestens die bestandsgefährdenden Risiken darstellt.
3. Ad-hoc-Berichterstattung: Eine Risiko-Ad-hoc-Berichterstattung ist gewährleistet. Sie erfolgt auf Basis der Überwachung von Frühwarnindikatoren und deren definierten Schwellenwerten. Überschreitet ein Indikator den festgelegten Schwellenwert, so hat der Risikomanager umgehend den Vorstand zu informieren.
4. externe Berichterstattung: Aktionäre, Kreditgeber und andere Stakeholder können durch die externe Berichterstattung über bestandsgefährdende Risiken sowie die bestehenden Chancen informiert werden. Die externe Berichterstattung steht dabei in Übereinstimmung mit dem DRS 20.

d. Risikobericht und Einzelrisiken

Die Berichterstattung orientiert sich im Folgenden an der Risikokategorisierung, die auch im Rahmen des Risikomanagements verwendet wird. Aus der Gesamtheit der für den Konzern identifizierten Risiken erläutern die nachfolgenden Ausführungen Einzelrisiken, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Godewind Immobilien AG und des Konzerns maßgeblich beeinflussen und zu einer negativen Zielabweichung führen können. Alle dargestellten Risiken werden als nicht bestandsgefährdend beurteilt. Die Einstufung der Risiken erfolgt zum verbleibenden Risiko nach Umsetzung von Risikobegrenzungsmaßnahmen (Nettodarstellung).

Datenverarbeitungsrisiken

Godewind nutzt zur Verwaltung der Geschäftstätigkeit IT-Lösungen, die überwiegend von externen Dienstleistern bereitgestellt werden. Im Falle eines Ausfalls von IT-Systemen kann die Arbeitsfähigkeit der betroffenen Abteilungen zeitweise eingeschränkt sein. Diesem Risiko wird durch regelmäßiges Monitoring sowie die Zusammenarbeit mit leistungsfähigen Dienstleistern einschließlich des Einsatzes von zertifizierter Standardsoftware begegnet.

Es besteht weiterhin generell das Risiko von unberechtigten Zugriffen und Störungen durch Schadsoftware. Dem begegnet Godewind durch die regelmäßige Aktualisierung der Sicherheitsverfahren und Beschränkungen des Datenzugriffs durch Berechtigungskonzepte.

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Verwaltungsabläufe ist der Datenschutz für das Unternehmen ein Thema mit zunehmender Wichtigkeit. Die auf der Website verfügbare Datenschutzerklärung enthält hierzu weiterführende Hinweise.

Die Risiken im Bereich der Datenverarbeitung werden insgesamt als „mittel–gering“ eingeschätzt.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zu den finanzwirtschaftlichen Risiken zählen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten sowie das Risiko fehlerhafter oder unvollständiger Aussagen in der externen Berichterstattung.

Aufgrund der im Rahmen des Börsengangs eingenommenen Mittel und der ersten erfolgreich abgeschlossenen Finanzierungsvereinbarungen zu attraktiven Konditionen sieht das Management momentan keine wesentlichen Finanzierungs- oder Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten.

Zur Vermeidung von Negativzinsen werden liquide Mittel teilweise in sogenannte Commercial Papers investiert. Es handelt sich dabei um unbesicherte Papiere mit kurzer Laufzeit (meistens ein Monat), die von namhaften Industrieunternehmen und Finanzdienstleistern begeben werden. Hier wird das Risiko neben den kurzen Laufzeiten zusätzlich durch die Verteilung auf mehrere Emittenten reduziert.

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen unterliegt Godewind den höchsten regulatorischen Anforderungen hinsichtlich Meldepflichten und externer Berichterstattung. In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich das Risiko von Normenverstößen. Diesem Risiko wird durch den Einsatz entsprechend qualifizierter Mitarbeiter und Berater, die kontinuierliche Einbindung der Rechtsabteilung sowie das oben beschriebene Steuerungssystem begegnet.

Auch die Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen kann ebenfalls zu finanzwirtschaftlichen Risiken führen. Im aktuellen Konzernabschluss sind z. B. per Saldo latente Steuern in Höhe von EUR 6,7 Mio. aktiviert. Sollte die Nutzungsmöglichkeit teilweise oder vollständig versagt werden, würde in entsprechender Höhe ein Steueraufwand resultieren. Darüber hinaus könnte durch Veränderungen der Anteilseigner- oder Organisationsstruktur Grunderwerbsteuer ausgelöst werden.

Für die weiteren Ausführungen zum Finanzrisikomanagement wird auf die Abschnitte 5.3–5.7 des Konzernanhangs verwiesen, in denen ausführlich auf das Management von Ausfallrisiken, Marktrisiken und Liquiditätsrisiken eingegangen wird.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der finanzwirtschaftlichen Risiken als „mittel–gering“ eingestuft.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Unter leistungswirtschaftlichen Risiken werden Risiken zusammengefasst, die sich aus der immobilienwirtschaftlichen Geschäftstätigkeit ergeben. Hierzu zählen z. B. Risiken aus Fehlinvestitionen sowie aus der laufenden Immobilienbewirtschaftung. Godewind begegnet diesen Risiken insbesondere mit umfangreichen technischen und rechtlichen Due-Diligence-Verfahren sowie mit einem professionellen Asset- und Property-Management.

Insgesamt werden die Risiken im Bereich der leistungswirtschaftlichen Risiken als „mittel–gering“ eingestuft.

Personalrisiken

Die Mitarbeiter bilden einen entscheidenden Erfolgsfaktor für die Geschäftsentwicklung. Dementsprechend können Risiken aus Fachkräftemangel, erhöhter Fluktuation und Ausfallzeiten entstehen. Godewind begegnet diesen Risiken mit einem attraktiven Arbeitsumfeld, einem guten Betriebsklima, einer flexiblen Arbeitsgestaltung sowie einer leistungsgerechten Vergütung.

Insgesamt werden die Risiken im Personalbereich als „mittel–gering“ eingestuft.

Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken

Wie im Wirtschaftsbericht zur gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklung dargelegt, geht der Vorstand vor dem Hintergrund der stabilen Binnenwirtschaft weiterhin von einer positiven Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aus und sieht daher in diesem Zusammenhang keine wesentlichen Risiken für Godewind. Auch das Risiko wesentlicher Zinssatzsteigerungen wird momentan für die nahe Zukunft als eher gering eingeschätzt.

Im Zuge des angestrebten Erwerbs von Immobilien kann es zum Abbruch von Vertragsverhandlungen kommen, teilweise auch durch Verkäufe an Wettbewerber. Es entstehen dann Kosten für sogenannte Broken Deals, die nicht durch zukünftige Erlöse des Zielobjekts gedeckt werden. Der Konzern begegnet diesen Risiken mit Vorsorgemaßnahmen im strukturierten Akquisitionsprozess.

Insgesamt werden die Umfeld- und Branchenrisiken sowie sonstige Risiken als „mittel“ eingestuft.

Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, der vorhandenen liquiden Mittel und des Immobilien-Know-hows des Mitarbeiterstamms und des vorhandenen Netzwerks ist Godewind zum jetzigen Zeitpunkt keinen wesentlichen Risiken ausgesetzt, insbesondere keinen bestandsgefährdenden Risiken.

e. Chancen

Der Konzern verfügt bereits nach dem ersten Jahr nach der Neuaufnahme der Geschäftstätigkeit über ein vertraglich gesichertes Immobilienportfolio mit einem Bruttoankaufsvolumen von ca. EUR 740 Mio. Chancen ergeben sich in diesem Zusammenhang insbesondere aus der Wertsteigerung durch Leerstandsabbau und Mietanpassungen. Bedingt durch den aktuellen WALT von ca. 4,2 Jahren über das Gesamtportfolio zum Stichtag sind Mieterträge mittelfristig gesichert.

Der Vorstand geht davon aus, dass sich durch das ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Netzwerk auch zukünftig Möglichkeiten für attraktive Off-Market-Transaktionen ergeben werden. Finanzierungsseitig kann der Konzern von weiterhin niedrigen Zinsen bei der Finanzierung von Zukäufen profitieren. Eine weitere Chance ergibt sich durch die Nutzungsmöglichkeit der steuerlichen Verlustvorträge.

f. Prognosebericht

Der Geschäftsverlauf des Konzerns wird zukünftig stark von der Umsetzungsgeschwindigkeit geplanter Immobilienakquisitionen abhängen. Da der Vollzug einzelner Akquisitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erheblich beeinflussen kann, ist eine Prognose für das Folgejahr nur eingeschränkt möglich.

Die aktuelle Planung für das Jahr 2019 basiert daher zunächst auf den abgeschlossenen und vertraglich gesicherten Immobilien, für die positive FFO I im einstelligen mittleren Millionenbereich erwartet werden.

Es wird zum Ende des Geschäftsjahres 2019 mit einem deutlich erhöhten EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerechnet. Der WALT und die Nettomieteinnahmen sollen kontinuierlich gesteigert werden.

Godewind strebt eine Finanzierungsstruktur zu attraktiven Konditionen mit einem „Net LTV“ von 45 bis 55% an. Nach den bisher erfolgten Akquisitionen mit einem Bruttoankaufsvolumen von rund EUR 740 Mio. soll der Bestand an Gewerbeimmobilien zügig weiter ausgebaut werden.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurden bereits fünf neue Mitarbeiter eingestellt. Für das Gesamtjahr 2019 sind weitere Neueinstellungen geplant.

Sollten die zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreten oder andere außergewöhnliche Entwicklungen auftreten, kann die Prognose wesentlich von den tatsächlichen Ergebnissen abweichen. Planungsabweichungen können insbesondere durch Veränderungen des Immobilienbestands (Käufe oder Verkäufe) oder über das geplante Maß hinausgehende Aufwendungen wie z. B. bei Mietausfällen, Bewirtschaftungskosten oder Zinsen entstehen.

5 VERGÜTUNGSBERICHT

Vergütung des Vorstands

Dieser Vergütungsbericht ist Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts für den Godewind-Konzern und die Godewind AG. Er erläutert entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („Kodex“) die Grundzüge und die Struktur des Vergütungssystems für Vorstand und Aufsichtsrat der Godewind AG und legt außerdem die Vergütung der einzelnen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2018

offen. Darüber hinaus berücksichtigt er die Anforderungen des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 17 (DRS).

Die Vergütung des Vorstands setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- Festvergütung
- einjährige variable Vergütung (STI)
- mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Diese drei Komponenten werden im Folgenden näher erläutert.

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017				Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017			
	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.
Gewährte Zuwendungen								
Festvergütung	33	600	600	600	18	330	330	330
Nebenleistungen	0	12	12	12	0	11	11	11
Summe	33	612	612	612	18	341	341	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	288	0	300	0	154	0	160
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Aktienoptionsplan 2018 (Laufzeit bis April 2022)								
Anzahl zugewiesener Optionen	0	3.434.000	0	3.434.000	0	1.030.000	0	1.030.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Summe	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017		Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017	
	2018	2017	2018	2017
Zufluss				
Festvergütung	633	0	348	0
Nebenleistungen	12	0	11	0
Summe	645	0	359	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	288	0	154	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe	933	0	513	0
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	933	0	513	0

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand betragen TEUR 8.939 (Vorjahr TEUR 51). Im Geschäftsjahr 2017 waren bei der Gesellschaft noch die Herren Nikolai Dumbky und Volker Lemke tätig, die zum 31. Dezember 2017 ausgeschieden sind. Herr Lemke hat für das Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung von TEUR 22 erhalten.

Der beizulegende Zeitwert der im Berichtszeitraum gewährten Optionen wurde mithilfe eines externen Bewerter mit einem Binomialmodell, dessen allgemeiner Ansatz auf den Arbeiten von Cox, Ross und Rubinstein (1979) basiert, ermittelt. Die Zuflüsse an den Vorstand im Berichtsjahr betragen TEUR 1.446 (Vorjahr: TEUR 0).

Festvergütung

Die Festvergütung von Herrn Efremitis beträgt TEUR 600 p. a.; für Herrn Struckmeyer beläuft sie sich auf TEUR 330 p. a. Die jährliche Festvergütung wird monatlich in zwölf gleichen Teilbeträgen gezahlt. Nebenleistungen enthalten unter anderem Unfallversicherungen, Lebensversicherungen in Form von Direktversicherungen und Zuschüsse zu den privaten Krankenversicherungen.

Darüber hinaus besteht für die Vorstände eine D&O-Versicherung. Die Bedingungen sehen einen Selbstbehalt von 10 % vor.

Einjährige variable Vergütung (STI)

Die beiden Vorstände haben jeweils einen vertraglichen Anspruch auf eine jährliche variable Erfolgsvergütung. Für Herrn Efremitis beträgt sie für das Geschäftsjahr 2018 maximal TEUR 300 und für Herrn Struckmeyer maximal TEUR 160. Das Erfolgsziel war der Abschluss wirksamer Kaufverträge über Immobilien im Geschäftsjahr 2018. Falls Kaufverträge über mindestens EUR 600 Mio. abgeschlossen wurden, betrug die Zielerreichung 100 %. Falls weniger als EUR 350 Mio. erreicht wurden, betrug die Zielerreichung 0 %. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Die Dienstverträge der beiden Vorstandsmitglieder sehen vor, dass für die Geschäftsjahre ab 2019 eine Tantieme gewährt wird, deren Basiswert für Herrn Efremitis TEUR 200 beträgt und für Herrn Struckmeyer TEUR 110. Es ist ein Zielkorridor zwischen 75 % (Minimum) und 125 % (Maximum) vorgesehen, wobei kein Anspruch auf Zahlung einer Tantieme besteht, wenn die Zielerreichung weniger als 75 % beträgt. Bei der Zielerreichung sollen die FFO, der NAV, die Entwicklung des Aktienkurses und die Größe des Immobilienportfolios der Gesellschaft berücksichtigt werden. Den konkreten Basiswert für jedes Mitglied des Aufsichtsrats und die konkreten Erfolgsziele legt der Aufsichtsrat für jedes Geschäftsjahr neu fest. Für das Geschäftsjahr 2019 ist dies noch nicht erfolgt.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 5. März 2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine Zielerreichung von 96 % festgestellt und die Tantiemen der beiden Vorstandsmitglieder entsprechend festgelegt. Herr Efremitis erhält für das Geschäftsjahr 2018 eine Tantieme von TEUR 288 und Herr Struckmeyer TEUR 154.

Aktienbasierte mehrjährige variable Vergütung (LTI)

Der Aufsichtsrat hat Herrn Efremitis im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 3.434.000 Aktien eingeräumt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann. Der Aufsichtsrat hat Herrn Struckmeyer im Jahr 2018 ein Bezugsrecht auf 1.030.000 Aktien gewährt, das frühestens 2022 ausgeübt werden kann.

Je bis zu 50 % der den beiden Vorstandsmitgliedern gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Erfüllung der nachfolgenden Erfolgsziele erstmals nach Ablauf der Wartezeit ausübbar:

Absolutes Erfolgsziel

Bis zu 50 % der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der Entwicklung des Total Shareholder Returns („TSR“), gemessen an dem Vergleich des Angebotskurses der Aktie der Godewind Immobilien AG beim Börsengang (IPO Offer Price) mit dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie (Volume Weighted Average Price, VWAP) in den zwei Monaten vor und nach dem Referenzdatum 1. Mai 2022 (vier Jahre nach dem ersten Handelstag der Aktie), zuzüglich der auf die einzelne Aktie entfallenden kumulierten ausgeschütteten Bruttodividende („Absolute TSR Performance“), berechnet mit dem Zeitwert ihrer Ausschüttung.

An die Stelle des 1. Mai 2022 tritt bei der zweiten Feststellung der Zielerreichung der 1. Mai 2023 als Referenzdatum. Für die dritte Feststellung der Zielerreichung ist der 1. Mai 2024 das maßgebliche Referenzdatum.

Die Absolute TSR Performance muss mindestens 10 % jährlich betragen. Im Falle einer Absolute TSR Performance von 10 % jährlich werden 40 % der dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 40 % von 50 % der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Bei einer Absolute TSR Performance von mindestens 18 % jährlich werden alle dem Bezugsberechtigten gewährten und auf die Erreichung des absoluten Erfolgsziels entfallenden Optionsrechte (d. h. 100 % von 50 % der gesamten Optionsrechte des Bezugsberechtigten) ausübbar.

Zwischenwerte zwischen einer Absolute TSR Performance von 10 % und 18 % werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar.

Relatives Erfolgsziel

Bis zu 50 % der gewährten Optionsrechte werden in Abhängigkeit von der relativen Entwicklung des Aktienkurses der Godewind Immobilien AG in dem Zeitraum zwischen dem Tag der Ausgabe der Optionsrechte und dem Ablauf der Wartefrist im Vergleich zur Entwicklung des FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Index („EPRA Europe (ex UK) Index“) in dem identischen Zeitraum nach folgender Maßgabe ausübbar:

EPRA Europe (ex UK) Index + 0 Basispunkte (Basic Points, bps), d. h., die Entwicklung des Aktienkurses entspricht der des EPRA Europe (ex UK) Index	50% der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + 100 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 100 Basispunkte	75% der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar
EPRA Europe (ex UK) Index + mindestens 200 Basispunkte, d. h., die Entwicklung des Aktienkurses übersteigt die des EPRA Europe (ex UK) Index um 200 Basispunkte	100% der auf dieses Erfolgsziel entfallenden Bezugsrechte werden ausübbar

Zwischenwerte zwischen den einzelnen Stufen werden linear interpoliert und eine entsprechend höhere Anzahl von gewährten Optionsrechten wird ausübbar.

Die Erfüllung der Erfolgsziele wird für je 50 % der gewährten Optionsrechte getrennt betrachtet und bewertet. Die Nichterfüllung eines der beiden Erfolgsziele hat nicht zur Folge, dass auch die auf die Erfüllung des jeweils anderen Erfolgsziels entfallenden bis zu 50 % der gewährten Aktienoptionen nicht ausübbar werden.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Die Dienstverträge der beiden Vorstandsmitglieder sehen vor, dass sie berechtigt sind, im Falle eines Kontrollwechsels („Change of Control“) den Dienstvertrag außerordentlich zu kündigen. Sie erhalten dann eine Abfindung in Höhe von drei Jahresvergütungen.

Falls ein Mitglied des Vorstands sein Amt aus wichtigem Grund niederlegt oder seine Vorstandsbestellung aus wichtigem Grund widerrufen wird, erhält es eine Abfindung in Höhe von zwei Jahresvergütungen.

Jahresvergütungen verstehen sich als die Summe von Festvergütung und Tantieme.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretende Vorsitzende das Eineinhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Aktienbesitz von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder der Verwaltung hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

Dr. Bertrand Malmendier:	125.000 Stück
Dr. Roland Folz:	125.000 Stück
Karl Ehlerding:	5.614.509 Stück
Stavros Efremidis:	6.269.584 Stück
Ralf Struckmeyer:	150.000 Stück

Angaben nach §§ 289a Abs. 1 HGB bzw. 315a Abs. 1 HGB

Die ergänzenden Angaben gemäß § 289a Abs. 1 Nr. 1–9 bzw. 315a Abs. 1 Nr. 1–9 HGB sind wie folgt:

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Godewind AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 108.750.000 und ist in 108.750.000 nennwertlose auf den Namen lautende Stückaktien eingeteilt (Nr. 1).

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen unseres Wissens nicht (Nr. 2).

Direkte oder indirekte Beteiligungen am Grundkapital, die den jeweiligen Aktionären mehr als 10 % der Stimmrechte übertragen (Nr. 3), bestehen zum Bilanzstichtag durch:

- DWS Investment GmbH
- J.P. Morgan Chase & Co.
- Morgan Stanley
- Och-Ziff Master Fund, Ltd.

Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, sind nicht vorhanden (Nr. 4). Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle von am Kapital beteiligten Arbeitnehmern der Godewind AG liegt nicht vor (Nr. 5).

Für die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands gelten die §§ 84 f. AktG sowie darüber hinaus § 5 Abs. 1 der Satzung der Godewind AG. Danach bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Mitglieder des Vorstands. Er kann einen Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Alle Bestimmungen über die Änderung der Satzung ergeben sich aus den §§ 133, 179 AktG (Nr. 6).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Godewind AG im Umfang von bis zu 10 % des bei der Beschlussfassung des Vorstands bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Nr. 7).

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, liegen nicht vor (Nr. 8).

Mit den Vorständen und leitenden Mitarbeitern wurden Change-of-Control-Vertragsvereinbarungen getroffen. Dasselbe gilt für Entschädigungsvereinbarungen (Nr. 9). Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

Der Vorstand hat am 13. Dezember 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und bis Ende März 2019 durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sind 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft worden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt EUR 5,25 Mio. Hinsichtlich der Angaben zum Bestand eigener Aktien gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 2 AktG wird auf die Ausführungen im Konzernanhang zur Zusammensetzung des Eigenkapitals sowie zu den Ereignissen nach dem Stichtag verwiesen.

Frankfurt am Main, den 29. März 2019



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

KONZERNABSCHLUSS

Inhalt

Konzernbilanz	40	4 Erläuterungen zu den Positionen der Konzernbilanz	59
Gesamtergebnisrechnung	42	4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	59
Konzernkapitalflussrechnung	43	4.2 Sachanlagen und geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	61
Eigenkapitalveränderungsrechnung	44	4.3 Immaterielle Vermögenswerte	62
1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss	46	4.4 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	62
1.1 Berichtendes Unternehmen	46	4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	63
1.2 Grundlagen	46	4.6 Forderungen aus Ertragsteuern	63
2 Konsolidierungsgrundsätze	47	4.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	63
2.1 Konsolidierungsmethoden	47	4.8 Eigenkapital	63
2.2 Konsolidierungskreis	47	4.9 Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65
2.3 Akquisitionen und Veräußerungen	48	4.10 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	65
3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48	4.11 Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	65
3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48	4.12 Leasingverbindlichkeiten	66
3.2 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung	52	4.13 Sonstige Verbindlichkeiten	67
3.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte	53	4.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67
3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	53	4.15 Steuerschulden	67
3.5 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	54	4.16 Ertragsteuern	67
3.6 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten	54	5 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten	69
3.7 Anzahlungen und sonstige Vermögenswerte	54	5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte	69
3.8 Eigenkapital	54	5.2 Grundsätze des Finanzrisikomanagements	71
3.9 Kapitalmanagement	54	5.3 Zinsänderungsrisiko	71
3.10 Pensionsverpflichtungen	55	5.4 Sonstige Marktrisiken	72
3.11 Finanzinstrumente	55	5.5 Ausfallrisikomanagement	72
3.12 Sonstige Verbindlichkeiten	56	5.6 Liquiditätsrisiko	73
3.13 Latente und laufende Ertragsteuern	56	5.7 Finanzierungsrisiko	74
3.14 Aufwands- und Ertragsrealisation	57	6 Erläuterungen zu den Positionen der Konzerngesamtergebnisrechnung	74
3.15 Leasingverhältnisse	58	6.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	74
3.16 Anteilsbasierte Vergütung	58	6.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	74
		6.3 Sonstige betriebliche Erträge	74
		6.4 Personalaufwand	74
		6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen	75
		6.6 Finanzergebnis	75
		6.7 Ergebnis je Aktie	75
		7 Sonstige Angaben	76
		7.1 Kapitalflussrechnung	76
		7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen	77
		7.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen	78
		7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	79
		7.5 Erklärung zum Corporate Governance Kodex	81
		7.6 Organe	81
		7.7 Ereignisse nach dem Stichtag	82

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.3, 4.1	300.905	0
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.7, 4.1	34.273	0
Sachanlagen	3.5, 4.2	480	0
Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen	3.7, 4.2	292	0
Immaterielle Vermögenswerte	3.5, 4.3	85	0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.5, 4.4, 5.1	325	95
Aktive latente Steuern	3.13, 4.16	6.711	0
Summe langfristige Vermögenswerte		343.071	95
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.11, 4.5, 5.1	142	0
Forderungen aus Ertragsteuern	3.7, 4.6	1	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.7, 4.4	2.095	344
Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente	3.8, 4.7	157.745	19.172
Summe kurzfristige Vermögenswerte		159.983	19.516
Bilanzsumme Aktiva		503.054	19.611

IN TEUR	VERWEIS	31.12.2018	31.12.2017
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	3.8, 4.8	108.750	15.000
Eigene Anteile	3.8, 4.8	-241	0
Kapitalrücklage	3.8, 4.8	258.855	0
Gewinnrücklagen	3.9, 3.16, 4.8	25.439	3.561
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	3.9, 4.8	392.803	18.561
Nicht beherrschende Anteile	3.9, 4.8	4.448	0
Summe Eigenkapital		397.251	18.561
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	3.11, 4.9, 5.1	87.528	0
Pensionsverpflichtungen	3.10, 4.10, 5.2	408	374
Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente	3.11, 4.11, 5.1, 5.3	662	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3.15, 4.12, 5.1	10.177	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.12, 4.13	73	0
Summe langfristige Verbindlichkeiten		98.848	374
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.11, 4.14, 5.1	4.795	668
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	3.15, 4.12, 5.1	28	0
Steuerschulden	3.12, 4.15	5	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.12, 4.13, 5.1	2.127	8
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		6.955	676
Bilanzsumme Passiva		503.054	19.611

GESAMTERGEBNISRECHNUNG**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER**

IN TEUR	VERWEIS	2018	2017
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung		577	0
Mieterlöse	3.14, 6.1	548	0
Erlöse aus der Weiterbelastung von Betriebskosten	3.14, 6.1	152	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.14, 6.1	12	0
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		712	0
Aufwendungen aus Betriebskosten	3.14, 6.1	-134	0
Aufwendungen für Instandhaltung	3.14, 6.1	-1	0
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-135	0
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	3.3, 6.2	10.756	0
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		10.756	0
Veräußerungserlöse aus zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	0
Aufwendungen aus dem Abgang von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von zum Verkauf gehaltenen Immobilien		0	0
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		0	0
Aufwand Buchwertabgang		0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.14, 6.3	49	43
Betriebliche Erträge		49	43
Personalaufwand	3.16, 6.4, 7.2	-4.114	-8
Planmäßige Abschreibungen	3.5, 4.2, 4.3	-23	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.14, 6.5	-3.350	-481
Betriebliche Aufwendungen		-7.487	-489
Betriebsergebnis		3.895	-446
Finanzerträge	3.14, 6.6	4	704
Finanzaufwendungen	3.14, 6.6	-259	-208
Finanzergebnis		-255	496
Ergebnis vor Steuern		3.640	50
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.13, 4.16	6.488	0
Konzernjahresergebnis		10.128	50
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste, nach Steuern	3.10, 4.10	-52	0
Umgliederung unrealisierter Gewinne aus der Zeitbewertung der Wertpapiere in den Gewinn oder Verlust		0	-616
Gesamtergebnis		10.076	-566
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		9.370	50
nicht beherrschende Anteile		758	0
		10.128	50
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	6.7	0,11	0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	6.7	0,11	0,03
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		9.318	-566
nicht beherrschende Anteile		758	0
		10.076	-566

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	2018	2017
Konzernjahresergebnis		10.128	50
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	4.2, 4.3	22	0
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	6.2	-10.756	0
Ergebnis aus der Bewertung von Wertpapieren		0	-511
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	4.10	34	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.4, 4.5	-2.124	-332
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.13, 4.14	5.484	565
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	6.4, 7.2	1.231	0
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis	6.6	255	17
Erhaltene Zinsen	6.6	4	29
Gezahlte Zinsen	6.6	-243	-47
Steueraufwand	4.16	-6.488	1
Netto-Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit		-2.453	-228
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	-222.103	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.2, 4.3	-857	0
Investitionen in Wertpapiere		0	-5.591
Einzahlungen aus Verkauf von Finanzanlagen/Wertpapieren		0	11.558
Cash-flow aus Investitionstätigkeit		-222.960	5.967
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	4.8	375.000	14.500
Auszahlungen für die Kosten der Kapitalerhöhung	4.8	-10.269	0
Auszahlungen für Erwerb eigener Anteile	4.8	-745	0
Ein-/Auszahlungen von Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		0	-2.995
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit		363.986	11.505
Zunahme/Abnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		138.573	17.244
Zahlungsmittel zu Beginn der Berichtsperiode		19.172	1.928
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	4.7	157.745	19.172

EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER

IN TEUR	VERWEIS	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile
Stand zum 1. Januar 2017		500	0
Jahresergebnis		0	0
Sonstiges Ergebnis		0	0
Barkapitalerhöhungen	4.8	14.500	0
Stand zum 31. Dezember 2017		15.000	0
Stand zum 1. Januar 2018		15.000	0
Konzernjahresergebnis		0	0
Sonstiges Ergebnis	4.8	0	0
Barkapitalerhöhung	4.8	93.750	0
Entnahmen für Transaktionskosten	4.8	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2.3, 4.8	0	0
Eigene Anteile	4.8	0	-241
Entnahme aus der Kapitalrücklage	4.8	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	4.8, 6.4, 7.2	0	0
Stand zum 31. Dezember 2018		108.750	-241

	Kapitalrücklage	Andere Rücklage	Gewinnrücklagen/ Bilanzergebnis	Auf die Aktionäre des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	Gesamt- konzern- eigenkapital
	0	616	3.511	4.627	0	4.627
	0	0	50	50	0	50
	0	-616	0	-616	0	-616
	0	0	0	14.500	0	14.500
	0	0	3.561	18.561	0	18.561
	0	0	3.561	18.561	0	18.561
	0	0	9.370	9.370	758	10.128
	0	0	-52	-52	0	-52
	281.250	0	0	375.000	0	375.000
	-10.601	0	0	-10.601	0	-10.601
	0	0	0	0	3.691	3.691
	-24	0	-481	-746	0	-746
	-13.040	0	13.040	0	0	0
	1.270	0	0	1.270	0	1.270
	258.855	0	25.438	392.803	4.448	397.251

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

1.1 Berichtendes Unternehmen

Die Godewind Immobilien AG (im Folgenden kurz „Godewind AG“ genannt) mit Sitz in Frankfurt am Main (Deutschland) ist ein Gewerbeimmobilienunternehmen mit Fokus auf dem Ankauf, der Strukturierung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Die im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 111649 eingetragene Geschäftsanschrift lautet: Taunusanlage 8 in 60329 Frankfurt am Main.

Die Immobilien werden von Tochtergesellschaften (Objektgesellschaften) der Godewind AG gehalten. Der Konzernabschluss umfasst die Godewind AG und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden kurz „Godewind AG“ oder „Konzern“ genannt).

Die Godewind AG gilt als große Kapitalgesellschaft, da ihre Aktien im „Prime Standard“ an den Börsenplätzen XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart gehandelt werden (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB).

1.2 Grundlagen

Der Konzernabschluss der Godewind AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

Das Geschäftsjahr des Konzerns entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag (31. Dezember 2018) aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Die Vorjahresangaben stellen den IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft dar. Mit Gründung der ersten Tochtergesellschaft Anfang 2018 entstand erstmals die Verpflichtung zur Erstellung eines Konzernabschlusses.

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, dargestellt. Die Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden im Wesentlichen in Tausend Euro (TEUR) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in TEUR kann es zu Rundungsdifferenzen, sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen, kommen.

Der Konzernabschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen, die im Eigenkapital (Gewinnrücklagen) erfassten zu erdienenden Aktienoptionen, die Pensionsrückstellungen und die Sicherungsgeschäfte, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Im Geschäftsjahr erfolgt keine Segmentberichterstattung nach IFRS 8. Die Abgrenzung der Segmente erfolgt anhand der Art der gehaltenen Immobilien. Im Geschäftsjahr wurden ausschließlich Büroimmobilien gehalten, weshalb nur ein Segment besteht.

Der Konzernabschluss wurde am 29. März 2019 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

2 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst alle Tochterunternehmen, die von der Godewind AG beherrscht werden. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Bei Erlangen der Beherrschung über sogenannte Objektgesellschaften bilanziert der Konzern den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb bilden, durch den Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden. Die Anschaffungskosten der Gruppe werden den einzelnen Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage der beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die Bilanzierung führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Werden Gruppen von Vermögenswerten und Schulden im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütung (z. B. Ausgabe neuer Anteile) erworben, so wird die entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals bis zur Höhe des Nennwertes der ausgegebenen Anteile direkt im Stammkapital und der darüber hinausgehende Anteil des beizulegenden Zeitwertes der erworbenen Gruppen von Vermögenswerten und Schulden direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Godewind AG umfasst das Mutterunternehmen und die folgenden Tochterunternehmen (zusammen als der „Konzern“ bezeichnet):

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Firma und Sitz)	Anteil am Kapital	Funktion
Godewind Beteiligungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	100 %	Beteiligungsholding
Godewind Verwaltungs I GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs II GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs III GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Komplementärgesellschaft
Godewind Verwaltungs IV GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Komplementärgesellschaft
Godewind Technical Services I GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services II GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services III GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Technischer Dienstleister
Godewind Technical Services IV GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Technischer Dienstleister
Godewind Office I GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100 %	Objektgesellschaft
Godewind Office II GmbH, Frankfurt am Main	100 %	Objektgesellschaft
Godewind Office III GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100 %	Objektgesellschaft
Godewind Office IV GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100 %	Objektgesellschaft
Godewind Office V GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100 %	Objektgesellschaft
MP Sky S.à r.l., Luxemburg	89,90 %	Objektgesellschaft

Sämtliche Tochterunternehmen mit Ausnahme der MP Sky S.à r.l. wurden im Berichtsjahr gegründet. Die MP Sky S.à r.l. wurde im Berichtsjahr im Zuge einer Immobilientransaktion erworben (siehe Abschnitt 2.3).

2.3 Akquisitionen und Veräußerungen

Im Berichtsjahr wurden folgende Immobilien mit Nutzen-Lasten-Wechsel vor dem Stichtag erworben:

Objekt	Ort	Kaufpreis (TEUR)	Fläche (m ²)	WALT (Jahre)	Nutzen-Lasten-Wechsel
ComConCenter (CCC)	Frankfurt am Main	33.500	16.300	3,1	31.10.2018
Airport Business Center (ABC)	Düsseldorf	40.000	13.100	3,9	30.11.2018
Sunsquare	Kirchheim bei München	30.500	18.800	3,7	15.12.2018
Frankfurt Airport Center (FAC)	Frankfurt am Main	168.000	48.500	4,6	28.12.2018
Gesamt		272.000	96.700	4,2	

Die o. g. Akquisitionen erfolgten bis auf das Frankfurt Airport Center (FAC) durch Erwerb der Vermögenswerte und Schulden durch Einzelrechtsnachfolge (Asset Deals).

Im Rahmen eines Anteilskaufs (Share Deals) am Kapital der MP Sky S.à r.l. wurde mit Vertrag vom 31. Oktober 2018 das Frankfurt Airport Center (FAC) am Flughafen Frankfurt am Main erworben. Die Immobilie hat eine annualisierte Nettokaltmiete von TEUR 10.100 bei einem Vermietungsstand von 82 % und einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit (WALT) von 4,6 Jahren. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch Übernahme von Bankdarlehen in Höhe von rund TEUR 88.000 nominal und aus Eigenmitteln.

Die übernommenen Vermögenswerte umfassen TEUR 172.240, wobei TEUR 169,518 auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfallen. Die übernommenen Schulden betragen TEUR 90.832.

Im Geschäftsjahr wurden keine Gesellschaften und/oder Immobilien veräußert.

3 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Anwendung der IFRS wurde bis auf die im Folgenden dargestellten Ausnahmen unverändert fortgeführt.

a. Erstmalige Anwendung neuer Standards

Die folgenden geänderten oder neuen IFRS waren im Berichtsjahr erstmals anzuwenden:

Standard	Inhalt
EU-Endorsement erfolgt	
IFRS 9	Finanzinstrumente
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden
Änderungen an IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden – Klarstellungen
Änderungen an IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
Änderungen an IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung – Einstufung und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen
Änderungen an IFRS 4	Versicherungsverträge – Anwendung von IFRS 9 gemeinsam mit IFRS 4
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)	Änderungen an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards und IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 legt die Anforderungen für Ansatz und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, finanziellen Schulden sowie einigen Verträgen zum Kauf oder Verkauf von nicht finanziellen Verträgen fest. Dieser Standard ersetzt IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung.

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern erstmals IFRS 9 angewendet.

Aufgrund der vom Konzern gewählten Übergangsmethode (modifiziert retrospektive Methode) bei der Anwendung dieses Standards wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen des neuen Standards angepasst. Die erstmalige Anwendung hatte keinen Einfluss auf den Konzernabschluss bzw. auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie:

IN TEUR	1.1.2018		Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39	Neuer Buchwert gem. IFRS 9
	Ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39	Neue Bewertungskategorie gem. IFRS 9		
Finanzielle Vermögenswerte				
Sonstige Vermögenswerte (Rückdeckungsversicherung)	Zum beizulegenden Zeitwert bestimmt	Zwingend zum FVTPL	95	95
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Kredite und Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	19.172	19.172
Gesamte finanzielle Vermögenswerte			19.267	19.267
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	668	668
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten			668	668

Infolge der Einführung von IFRS 9 ergeben sich für den Konzern Folgeänderungen zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses, wonach eine Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten künftig in einem separaten Posten der Gesamtergebnisrechnung auszuweisen ist, sofern eine solche Wertminderung erfasst wurde. Zuvor hatte der Konzern die Wertminderungen aus Lieferungen und Leistungen in den sonstigen Aufwendungen berücksichtigt. Wertminderungen anderer finanzieller Vermögenswerte werden aus Gründen der Wesentlichkeit, ähnlich der Darstellung nach IAS 39, nicht separat in der Gesamtergebnisrechnung, sondern im Finanzergebnis ausgewiesen.

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

Für weiterführende Angaben zu den Finanzinstrumenten verweisen wir auf die Abschnitte 3.11 Finanzinstrumente und 5 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge und IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme. Nach IFRS 15 erfolgt die Erfassung eines Erlöses, wenn ein Kunde Verfügungsgewalt über Güter oder Dienstleistungen erlangt.

Die Bestimmung, ob die Verfügungsgewalt zeitpunkt- oder zeitraumbezogen übergeht, erfordert Ermessensentscheidungen.

Zum 1. Januar 2018 hat der Konzern erstmals IFRS 15 angewendet.

Aufgrund der vom Konzern gewählten Übergangsmethode (modifiziert retrospektive Methode) bei der Anwendung dieser Standards wurden die Vergleichsinformationen im vorliegenden Abschluss nicht an die Anforderungen der neuen Standards angepasst. Die erstmalige Anwendung hatte keinen Einfluss auf den Konzernabschluss bzw. auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie.

Darüber hinaus wurden die Angabepflichten nach IFRS 15 im Allgemeinen nicht auf Vergleichsinformationen angewendet.

Für weiterführende Angaben zu den Umsatzerlösen verweisen wir auf Abschnitt 3.14 (Aufwands- und Ertragsrealisation).

Änderungen an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, sodass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Godewind AG.

Änderungen an IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

Die Änderungen betreffen die Berücksichtigung von Ausübungsbedingungen im Rahmen der Bewertung anteilsbasierter Vergütungen mit Barausgleich, die Klassifizierung von anteilsbasierter Vergütungen, die einen Nettoausgleich für einzubehaltende Steuern vorsehen, sowie die Bilanzierung bei einer Änderung der Klassifizierung der Vergütung von „mit Barausgleich“ in „mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente“.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Godewind AG.

Änderungen an IFRS 4 Versicherungsverträge

Die Anpassungen betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Durch unterschiedliche Zeitpunkte des Inkrafttretens von IFRS 9 und des neuen Standards für Versicherungsverträge (IFRS 17) ergeben sich ohne diese Anpassungen für einen Übergangszeitraum erhöhte Volatilitäten in Ergebnissen und ein doppelter Umstellungsaufwand.

Da der Konzern nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 4 fällt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Godewind AG.

IFRIC 22 Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen

IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Maßgeblich für die Ermittlung des Umrechnungskurses für den zugrunde liegenden Vermögenswert, Ertrag oder Aufwand ist danach der Zeitpunkt, zu dem der aus der Vorauszahlung resultierende Vermögenswert bzw. die Schuld erstmals erfasst wird.

Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Godewind AG.

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014–2016)

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014–2016) wurden drei IFRSs geändert, von denen die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 im Jahr 2018 erstmals anzuwenden waren:

In IAS 28 wird klargestellt, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus erfolgte die Streichung der befristeten Erleichterungsvorschriften in IFRS 1. Appendix E (IFRS 1. E3–E7) für erstmalige IFRS-Anwender.

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Godewind AG.

b. In Folgeperioden anzuwendende neue Standards

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Einzelabschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag verpflichtend anzuwenden und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU-Endorsement erfolgt		
IFRS 16	Leasingverhältnisse	1.1.2019
Änderungen an IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	1.1.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	1.1.2019
EU-Endorsement noch ausstehend		
Änderungen an IAS 19	Planänderung, -kürzung, -abgeltung bei Leistungen an Arbeitnehmer	1.1.2019
Änderungen an IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2015–2017)	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	1.1.2019
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	1.1.2020
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse	1.1.2020
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept zur Rechnungslegung	Anpassung der Verweise an die überarbeitete Fassung des Rahmenkonzepts	1.1.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	1.1.2021
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Auf unbestimmte Zeit verschoben

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der Konzern ist verpflichtet, IFRS 16 Leasingverhältnisse zum 1. Januar 2019 anzuwenden.

Der Konzern hat die geschätzten Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 auf den Konzernabschluss, wie unten dargestellt, beurteilt. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Anwendung dieses Standards zum 1. Januar 2019 können hiervon abweichen, da die neuen Rechnungslegungsmethoden bis zur Veröffentlichung des ersten Konzernabschlusses nach dem Erstanwendungszeitpunkt Änderungen unterliegen können.

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (Right-of-Use Asset), das sein Recht auf die Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Vereinfachungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse von geringem Wert. Die Rechnungslegung beim Leasinggeber ist vergleichbar mit dem

derzeitigen Standard – d. h., dass Leasinggeber Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen.

IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist

Der Konzern wird neue Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für seine Operating-Leasingverhältnisse der Geschäftsräume, Parkplätze und Kfz ansetzen (siehe Abschnitt 7.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen). Die Art der Aufwendungen im Zusammenhang mit diesen Leasingverhältnissen wird sich ändern, da der Konzern nun Abschreibungen für Nutzungsrechte (Right-of-Use Assets) sowie Zinsaufwendungen aus den Leasingverbindlichkeiten ansetzt.

Bislang hat der Konzern Aufwendungen aus Operating-Leasingverhältnissen linear über die Leasinglaufzeit erfasst und Vermögenswerte und Schulden nur in der Höhe erfasst, in der es eine zeitliche Differenz zwischen den tatsächlichen Leasingzahlungen und den erfassten Aufwendungen gab.

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzierungsleasingverhältnisse des Konzerns erwartet.

Basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen schätzt der Konzern, dass er aus zum Stichtag bestehenden Leasingverhältnissen zusätzliche Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.445 sowie Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 2.493 zum 1. Januar 2019 ansetzen wird. Diese Bilanzierung wird Auswirkungen auf die Kennzahlen Loan-to-Value (Verhältnis aus Netto-Finanzschulden [Bankverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel] zum Marktwert der Immobilien) und die Eigenkapitalquote haben. Für das Geschäftsjahr 2019 werden sich hieraus voraussichtlich Abschreibungen in Höhe von TEUR 278 und Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 79 ergeben.

Aus dem im Januar 2019 beginnenden Mietvertrag für die Geschäftsräume in Berlin ergibt sich der Ansatz einer Leasingverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.864 und eines Nutzungsrechts in Höhe von TEUR 3.552 zum 1. Januar 2019.

Der für die Barwertermittlung verwendete Abzinsungssatz beträgt 2,867 %.

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist

Der Konzern wird die Klassifizierung von Unterleasingverhältnissen, bei denen er Leasinggeber ist, neu einschätzen. Basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen erwartet der Konzern, dass keine Unterleasingverhältnisse zu einem Finanzierungsleasing umklassifiziert werden müssen.

Für andere Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern Leasinggeber ist, werden keine signifikanten Änderungen erwartet.

Übergang

Der Konzern beabsichtigt, IFRS 16 erstmals zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode anzuwenden. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 erfasst; Vergleichsinformationen werden nicht angepasst.

Der Konzern 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. Der Konzern beabsichtigt grundsätzlich, eine Wertgrenze von EUR 5.000 sowie eine Mindestlaufzeit von mehr als zwölf Monaten bei der Identifikation zu aktivierender Leasingverhältnisse anzuwenden.

Andere Rechnungslegungsstandards

Aus der Anwendung der weiteren künftigen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss bis auf zusätzliche Anhangangaben. Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind.

3.2 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Die der Aufstellung des Konzernabschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, auf die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Latente Steuern

Der Ansatz und die Bewertung der latenten Steueransprüche erfolgt unter folgenden Annahmen:

- Für die Bewertung von steuerlichen Verlustvorträgen wird aufgrund der sinkenden Prognosesicherheit bei steigendem Planungshorizont ein Planungszeitraum von fünf Jahren angenommen; die Planung berücksichtigt für diesen Zeitraum dabei die erwarteten steuerlichen Ergebnisse der Godewind Immobilien AG.
- Der zugrunde gelegte Planungshorizont von fünf Jahren wurde insbesondere unter Berücksichtigung der Faktoren Restlaufzeit der Mietverträge zum Stichtag, Mietverlängerungsoptionen, Bonität der Mieter, Laufzeiten und Konditionen der Finanzierung als zuverlässig planbar angesehen. Weiterhin basieren die Annahmen auf den Erfahrungen des Managements, dem Input aus Due-Diligence-Ergebnissen und den technischen Gutachten.

- Eine Veräußerung der Immobilien, soweit dies erfolgen sollte, wird erst nach Ende des Betrachtungszeitraums von fünf Jahren angenommen; eine Umkehrung der temporären Differenzen aus dem unrealisierten Bewertungsergebnis führt unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung zu einer künftigen Inanspruchnahme der steuerlichen Verlustvorträge.
- Die Planung und Beurteilung erfolgt pro Objektgesellschaft und berücksichtigt Annahmen über die Wahrscheinlichkeit der Steuergestaltungsmöglichkeit, die die Godewind Immobilien AG ergreifen würde, um ein zu versteuerndes Ergebnis zu erzeugen bzw. zu erhöhen.

Weiterführende Erläuterungen zu den latenten Steuern sind in den Abschnitten 3.13 und 4.16 enthalten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bedient sich der Konzern grundsätzlich externer, unabhängiger Immobiliengutachter, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Auf Basis der von den unabhängigen Gutachtern bestimmten beizulegenden Zeitwerte des als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienportfolios des Konzerns sowie unter Berücksichtigung der umfassenden Kenntnisse der Unternehmensleitung erfolgt grundsätzlich alle sechs Monate, jeweils zum Halbjahres- und Jahresabschluss, die Bewertung.

Wesentliche Annahmen betreffen unter anderem Mietpreissteigerungen, Leerstandsquoten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen. Weiterhin haben die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und die vom Gutachter gewählten standort- und immobilisenspezifischen Zuschläge eine erhebliche Auswirkung auf die Bewertung. Eine veränderte Einschätzung und veränderte Kapitalmarktzinsen könnten zu erheblichen Abwertungen führen.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert aller als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Weitere Informationen zu den Annahmen bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte sind in den Abschnitten 3.4 und 4.1 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) enthalten.

3.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden nach IFRS 13 die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden.
- Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. als Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist.

3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht selbst genutzt werden oder zur Veräußerung bestimmt sind. Sie werden bei Zugang zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und später zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei etwaige diesbezügliche Änderungen im Gewinn oder Verlust erfasst werden. Werden Immobilien durch Anteilskauf am Kapital einer Immobiliengesellschaft erworben und der Erwerb eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten bildet keinen Geschäftsbetrieb, so sind die Anschaffungskosten der Gruppe der einzelnen identifizierten Vermögenswerte und Schulden auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen (siehe auch Abschnitt 2.1 Konsolidierungsmethoden).

Weitere Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthält Abschnitt 4.1 (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Gegenstandes) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

3.5 Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die vom Konzern erworben werden und begrenzte Nutzungsdauern haben, sowie Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Wenn Teile einer Sachanlage unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, werden sie als gesonderte Posten (Hauptbestandteile) von Sachanlagen bilanziert.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die erwartete Nutzungsdauer ermittelt. Diese Nutzungsdauern betragen bei Sachanlagen zwischen drei und 13 Jahren und bei immateriellen Vermögenswerten fünf Jahre.

Die Buchwerte der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte werden auf Wertminderung geprüft, sobald Anzeichen für einen erzielbaren Betrag unter dem jeweiligen Buchwert vorliegen.

Jeder Gewinn oder Verlust aus dem Abgang eines immateriellen Vermögenswertes oder einer Sachanlage wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Nachträgliche Ausgaben werden nur aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der mit den Ausgaben verbundene künftige wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird.

3.6 Wertminderungen von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Der Konzern beurteilt an jedem Bilanzstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Indikatoren sind unter anderem ein deutlicher Verfall des Marktpreises, wesentliche nachteilige Veränderungen im Unternehmensumfeld oder eine Überalterung des Vermögenswertes.

Liegen solche Anhaltspunkte vor, nimmt der Konzern einen Wertminderungstest gemäß IAS 36 Impairment of Assets vor und stellt den Buchwert des zu testenden Vermögenswertes dem erzielbaren Betrag gegenüber. Der erzielbare Betrag des jeweiligen Vermögenswertes ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der Nutzungswert entspricht dabei dem Barwert der erwarteten Mittelzuflüsse. Sofern kein erzielbarer Betrag für einen einzelnen Vermögenswert ermittelt werden kann, wird der erzielbare Betrag für die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten (Cash Generating Unit) bestimmt, der der betreffende Vermögenswert zugeordnet werden kann.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Cash Generating Unit den erzielbaren Betrag, werden die entsprechenden Wertminderungsaufwendungen erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswertes entsprechen.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Bilanzstichtag geprüft, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich vermindert hat. Entsprechend wird eine Zuschreibung vorgenommen. Eine Zuschreibung darf maximal bis auf den fortgeführten Buchwert oder den niedrigeren erzielbaren Betrag vorgenommen werden. Die Zuschreibung wird im sonstigen Ertrag erfasst.

3.7 Anzahlungen und sonstige Vermögenswerte

Die Anzahlungen und sonstigen Vermögenswerte werden anfänglich zum Nennwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

3.8 Eigenkapital

Das Grundkapital ist zum Nennwert angegeben und umfasst sämtliche ausgegebenen eingetragenen Aktien.

Der Nennwert der eigenen Anteile ist offen vom gezeichneten Kapital ausgewiesen. Die unmittelbar der Ausgabe neuer Aktien zurechenbaren Transaktionskosten werden von der Kapitalrücklage abgezogen.

Im Rahmen eines Aktienoptionsprogramms gewährte Bezugsrechte werden erst mit Ausübung bilanziell erfasst.

3.9 Kapitalmanagement

Der Konzern ist bestrebt, eine ausreichende Kapitalbasis aufrechtzuerhalten, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens sicherzustellen. Die Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken wird anhand des bilanziellen Eigenkapitals vorgenommen.

Der Konzern überwacht das Kapital mithilfe des Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Eigenkapital. Die Nettoverschuldung umfasst alle Schulden (einschließlich der verzinslichen Anleihen und Kredite sowie Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing) abzüglich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Das Verhältnis der Nettoschulden zum Eigenkapital am Abschlussstichtag stellte sich wie folgt dar:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Gesamte finanzielle Verbindlichkeiten (ohne Pensionsverpflichtungen)	105.395	676
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157.745	19.172
Nettoschulden	-52.350	-18.496
Eigenkapital	397.251	18.561
Nettoschulden im Verhältnis zum Eigenkapital	n/a	n/a

3.10 Pensionsverpflichtungen

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Methode“) berechnet. Dieses Anwartschaftsbarwertverfahren nach IAS 19 berücksichtigt die am Stichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften sowie die künftig zu erwartenden Steigerungen bei den Gehältern und Renten. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die betriebliche Altersversorgung besteht aus leistungsorientierten Versorgungssystemen. Die Verpflichtung des Unternehmens besteht darin, zugesagte Leistungen an frühere Mitarbeiter zu erfüllen.

3.11 Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern setzt finanzielle Vermögenswerte in der Bilanz an, wenn er Vertragspartner des Finanzinstruments wird. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf die Cash-flows auslaufen oder dieser übertragen wird und der Konzern keine Verfügungsmacht über den finanziellen Vermögenswert mehr hat und keine wesentlichen Risiken und Chancen aus dem finanziellen Vermögenswert bestehen.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte erfolgt anhand des Geschäftsmodells, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, und der Eigenschaften der aus diesen finanziellen Vermögenswerten resultierenden Cash-flows. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Alle finanziellen Vermögenswerte des Konzerns sind dem Geschäftsmodellkriterium „Halten“ zugeordnet.

Eventuelle Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte werden nach dem Modell der erwarteten Kreditausfälle (Expected Credit Loss Model) bestimmt. Das Modell bildet den Verlauf einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten ab, indem bereits zu erwartende Verluste einbezogen werden.

Bei der Erfassung von Wertminderungen werden folgende drei Ebenen unterschieden:

- Ebene 1: 12-Monats-Kreditausfälle: auf alle Posten anzuwenden, sofern keine wesentliche Verschlechterung der Kreditqualität vorliegt.
- Ebene 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Gruppenbetrachtung): anzuwenden, wenn bei einzelnen Finanzinstrumenten oder Gruppen eine wesentliche Verschlechterung der Kreditqualität vorliegt.
- Ebene 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): anzuwenden, wenn es Hinweise auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten gibt. Hierbei ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments erforderlich.

Die Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden anhand des vereinfachten Verfahrens ermittelt. Hierbei werden Änderungen des Kreditrisikos nicht nachverfolgt. Sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch zu jedem nachfolgenden Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Forderung erwarteten Verluste (Lifetime Expected Credit Loss) erfasst.

Wertminderungen werden für einzelne, wesentliche Finanzinstrumente oder Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken vorgenommen, sofern objektive Hinweise dafür vorliegen, dass nicht in vollem Umfang mit den ursprünglich prognostizierten Cash-flows zu rechnen ist. Objektive Hinweise für eine Wertminderung liegen vor, wenn sich die Bonität des Schuldners verschlechtert oder die Entwicklung der Marktwerte anhaltend rückgängig ist. Für Gruppen von Finanzinstrumenten mit ähnlichen Risiken werden historische Ausfallwahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten herangezogen. Falls die Gründe einer der Abschreibungen entfallen, erfolgt entsprechend eine Zuschreibung bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten ohne Wertminderung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Zeitpunkt ihres Entstehens zum Transaktionspreis, sonstige nicht derivative finanzielle Vermögenswerte am Handelstag zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten erstmals bilanziell erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte werden i. d. R. zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bilanziert. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

Nur die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVTPL), da die Höhe der Cash-flows aus diesem Finanzinstrument in Abhängigkeit der Laufzeit und der erwirtschafteten Überschüsse steht und somit nicht ausschließlich feste Tilgungs- und Zinszahlungen umfasst. Da die Rückdeckungsforderung nicht insolvenzgesichert ist, wird sie nicht mit den bestehenden Pensionsverpflichtungen saldiert.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sowie aus Lieferungen und Leistungen beinhalten, werden am Handelstag zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bilanziert. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

Derivative Finanzinstrumente werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert am Handelstag erfasst.

Derivate, die nicht als Sicherungsgeschäft klassifiziert wurden, werden anschließend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert (FVTPL).

Derivate, die als Sicherungsgeschäft klassifiziert wurden, werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die Erfassung der Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes richtet sich nach der Art des Sicherungsgeschäfts:

- Fair-Value-Hedge: erfolgswirksame Erfassung (FVTPL)
- Cash-flow-Hedge: Erfassung im sonstigen Ergebnis (FVOCI)

Der im Rahmen der Akquisition der MP Sky S.à r.l. übernommene Zinsswap wird als Sicherungsgeschäft klassifiziert und als Cash-flow-Hedge zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Designation als Sicherungsbeziehung des Swaps zum Grundgeschäft, einem endfälligen Darlehen in Höhe von nominal TEUR 85.000, und des abgesicherten Risikos, eines variablen Zinssatzes für die Zinszahlungen dieses Darlehens, erfolgte gemäß den Kriterien gemäß IFRS 9 6.4.1. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Abschnitt 5.3 Zinsänderungsrisiko.

Finanzinstrumente, die in mehr als zwölf Monaten fällig sind, werden als langfristig dargestellt.

Zur Bilanzierung der Finanzinstrumente verweisen wir auch auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte.

3.12 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

3.13 Latente und laufende Ertragsteuern

Der Steueraufwand umfasst tatsächliche und latente Steuern. Tatsächliche Steuern und latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, ausgenommen in dem Umfang, in dem sie mit einem direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis erfassten Posten verbunden sind.

Bei der Feststellung der Höhe der tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen. Die Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über zukünftige Ereignisse enthalten. Zur Bestimmung der Rückstellung für Ertragsteuern sind Schätzungen notwendig, da es im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit Transaktionen und Kalkulationen gibt, bei denen die endgültige Steuerbelastung ungewiss ist.

Neue Informationen können den Konzern veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der bestehenden Steuerschulden zu ändern. Diese Änderungen der Steuerschulden werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Tatsächliche Steuern

Tatsächliche Steuern sind die erwartete Steuerschuld oder Steuerforderung auf das für das Geschäftsjahr zu versteuernde Einkommen oder den steuerlichen Verlust, und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Abschlussstichtag gelten oder in Kürze gelten werden, sowie alle Anpassungen der Steuerschuld für frühere Jahre. Der Betrag der erwarteten Steuerschuld oder Steuerforderung spiegelt den Betrag wider, der unter Berücksichtigung von steuerlichen Unsicherheiten, sofern vorhanden, die beste Schätzung darstellt.

Tatsächliche Steueransprüche und -schulden werden nur saldiert, wenn das Unternehmen einen Rechtsanspruch hat, die Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt, den saldierten Betrag auszugleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des Steueranspruchs die Steuerschuld auszugleichen.

Latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden unter Anwendung des Temporary-Konzepts in Verbindung mit der Liability Method angesetzt. Latente Steuern werden für sämtliche temporären Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden für Konzernrechnungslegungszwecke und den Beträgen für steuerliche Zwecke erfasst.

Latente Steuern werden nicht erfasst für:

- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten oder Schulden bei einem Geschäftsvorfall, bei dem es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss handelt und der weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen, sofern der Konzern in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es wahrscheinlich ist, dass sie sich in absehbarer Zeit nicht auflösen werden, und
- temporäre Differenzen beim erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes.

Ein latenter Steueranspruch für noch nicht genutzte steuerliche Verluste, noch nicht genutzte Steuergutschriften und abzugsfähige temporäre Differenzen wird in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass künftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, für die sie genutzt werden können. Zukünftig zu versteuernde Gewinne werden auf Basis der Umkehr zu versteuernder temporärer Differenzen ermittelt. Sollte der Betrag nicht ausreichen, um latente Steueransprüche vollständig zu aktivieren, werden die zukünftig zu versteuernden Gewinne auf Basis der individuellen Geschäftspläne der Tochterunternehmen ermittelt.

Latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass der damit verbundene Steuervorteil realisiert werden wird; Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn sich die Wahrscheinlichkeit zukünftig zu versteuernder Ergebnisse verbessert.

Nicht bilanzierte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag neu beurteilt und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung gestatten wird.

Latente Steuern werden anhand der Steuersätze bewertet, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögensgegenstand realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird und die erwartungsgemäß auf temporäre Differenzen angewendet werden, sobald sie sich umkehren, und zwar unter Verwendung der Steuersätze, die am Abschlussstichtag gültig oder angekündigt sind. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurde für 2018 ein kombinierter Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer des Mutterunternehmens in Höhe von 31,925% herangezogen. Soweit aufgrund der Inanspruchnahme einer erweiterten Kürzung der Gewerbesteuer für Immobiliengesellschaften keine gewerbesteuerlichen Erträge erwartet werden, erfolgt keine Berücksichtigung der Gewerbesteuerverlustvorträge bei der Aktivierung latenter Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Erwartung des Konzerns im Hinblick auf die Art und Weise der Realisierung der Buchwerte seiner Vermögenswerte bzw. der Erfüllung seiner Schulden zum Abschlussstichtag ergeben. Für latente Steuerschulden und latente Steueransprüche, die aufgrund der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Anwendung von IAS 40 bestehen, wurde die Vermutung, dass die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beim Verkauf realisiert werden, nicht widerlegt.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden nur dann miteinander saldiert, wenn ein einklagbares Recht besteht, die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden aufzurechnen, die latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden, und die Realisationsperiode übereinstimmt.

In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 Ertragsteuern werden latente Steueransprüche und latente Steuerschulden nicht abgezinst.

3.14 Aufwands- und Ertragsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen und zur Veräußerung bestimmten Immobilien sind Erträge aus operativen Leasingverhältnissen im Sinne des IAS 17. Sie werden unter Abzug von Erlösschmälerungen linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse realisiert, soweit die Erfüllung der daraus resultierenden Forderungen wahrscheinlich ist. Gewährte Mietanreize werden als Bestandteil der Gesamtmietenerträge über die Laufzeit des Mietverhältnisses erfasst. Erträge aus Mietgarantien von Dritten werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst, soweit es sich um bereits gekündigte Verträge handelt.

Die vereinnahmten Betriebskosten sind als Nichtleasingkomponenten in den o. g. Leasingverhältnissen klassifiziert. Sie werden als Erlöse im Sinne des IFRS 15 erfasst, da der Konzern überwiegend eine Prinzipalstellung in den Verträgen mit den Mietern einnimmt. Die Betriebskosten werden vollständig als Erträge linear über die Laufzeit der Mietverhältnisse realisiert. Die dazugehörigen Aufwendungen aus Betriebskosten werden ebenfalls vollständig über die Laufzeit der Mietverhältnisse erfasst.

Bei Immobilienveräußerungen erfolgt die Umsatzrealisation, sobald die maßgeblichen Chancen und Risiken durch den Nutzen-Lasten-Wechsel auf den Erwerber übergegangen sind.

Erlöse aus dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten (Wertpapiere) werden erfasst, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cash-flows aus einem Vermögenswert auslaufen oder die Rechte zum Erhalt der Cash-flows in einer Verkaufstransaktion entstehen, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn die Gesellschaft alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und sie die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

3.15 Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse, in denen die Gesellschaft als Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum an den Leasinggegenständen trägt, werden als Finanzierungsleasing eingestuft. Beim erstmaligen Ansatz wird der Leasinggegenstand mit dem niedrigeren Wert aus seinem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von zwölf Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede geleistete Leasingzahlung unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Im Berichtsjahr wurde ein Erbbaurecht als Teil einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie gemäß der Option nach IAS 17.19 als Finanzierungsleasingverhältnis bilanziert.

Bei Leasingverhältnissen, in denen die Gesellschaft Leasingnehmer ist, wird das wirtschaftliche Eigentum an den Leasinggegenständen gemäß IAS 17 dem Leasinggeber zugerechnet, wenn dieser im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken aus dem Leasinggegenstand trägt.

Leasinggegenstände aus diesen Leasingverhältnissen werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft und nicht in der Bilanz der Gesellschaft erfasst. Geleistete Zahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses beim Leasingnehmer im Gewinn oder Verlust erfasst. Gegenstand der Operating-Leasingverhältnisse sind Kfz-Parkplätze, Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen.

Die Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer sind unter Abschnitt 3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert.

3.16 Anteilsbasierte Vergütung

Der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung von anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen an Arbeitnehmer wird als Aufwand mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Zeitraum erfasst, in dem die Arbeitnehmer einen uneingeschränkten Anspruch auf die Prämien erwerben. Der als Aufwand erfasste Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen erwartungsgemäß erfüllt werden, sodass der letztlich als Aufwand erfasste Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen am Ende des Erdienungszeitraums erfüllen. Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit Nichtausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert am Tag der Gewährung unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ermittelt; eine Anpassung der Unterschiede zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen ist nicht vorzunehmen.

Die Gesellschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2018 Aktienoptionsprogramme eingeführt, um Mitgliedern des Vorstands und ausgewählten Arbeitnehmern Optionsrechte auf Aktien der Gesellschaft einräumen zu können. Die Programme dienen einer zielgerichteten Incentivierung der Programmteilnehmer und sollen gleichzeitig eine Bindungswirkung der Teilnehmer an die Gesellschaft erreichen.

Die Bewertung des Zeitwertes der Bezugsrechte erfolgt mit einer Monte-Carlo-Simulation. Dabei wird eine Simulation der lognormalverteilten Prozesse für den Kurs der Godewind-Aktie und den Kurs des FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Index durchgeführt, um entsprechend den Erfolgszielen die absolute Performance der Godewind-Aktie und die relative Performance gegenüber dem Index abzubilden.

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER KONZERNBILANZ

4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umfasst per 31. Dezember 2018 vier Büroimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 96.700 m².

Die Godewind AG verleast ihre als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Form von Operating-Leasingverhältnissen. Die daraus erzielten Netto-Mieteinnahmen betragen im Berichtszeitraum TEUR 548 (2017: TEUR 0).

Im Rahmen des Erwerbs von Immobilien tritt die jeweilige Objektgesellschaft in bestehende Mietverträge ein. Diese haben grundsätzlich eine unkündbare Restlaufzeit zwischen einem und 16 Jahren. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit des Bestands (WALT) beträgt zum Bilanzstichtag 4,2 Jahre.

Zum Bilanzstichtag stehen die folgenden künftigen Netto-Mindestleasingzahlungen im Rahmen von bis dahin unkündbaren Leasingverhältnissen (inklusive kalkulatorischer Mieten für eigengenutzte Flächen) aus:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
< 1 Jahr	13.456	0
1-5 Jahre	36.854	0
> 5 Jahre	27.867	0
Summe	78.177	0

Die direkten betrieblichen Aufwendungen (Betriebs- und Nebenkosten), die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zuzurechnen sind, mit denen in der Berichtsperiode Mieteinnahmen erzielt wurden, belaufen sich auf TEUR 134.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde grundsätzlich auf Basis von externen, unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen. Zum 31. Dezember 2018 wurden die Objekte ComConCenter, Airport Business Center und Sunsquare durch die unabhängigen Immobiliengutachter Jones Lang LaSalle SE und das Objekt Frankfurt Airport Center durch die unabhängigen Immobiliengutachter Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG bewertet. Der Marktwert (Market Value) wurde entsprechend den International Valuation Standards (IVS) sowie den Richtlinien und

Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt und entspricht demnach dem geschätzten Betrag, zu dem eine Vermögensanlage oder Verbindlichkeit zum Wertermittlungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Dabei wird weiterhin unterstellt, dass die zum Stichtag ausgeübte Nutzung in Art und Umfang dem „Highest & Best Use“ entspricht.

Die Bemessung der Marktwerte im Rahmen dieser Bewertung stützt sich auf eine dynamische Barwertbetrachtung von Zahlungsströmen in Form der sogenannten Discounted Cash-flow (DCF)-Methode. Es wurde für einen Zeitraum von zehn bis elf Jahren eine detaillierte Cash-flow-Planung mit einer jährlichen nachschüssigen Zahlungsfälligkeit sämtlicher Einzahlungen und Auszahlungen und einer jährlichen nachschüssigen Fälligkeit des Endwertes am Ende der Betrachtungsperiode angenommen. Die Inflationsrate und das Wachstum der Marktmieten wurden mit 1,53 % bis 2,09 % p. a. angenommen.

Der Rohertrag der vertraglich vermieteten Flächen wurde unter Berücksichtigung der jeweils vertraglich vereinbarten Mindestrestlaufzeiten, möglichen Staffelmietvereinbarungen und Wertesicherungsmodalitäten erfasst und angesetzt. Insgesamt belaufen sich die vertraglichen Mieteinkünfte (Istmieten sowie vertraglich gebundene Mieten mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag) für das Gesamtportfolio auf TEUR 14.640 p. a.

Nach Ablauf der vertraglichen Mindestmietdauer wurde mit einer gewählten prozentualen Wahrscheinlichkeit (i. d. R. 75,0%) nach einer angenommenen, objekt- und marktspezifischen Leerstandsperiode sowie anfallenden Umbau- und Vermarktungskosten die Mieteinheit mit einem fortgeschriebenen, d. h. zum Zeitpunkt der Neuvermietung angenommenen vorherrschenden nominalen Marktmietzins belegt. In Fällen der Verlängerung des Mietverhältnisses wurde bei Ansatz der fortgeschriebenen Marktmiete (analog Neuvermietung) i. d. R. davon ausgegangen, dass keine oder nur geringe Leerstands-, Umbau- und Vermarktungskosten anfallen.

Aus den angesetzten (nominalen) Marktmieten entsprechend den verschiedenen Flächenqualitäten wurde insgesamt ein marktüblicher Rohertrag von rund TEUR 19.977 p. a. ermittelt.

Zur Endwertkapitalisierung wurde der Rentenbarwert der geschätzten Zahlungsüberschüsse des letzten Jahres des Betrachtungszeitraums berechnet und auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der angesetzte Reinertrag der 10. bzw. 11. Jahresperiode wurde mit einem gewählten Kapitalisierungszinsfuß als jährlich nachschüssige ewige Rente kapitalisiert. Die gewählte Kapitalisierungsrate entspricht der in einem stabilen Umfeld des

Immobilienkapitalmarktes zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektspezifischen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 4,50 % und 5,25 %.

Für die aus den Einzelobjekten entstehenden Bewirtschaftungskosten wurden folgende Einzelkomponenten in Ansatz gebracht:

Die nicht umlegbaren Betriebskosten umfassen diejenigen Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden diese Kosten i. d. R. durch den Mieter neben der Miete getragen. Im Rahmen der Bewertung wurden die nicht durch die Mieter getragenen, anteiligen Betriebskosten durch einen Ansatz von 1,0 % bis 2,9 % der Roherträge reflektiert.

Leerstandskosten wurden für alle Flächen veranschlagt, die zum Bewertungsstichtag nicht vermietet sind bzw. die während des Betrachtungszeitraums aufgrund von Mietfluktuation zeitweise leer stehen können. Im Rahmen der Bewertung wurden jährliche Leerstandskosten in Höhe von EUR 6,00 bis EUR 60,00 pro m² angesetzt. Die Leerstandsquote des Gesamtportfolios (Verhältnis der nicht vermieteten Fläche zur vermietbaren Fläche) beträgt zum Bilanzstichtag 26,3 %.

Die Verwaltungskosten umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Die Bemessung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Im Rahmen der Bewertung wurden die genannten, nicht umlagefähigen Verwaltungskosten durch einen Ansatz von 1,0 % der Roherträge berücksichtigt.

Die Instandhaltungskosten umfassen diejenigen Kosten, die infolge von Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen, um die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Ertragskraft des Bewertungsgegenstands zu erhalten. Im Rahmen der Bewertung wurden diese Kosten durch einen Ansatz von EUR 3,50 bis EUR 7,00 pro m² Mietfläche und EUR 60,00 pro Stellplatz im Jahr berücksichtigt. Aus den Leasingverträgen ergibt sich regelmäßig die Verpflichtung, dass die Reparatur und Instandhaltung von Fassade, tragenden Teilen und Dach vom Konzern als Leasinggeber getragen wird.

Für die bei Mieterwechsel anfallenden Ausbaurkosten wurden pauschale Ansätze von EUR 25,00 für Lagerflächen und für Büroflächen von EUR 125,00 bis EUR 600,00 pro m² vermietbarer Fläche, differenziert nach Qualität der Fläche, der Nutzungsart und der erzielbaren Marktmiete, sowie Maklercourtage und Mietincentives in Höhe von zwei bis neun Monatsmieten angesetzt.

Der für alle Zahlungsüberschüsse angesetzte Diskontierungszinssatz setzt sich aus einer langfristigen risikofreien Rate sowie einer Risikoprämie entsprechend der internationalen Bewertungspraxis zusammen. In Abhängigkeit der Qualität, der Lage, des Vermietungsstands und der Struktur der Objekte variieren die angesetzten Diskontierungszinssätze zwischen 5,30 % und 7,25 %.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder erniedrigt, ergäben sich folgende Werte für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 31. Dezember 2018:

IN TEUR, STAND: 31.12.2018

		DISKONTIERUNGSZINSSATZ		
		-0,50%	0,00%	+0,50%
KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	-0,50%	340.436	325.543	311.318
	0,00%	310.158	300.905	283.752
	+0,50%	285.840	273.397	261.579

Die Auswirkungen möglicher Schwankungen der Marktmiete als wesentlicher Bewertungsparameter auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in der folgenden Übersicht isoliert betrachtet abgebildet. Mögliche Wechselwirkungen können aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge nicht quantifiziert werden.

Bewertungsparameter	Änderung Parameter	Wertauswirkung	
		in %	in TEUR
Marktmiete	5	17.400	5,77
Marktmiete	-5	-17.500	-5,80

IN TEUR	Als Finanz- investition gehaltene Immobilien	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
Nettobuchwert zum 1.1.2017	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	0	0	0
Nettobuchwert zum 31.12.2017/1.1.2018	0	0	0
Zugänge	290.149	34.273	324.422
Abgänge	0	0	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	10.756	0	10.756
Nettobuchwert zum 31.12.2018	300.905	34.273	335.178

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist ein Nutzungsrecht aus dem Erbbaurecht in Höhe von TEUR 10.205 enthalten (siehe Abschnitt 4.12 Leasingverbindlichkeiten).

Die geleisteten Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Objekte Quartier am Zeughaus (TEUR 15.651), Pentahof (TEUR 9.081), Y 2 (TEUR 7.589) und Eight Dornach (TEUR 1.950) (siehe Abschnitt 7.7 Ereignisse nach dem Stichtag).

Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden im Gewinn oder Verlust erfasst und sind in dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert enthalten. Alle Gewinne sind unrealisiert.

4.2 Sachanlagen und geleistete Anzahlungen auf Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen und Anzahlungen auf Sachanlagen haben sich in den letzten beiden Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

IN TEUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
Anschaffungskosten zum 1.1.2017	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2017/1.1.2018	0	0	0
Zugänge	498	292	790
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2018	498	292	790
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2017	0	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	0	0	0
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017/1.1.2018	0	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	18	0	18
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	18	0	18
Nettobuchwert zum 31.12.2017	0	0	0
Nettobuchwert zum 31.12.2018	480	292	772

4.3 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich in den letzten beiden Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

IN TEUR	Ähnliche Rechte und Werte	Gesamt
Anschaffungskosten zum 1.1.2017	0	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2017/1.1.2018	0	0
Zugänge	89	89
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
Anschaffungskosten zum 31.12.2018	89	89
Kumulierte Abschreibungen zum 1.1.2017	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	0	0
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2017/1.1.2018	0	0
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	4	4
Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen)	0	0
Abgänge	0	0
Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	4	4
Nettobuchwert zum 31.12.2017	0	0
Nettobuchwert zum 31.12.2018	85	85

4.4 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

IN TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Steuerforderungen	0	1.264	0	1
Notaranderkonten	0	450	0	0
Kautionen	247	74	0	8
Abgrenzungsposten	0	32	0	335
Rückdeckungsversicherung	78	22	95	0
Übrige Vermögenswerte	0	254	0	0
Summe	325	2.095	95	344

Die Steuerforderungen bestehen im Wesentlichen aus Erstattungsansprüchen für Umsatzsteuer.

4.5 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Altersstruktur:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Mietforderungen	142	0
Zum Stichtag in folgenden Zeitbändern fällig:		
seit < 3 Monaten fällig	142	0
seit > 3 und < 6 Monaten fällig	0	0
seit > 6 Monaten fällig	0	0
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0	0
Summe	142	0

Eine Bewertung zum Stichtag ergab keinen Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

4.6 Forderungen aus Ertragsteuern

Die laufende Ertragsteuerforderung setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Körperschaftsteuer 2018	1	0

4.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157.745	19.172

Die Zahlungsmittel bestehen im Wesentlichen aus frei verfügbaren Bankguthaben (TEUR 22.733; 2017: TEUR 19.172) und kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten (TEUR 135.012; 2017: TEUR 0).

Eine Bewertung zum Stichtag ergab keinen Wertberichtigungsbedarf für erwartete Kreditverluste.

Für Mieteingangskonten bestehen teilweise Vereinbarungen, die für den Fall des Tilgungsverzugs bei Darlehen eine Verfügungsbeschränkung vorsehen (siehe 4.9 Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten).

4.8 Eigenkapital

Grundkapital

	In TEUR	In T-Anteilen
1.1.2017	500	500
Barkapitalerhöhung	14.500	14.500
31.12.2017	15.000	15.000
1.1.2018	15.000	15.000
Barkapitalerhöhung	93.750	93.750
31.12.2018	108.750	108.750

Das gezeichnete und voll eingezahlte Grundkapital der Godewind Immobilien AG beträgt TEUR 108.750 (2017: TEUR 15.000) und ist eingeteilt in 108.750.000 nennwertlose Namensaktien. In der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 wurde eine Kapitalerhöhung um bis zu TEUR 175.000 beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Bareinlage in Höhe von TEUR 93.750 nominal. Es existieren keine Vorzugsaktien. Stimmrechtsbeschränkte Aktien existieren nicht mit Ausnahme der zum 31. Dezember 2018 gehaltenen 240.856 Stück eigene Aktien der Gesellschaft (§ 71b AktG).

Hinsichtlich der Angaben zum Kapitalmanagement verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 5.3 Kapitalrisikomanagement.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2018 I. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 19. Februar 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu TEUR 50.000 einmalig oder mehrmals durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 8 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Das Genehmigte Kapital 2018 I wurde noch nicht in Anspruch genommen.

Bedingte Kapitalien

Bedingtes Kapital 2018 I: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 6.000, eingeteilt in bis zu 6.000.000 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder durch eine Konzerngesellschaft bis zum 19. Februar 2023 gegeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen bzw. ihre Verpflichtung zur Ausübung des Options-/Wandlungsrechts erfüllen bzw. die Gesellschaft von einem ihr eingeräumten Andienungsrecht Gebrauch macht und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 6 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden.

Bedingtes Kapital 2018 II: Das Grundkapital ist um bis zu TEUR 1.500, eingeteilt in bis zu 1.500.000 auf den Namen lautende Stückaktien, bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber von Aktienoptionsrechten, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist aus § 4 Abs. 7 der Satzung ersichtlich, die unter <https://www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/> einsehbar ist.

Die bedingte Kapitalerhöhung ist noch nicht durchgeführt worden.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum Bezugsrechte auf insgesamt 4.979.000 Aktien ausgegeben. Davon wurden 4.464.000 Optionen an zwei Mitglieder des Vorstands und 515.000 an Mitarbeiter ausgegeben. Die Sperrfrist beträgt vier Jahre. Die Optionen werden erst bei Ausübung bilanziell erfasst.

Eigene Anteile

Die eigenen Anteile umfassen im Geschäftsjahr TEUR –241 (2017: TEUR 0).

Der Vorstand der Godewind Immobilien AG hat am 13. Dezember 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und durchzuführen. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms sollen bis zu 1.500.000 Aktien der Gesellschaft (das entspricht rund 1,38 % des Grundkapitals) zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt TEUR 5.250. Der Rückkauf wird ausschließlich über die Börse im elektronischen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (XETRA) erfolgen.

Mit dem Rückkaufprogramm macht die Gesellschaft von der durch die Hauptversammlung am 20. Februar 2018 erteilten Ermächtigung

Gebrauch, nach der bis zum 19. Februar 2023 Aktien in Höhe von bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft erworben werden dürfen. Der Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) darf bei einem Erwerb über die Börse den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Kurs einer Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht um mehr als 10 % überschreiten und nicht um mehr als 10 % unterschreiten. Für die Verwendung der zurückgekauften Aktien kommen alle nach der Ermächtigung der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Februar 2018 zulässigen Zwecke in Betracht, einschließlich der Veräußerung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre (a) gegen Barzahlung, sofern der Preis, zu dem die Aktien veräußert werden, den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) nicht wesentlich unterschreitet, und (b) gegen Sachleistung; die Aktien können auch eingezogen werden. Der Rückkauf hat am 14. Dezember 2018 (erster Erwerbstag) begonnen und ist zunächst bis zum 29. März 2019 (letzter möglicher Erwerbstag) befristet. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden 240.856 Aktien zu einem Gesamtpreis in Höhe von TEUR 721 erworben. Die Transaktionskosten für den Aktienrückkauf betragen im Geschäftsjahr TEUR 24 (latente Steuern auf Transaktionskosten bereits berücksichtigt).

Kapitalrücklage

Während der Berichtsperiode entwickelte sich die Kapitalrücklage wie folgt:

IN TEUR	
1.1.2017	0
Einlagen in die Kapitalrücklage	0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0
31.12.2017	0
1.1.2018	0
Einlagen in die Kapitalrücklage	282.520
Entnahmen für Transaktionskosten	-10.625
davon Transaktionskosten der Kapitalerhöhungen	-10.601
davon Transaktionskosten für Aktienrückkauf	-24
Entnahme aus der Kapitalrücklage	-13.040
31.12.2018	258.855

Die Einlagen stammen in Höhe von TEUR 281.250 aus dem Agio aus den o. g. Kapitalerhöhungen. Für die zu erdienenden Aktienoptionen des Vorstands und ausgewählter Mitarbeiter werden rätierlich Rücklagen gebildet. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 1.270 (2017: TEUR 0) in die Kapitalrücklage eingestellt (siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen). Entnahmen in Höhe von TEUR 10.625 wurden im Geschäftsjahr (2017: TEUR 0) für Transaktionskosten bei der Kapitalerhöhung und beim Rückkauf der eigenen Aktien getätigt. Eine weitere Entnahme aus der Kapitalrücklage und eine entsprechende Einlage in die Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 13.040 erfolgten im

Geschäftsjahr zum teilweisen Ausgleich des handelsrechtlichen Bilanzverlustes der Godewind Immobilien AG.

Gewinnrücklagen

Im Geschäftsjahr wurden für das Agio aus dem Erwerb eigener Aktien TEUR 481 aus den Gewinnrücklagen entnommen (2017: TEUR 0).

Zudem wurden als sonstiges Ergebnis erfolgsneutral die versicherungsmathematischen Auswirkungen auf Pensionsverpflichtungen (TEUR 52) erfasst (siehe dazu Abschnitt 3.10 Pensionsverpflichtungen). Weiterhin wurden aus der Kapitalrücklage TEUR 13.040 entnommen und in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Nicht beherrschende Anteile

Anteile ohne beherrschenden Einfluss bestehen zum Abschlussstichtag in Höhe von TEUR 4.586 (2017: TEUR 0). Davon entfallen TEUR 3.691 auf den Anteil der Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss bei der MP Sky S.à r.l. (Veränderung Konsolidierungskreis) und TEUR 758 auf das Konzernjahresergebnis.

Dividenden

Dividenden wurden durch die Godewind Immobilien AG sowohl im Geschäftsjahr 2017 als auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht ausgezahlt.

4.9 Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Bankdarlehen haben folgende Laufzeiten:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Gesicherte Bankdarlehen nach Laufzeit		
< 1 Jahr	0	0
1-5 Jahre	87.528	0
> 5 Jahre	0	0
Gesicherte Bankdarlehen gesamt	87.528	0

Die Bankdarlehen sind durch Grundschulden sowie weitere Sicherheiten (bedingte Kontoverpfändungen, Abtretungen und Verpfändungen von Gesellschaftsanteilen und Bürgschaften) gegenüber den Gläubigern gesichert. Die eingetragenen Grundschulden haben eine Höhe von TEUR 115.000. Bei Bruch der Covenants (Kreditbedingungen) oder im Falle eines Ausfalls der Rückzahlung bzw. im Falle der Insolvenz dienen die gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Die Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit einem variablen Zinssatz von aktuell 1,44% (2017: 0,00%) p. a. verzinst (3-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 1,75% p. a.).

4.10 Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

IN TEUR	
1.1.2017	431
Verbrauch	-25
Auflösung	-38
Aufzinsung	6
31.12.2017/1.1.2018	374
Verbrauch	-25
Zuführung	52
Aufzinsung	7
31.12.2018	408

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte auf der Grundlage der in IAS 19 enthaltenen Bestimmungen und der anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung der Projected-Unit-Credit (PUC)-Methode. Als Rechnungsgrundlage wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Rechnungsmäßiges Pensionsalter ist das vertragliche Pensionsalter von 63 Jahren für Frauen und Männer. Die Witwen- und Witwerrentenanwartschaften wurden kollektiv bewertet.

Der Rechnungszins beträgt 1,60% (2017: 1,60%). Der Anpassungstrend laufender Pensionen beträgt 2,00% (2017: 1,50%) jährlich. Der Berechnung wird eine Duration von zehn Jahren zugrunde gelegt.

Die Zuführung des Berichtsjahres entfällt vollständig auf im sonstigen Ergebnis erfasste versicherungsmathematische Verluste.

Für die Pensionsverpflichtungen bestehen Rückdeckungsforderungen in Höhe von TEUR 100 (2017: TEUR 95), vgl. hierzu die Ausführungen unter 4.4 Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte. Für das Geschäftsjahr 2019 werden Pensionszahlungen in Höhe von TEUR 26 erwartet.

4.11 Sonstige langfristige derivative Finanzinstrumente

IN TEUR	
1.1.2017	0
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	0
31.12.2017/1.1.2018	0
Zugänge	662
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes	0
31.12.2018	662

Ausgewiesen wird ein Swap als Zinssicherungsgeschäft für das im Rahmen der Akquisition der MP Sky S.à r.l. übernommene Bankdarlehen (siehe Abschnitte 2.3 Akquisitionen und Veräußerungen und 5.3 Zinsänderungsrisiko).

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der MP Sky S.à r.l. erfolgt eine Passivierung des Marktwertes des Zinsswaps. Auf die unterschiedlichen Bilanzansätze zwischen Steuerrecht und IFRS wurden latente Steuern gebildet (siehe Abschnitt 4.16 Ertragsteuern).

4.12 Leasingverbindlichkeiten

IN TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	10.177	28	0	0

Ausgewiesen wird die Verbindlichkeit aus einem Erbbaurecht, die gemäß dem Wahlrecht nach IAS 17.19 als ein im Rahmen einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie als Finanzierungsleasingverhältnis bilanziert wird. Das Leasingverhältnis hat eine Restlaufzeit von 72 Jahren. Der Barwert der Leasingzahlungen wurde mit einem Zinssatz von 3,90 % ermittelt.

Aus den Finanzierungsleasingverträgen ergeben sich insgesamt folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen:

IN TEUR	31.12.2018	
	Nennwert	Barwert
< 1 Jahr	409	28
1-5 Jahre	1.636	152
> 5 Jahre	27.017	10.025
Summe	29.062	10.205

4.13 Sonstige Verbindlichkeiten

IN TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Personalkosten	0	708	0	0
Noch fälliger Kaufpreisanteil	0	450	0	0
Abgrenzungsposten	0	443	0	0
Kauttionen	0	315	0	0
Aufsichtsratsvergütung	0	135	0	8
Aufbewahrungspflichten	73	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten	0	77	0	0
Summe	73	2.127	0	8

4.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus Vermietung	7	0
aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	1.622	4
Abgrenzung	3.166	664
Summe	4.795	668

Abgegrenzt werden im Wesentlichen ausstehende Rechnungen für Projektsteuerungs- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.503 (2017: TEUR 547), für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Immobilienerwerben in Höhe von TEUR 955 (2017: TEUR 0) sowie für Kosten des Jahresabschlusses in Höhe von TEUR 329 (2017: TEUR 81).

4.15 Steuerschulden

Die laufende Steuerverbindlichkeit setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Luxemburgische Vermögensteuer	5	0

4.16 Ertragsteuern

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Ergebnisses des Geschäftsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt der Steuersatz für das Mutterunternehmen 31,9 % (2017: 31,9 %). Dieser Steuersatz setzt sich aus dem Steuersatz für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt 15,8 % (2017: 15,8 %) und für Gewerbesteuer in Höhe von 16,1 % (2017: 16,1 %) zusammen. Im Geschäftsjahr beträgt der tatsächliche Steueraufwand TEUR 0 (2017: TEUR 0). Der latente Steuerertrag beträgt im Geschäftsjahr TEUR 6.488 (2017: TEUR 0).

Im Konzernjahresergebnis erfasste Steuern

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Tatsächlicher Steueraufwand		
Laufendes Jahr	0	0
Anpassung für Vorjahre	0	0
Summe	0	0
Latenter Steuerertrag		
Entstehung/Auflösung temporärer Differenzen	-3.601	0
Ansatz von bisher nicht berücksichtigten steuerlichen Verlusten (periodenfremd)	10.051	0
Zuführung Pensionsrückstellung	38	0
Summe	6.488	0
Steuerertrag aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	6.488	0

Veränderung der latenten Steuern in der Bilanz während des Jahres

IN TEUR	Stand zum 1.1.2018	Erfasst im Gewinn oder Verlust	Direkt im Eigenkapital erfasst	Sonstiger Zugang	Netto	31.12.2018	
						Latente Steuer- ansprüche	Latente Steuer- schulden
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-3.601	0	0	-3.601	0	-3.601
Ansatz Verlustvorträge im Zusammenhang mit zukünftigen Veräußerungen	0	2.152	0	0	2.152	2.152	0
Sonstige	0	38	12	0	50	50	0
Swap	0	0	0	211	211	211	0
Steuerliche Verlustvorträge	0	7.899	0	0	7.899	7.899	0
Steueransprüche (-schulden) vor Verrechnung	0	6.488	12	211	6.711	10.312	-3.601
Verrechnung der Steuern						0	0
Steueransprüche (-schulden) netto						6.711	

Im Rahmen des Erwerbs der MP Sky S.à r.l. wurde eine durch einen Zinsswap abgesicherte Finanzierung übernommen, die über die Erstkonsolidierung im Beteiligungsansatz erfasst wurde. Aus entsprechenden temporären Differenzen resultieren latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 211. Im Geschäftsjahr wurden TEUR 2.152 aktive latente Steuern auf die künftige Inanspruchnahme von steuerlichen Verlustvorträgen in Zusammenhang mit der Umkehrung der temporären Differenzen bei Veräußerung und Realisierung bisher unrealisierter Bewertungsergebnisse gebildet. Latente Steuern für Outside Basis Difference wurden nicht gebildet.

Die Gesellschaft setzt über die passiven latenten Steuern hinausgehende aktive latente Steuern an. Grundlage dafür sind die vertraglich gesicherten Mieterträge und die in der steuerlichen Ergebnisplanung getroffenen Annahmen. Unter Bereinigung der Einmaleffekte, die zu einem steuerlichen Verlust führen, ist IAS 12.35 nicht einschlägig. Der wesentliche Teil der Verlustvorträge resultierte aus dem ehemaligen, in dieser Form heute nicht mehr bestehenden Geschäftsmodell.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine latenten Steuern bilanziert.

Nicht erfasste latente Steueransprüche

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Der Vorstand geht davon aus, dass über den Planungshorizont von fünf Jahren eine Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 35.183 (Vorjahr: TEUR 0) und von gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 14.480 (Vorjahr: TEUR 0) erfolgen kann. Insofern sind zum 31. Dezember 2018 entsprechende Steueransprüche in Höhe von TEUR 7.899 (Vorjahr: TEUR 0) als aktive latente Steuer angesetzt.

Nicht erfasste latente Steueransprüche ergeben sich aus nicht aktivierten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Nicht erfasste latente Steueransprüche auf steuerliche Verluste	55.092	57.510

Steuerliche Verlustvorträge

Steuerliche Verlustvorträge haben sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Steuerliche Verlustvorträge (Körperschaftsteuer)	196.880	180.752
Steuerliche Verlustvorträge (Gewerbsteuer)	192.369	176.317

Die steuerlichen Verlustvorträge sind grundsätzlich unbegrenzt vortragsfähig. Sie können allerdings unter bestimmten Voraussetzungen anteilig (z. B. Vereinigung von über 25 % bis 50 % der Anteile bei einem Aktionär) oder vollständig (z. B. Vereinigung von über 50 % der Anteile bei einem Aktionär) entfallen.

Direkt im Eigenkapital erfasste Steuern

IN TEUR	2018			2017		
	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern	Vor Steuern	Steuern	Nach Steuern
Kosten Erwerb eigener Aktien	36	-12	24	0	0	0

Überleitung auf den effektiven Steuersatz

	2018		2017	
	in %	in TEUR	in %	in TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern		8.140		50
Steuern auf der Grundlage des inländischen Steuersatzes des Unternehmens	-31,90	-2.597	-31,90	-16
Steuerliche nicht abzugsfähige Aufwendungen des Aktienoptionsprogramms	-4,98	-405	0,00	0
Weitere nicht abzugsfähige Aufwendungen	-0,31	-25	0,00	0
Erfassung von Steuereffekten bisher nicht berücksichtigter steuerlicher Verlustvorträge	116,89	9.515	0,00	0
Steueraufwand (-)/Steuerertrag (+) aus Ertragsteuern gemäß Gesamtergebnisrechnung	79,71	6.488	-31,90	-16

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN**5.1 Einstufungen und beizulegende Zeitwerte**

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung wird anhand des von den Versicherungsgesellschaften vorgehaltenen Deckungskapitals zuzüglich der zugewiesenen Überschüsse vorgenommen.

Der beizulegende Zeitwert des Zinsswaps ermittelt sich aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash-flows und wird von den Kreditinstituten, mit denen der Swap abgeschlossen wurde, zur Verfügung gestellt.

IN TEUR

31.12.2018

	Buchwert				
	Beizulegender Zeitwert für Sicherungs- instrumente	FVTPL – Sonstige	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Forderung aus Rückdeckungsversicherung	-	100	-	-	100
Summe	-	100	-	-	100
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	142	-	142
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	157.745	-	157.745
Summe	-	-	157.887	-	157.887
Finanzielle Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert					
Zu Sicherungszwecken eingesetzte Zinsswaps	662	-	-	-	662
Summe	662	-	-	-	662
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Gesicherte Bankdarlehen	-	-	-	87.528	87.528
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	-	-	-	10.205	10.205
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	4.796	4.796
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	-	-	-	450	450
Summe	-	-	-	102.979	102.979

¹ Nur finanzielle Verbindlichkeiten.

IN TEUR

31.12.2017

	Buchwert				
	Beizulegender Zeitwert für Sicherungs- instrumente	FVTPL – Sonstige	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten	Gesamt
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Forderung aus Rückdeckungsversicherung	-	95	-	-	95
Summe	-	95	-	-	95
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-	-	19.172	-	19.172
Summe	-	-	19.172	-	19.172
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	668	668
Summe	-	-	-	668	668

Beizulegender Zeitwert

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
-	100	-	100
-	662	-	662

Beizulegender Zeitwert

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
-	95	-	95

5.2 Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Der Konzern ist Liquiditätsrisiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten ausgesetzt. Diese Risiken umfassen insbesondere das Zinsänderungsrisiko, das Liquiditätsrisiko, ein Ausfallrisiko beim Erwerben, Halten und Verkaufen von Immobilien sowie Zahlungsausfällen aus Mietverträgen.

Der Vorstand trägt die übergeordnete Verantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagements des Konzerns. Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr regelmäßig über die Geschäftsentwicklung des Konzerns informiert und die als notwendig erachteten Zustimmungen des Aufsichtsrats wurden eingeholt.

Das interne Kontrollsystem in Bezug auf die Rechnungslegung ist durch die Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit dem Aufbau des Immobilienportfolios und der immobilienbezogenen Verwaltungsfunktionen geprägt.

Die Godewind AG verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem, in dem die Identifikation, Analyse, Kommunikation und Steuerung von Risiken geregelt werden. Das Risikomanagementsystem setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Prozessen zusammen: einer Risikorichtlinie, die die Struktur der Risikoverwaltung darstellt, definierten Prozessen, die der Erkennung von Risiken dienen (Risikofrüherkennungssystem, Mitarbeiterbefragung), sowie einer Dokumentation und einem Bericht an den Vorstand.

Im Berichtsjahr wurden regelmäßig die Risikomatrix und das Risikofrüherkennungssystem aktualisiert und Risiken identifiziert. Darüber hinaus wurden weitere konkrete Maßnahmen ergriffen: Mitarbeiterbefragung, Risikomitigation, Expertenbefragung, Reporting sowie die damit einhergehenden Dokumentationen.

Aufgrund weniger Hierarchieebenen ist die Organisation durch einen geringen Grad an Funktionstrennung gekennzeichnet und an die in diesem Zusammenhang üblicherweise anfallenden Geschäftsvorfälle angepasst.

Im Übrigen verweisen wir auf die Angaben zum Risikomanagement im Lagebericht.

5.3 Zinsänderungsrisiko

Grundsätzlich strebt Godewind Finanzierungsverträge mit fester Verzinsung an. Die Verpflichtung zur Zahlung eines variablen Zinssatzes resultiert aus der Übernahme des Darlehens im Zuge der Akquisition des Frankfurt Airport Centers (FAC) bzw. der Mehrheit der Anteile an der Objektgesellschaft MP Sky S.à r.l (siehe 2.3 Akquisitionen und Veräußerungen).

Mit dem Abschluss eines Sicherungsgeschäfts (Zinsswap) beabsichtigt Godewind, zukünftige Cash-flows aus Zinszahlungen zu fixieren (Cash-flow-Hedge), um sich gegen das Risiko steigender Zinsen abzusichern. Die Berechenbarkeit der Höhe zukünftiger Zinszahlungen soll erhöht werden.

Die Messung der Effektivität erfolgt anhand der Critical-Terms-Match-Methode, basierend auf der Annahme, dass die Übereinstimmung der Bezugsgrößen eine vollständig effektive Sicherungsbeziehung herbeiführt.

Zum 31. Dezember 2018 hält der Konzern folgende Sicherungsgeschäfte, um sich gegen das Zinsänderungsrisiko abzusichern:

Bezugsgröße	Grundgeschäft (variable Zinszahlungen aus dem Darlehensvertrag)	Sicherungsinstrument (Zinsswap)
Nominalbetrag (TEUR)	85.000	85.000
Laufzeit	2021	2021
Variabler/abgesicherter Zinssatz	3-Monats-Euribor	3-Monats-Euribor gegen festen Zinssatz in Höhe von 0,12 %
Zinsperiode	3 Monate (Quartal)	3 Monate (Quartal)

Aus dem Sicherungsgeschäft ergab sich im Berichtsjahr weder ein Gewinn noch ein Verlust im sonstigen Ergebnis.

Für das Derivat besteht seitens der Bank kein vorzeitiges Kündigungsrecht.

Im Vorjahr bestanden keine Sicherungsgeschäfte.

5.4 Sonstige Marktrisiken

Die sonstigen Marktrisiken umfassen das Risiko, dass sich die Marktpreise, z. B. Wechselkurse, Zinssätze oder Aktienkurse, ändern und dadurch die Erträge des Konzerns beeinflusst werden.

Die Marktrisiken für die Godewind AG liegen insbesondere im Bereich von Mietleerständen, Immobilienmarktrisiken und bezüglich der Solvenz von Mietern. Der Vorstand hat dem Risiko durch die Einholung externer Gutachten, die Einschaltung von Beratern beim Erwerb von Immobilienbeteiligungen sowie das Erlangen von Mietgarantien in Einzelfällen Rechnung getragen.

Zu möglichen Auswirkungen von Marktrisiken verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Abschnitt 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

5.5 Ausfallrisikomanagement

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Mieter oder eine Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Das Ausfallrisiko entsteht grundsätzlich aus „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und den „Sonstigen Vermögenswerten“. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Das Ausfallrisiko der Gesellschaft ist hauptsächlich durch die individuellen Merkmale der Kunden bzw. Kontrahenten geprägt.

Objektive Hinweise auf eine eingetretene Wertminderung könnten beispielsweise folgende sein:

- Hinweise auf erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Kunden oder einer Gruppe von Kunden, die auf eine messbare Verringerung der geschätzten Kapitalflüsse hindeuten, oder
- die Nichteinhaltung von Zahlungszielen oder Nichtzahlung von Zins- oder Kapitalbeträgen.

Wertansätze bei Forderungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto korrigiert. Wenn Forderungen uneinbringlich sind, werden die Forderungen mit der vorgenommenen Wertberichtigung vollständig ausgebucht.

Der Kundenstruktur und dem Geschäftsmodell ist es geschuldet, dass offene Forderungen aus Mietverträgen nur in Höhe von TEUR 142 (2017: TEUR 0) und somit in unwesentlichem Umfang bestehen.

Darüber hinaus nimmt die Godewind AG branchenübliche Sicherheiten an, um das Risiko eines Ausfalls zu mindern. Die Sicherheiten umfassen z. B. Kauttionen, Bürgschaften oder Garantien.

Die Bonität der Mieter wird überwacht. Mietvereinbarungen mit bonitätsschwachen Neumieter werden vermieden.

Stellt sich in Folgeperioden heraus, dass die Gründe für die Wertminderung nicht mehr vorliegen, wird eine Wertaufholung bis zur Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten erfolgswirksam erfasst.

Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden im Berichtsjahr keine Wertberichtigungen erfasst. Eine Einschätzung der erwarteten Kreditverluste auf Basis des erwarteten Ausfallrisikos anhand von Rankings für diese Forderungen erbrachte keinen Wertberichtigungsbedarf.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurden ebenfalls anhand von Rankings der Banken bzw. der Anleiheremittenten (für die kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten) auf Wertminderungsbedarf geprüft. Für die ständig verfügbaren Sichtenanlagen bei Banken wurde die Berechnung auf Ein-Tages-Basis vorgenommen. Bei den kurzfristigen Finanzinvestitionen wurde die Berechnung anhand der Restlaufzeit von vier Tagen vorgenommen. Die Berechnungen erbrachten keinen Wertminderungsbedarf.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

5.6 Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass die Gesellschaft möglicherweise nicht in der Lage ist, die in Zusammenhang mit ihren finanziellen Verbindlichkeiten eingegangenen Verpflichtungen durch Bereitstellung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen. Die Herangehensweise der Gesellschaft im Hinblick auf das Liquiditätsmanagement besteht darin, im Rahmen des Möglichen sicherzustellen, dass sie stets über ausreichende Liquidität verfügt, um ihren Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nachzukommen, sowohl unter normalen als auch unter Stressbedingungen, ohne unannehmbare Verluste zu verursachen oder eine Schädigung der Reputation der Gesellschaft zu riskieren.

Kurzfristige Kreditlinien wurden bisher nicht vereinbart.

Aus der Geschäftstätigkeit war 2018 im Saldo ein Mittelzufluss in Höhe von insgesamt TEUR 138.573 zu verzeichnen (2017: TEUR 17.244). Wesentliche Abflüsse entfallen auf die Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 222.103 (2017: TEUR 0). Zur Finanzierung wurden durch die Kapitalerhöhung TEUR 364.731 (2017: TEUR 14.500) an Liquidität zugeführt. Aus der betrieblichen Tätigkeit resultierte ein Abfluss in Höhe von TEUR 2.453 (2017: TEUR 228).

Das vorrangige Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der für die Fortführung der Gesellschaft notwendigen Liquidität.

Die Zahlungsfähigkeit im Geschäftsjahr war durchgängig sichergestellt.

IN EUR MIO.	1.1.-31.12.2018					
	Täglich fällig	< 3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Bankdarlehen	0,0	0,0	0,0	88,0	0,0	88,0
Leasingverbindlichkeiten	0,0	0,0	0,4	1,6	27,5	29,5
Sonstige Schulden	0,0	0,7	1,8	0,4	0,0	2,9
Lieferungen und Leistungen	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	4,8
Summe	0,0	5,5	2,2	90,0	27,5	125,2

IN EUR MIO.	1.1.-31.12.2017					
	Täglich fällig	< 3 Monate	3-12 Monate	1-5 Jahre	> 5 Jahre	Summe
Lieferungen und Leistungen	0,0	0,3	0,4	0,0	0,0	0,7

5.7 Finanzierungsrisiko

Der Konzern überwacht die Finanzierung anhand des Net Loan-to-Value (Net LTV), der sich aus dem Verhältnis der finanziellen Verbindlichkeiten abzüglich der Zahlungsmittel zum Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzüglich der zum Verkauf gehaltenen Immobilien bemisst.

Das Verhältnis der finanziellen Nettoverbindlichkeiten (abzüglich der Zahlungsmittel) zum Immobilienwert am Abschlussstichtag stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Finanzielle Verbindlichkeiten	98.355	668
Abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	157.745	19.172
Finanzielle Nettoverbindlichkeiten	-59.390	-18.504
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	300.905	0
Immobilienwert	300.905	0
Net Loan-to-Value (Net LTV) in %	-19,7	n/a

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DER KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

6.1 Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung

IN TEUR	2018	2017
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		
Mieterlöse	548	0
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	152	0
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	12	0
Summe	712	
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		
Aufwendungen aus umlagefähigen Betriebskosten	-134	0
Instandhaltungsaufwendungen	-1	0
Summe	-135	0
Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung	577	0

Die Mieterlöse enthalten Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

6.2 Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

IN TEUR	2018	2017
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	11.590	0
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-834	0
Summe	10.756	0

Durch das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ergibt sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 10.756 (2017: TEUR 0).

Zur Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Abschnitt 3.4 und 4.1.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

IN TEUR	2018	2017
Auflösung von Rückstellungen	35	35
Übrige	14	8
Summe	49	43

Periodenfremde Erträge betragen TEUR 35 (2017: TEUR 35).

6.4 Personalaufwand

IN TEUR	2018	2017
Löhne und Gehälter	-3.941	-22
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	-173	14
Summe	-4.114	-8

Im Personalaufwand sind Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 1.270 (2017: TEUR 0) enthalten (siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen).

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Godewind AG im Durchschnitt zwölf Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (ohne Vorstandsmitglieder) beschäftigt (2017: 0), hiervon fünf leitende Angestellte und sieben Angestellte. Zum Stichtag hat der Konzern 19 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen beschäftigt (2017: 0).

6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

IN TEUR	2018	2017
Kosten für abgebrochene Transaktionen	-1.269	0
Abschluss- und Prüfungskosten	-334	-89
Reisekosten	-261	0
Raumkosten und Mieten	-213	-78
Werbekosten	-174	0
Rechts- und Beratungskosten	-121	-265
Kosten Kapitalerhöhung	-147	0
Aufsichtsratsvergütung	-147	-12
Bewertungskosten	-90	0
Gebühren und Umlagen	-67	0
Leasing- und Kfz-Kosten	-23	0
Kosten der Hauptversammlung	-20	0
Übrige	-485	-37
Summe	-3.350	-481

Die Kosten für abgebrochene Transaktionen umfassen vor allem die Kosten zur Vorbereitung von Immobilienerwerben einschließlich der Finanzierung.

Zur Aufsichtsratsvergütung verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den nahestehenden Personen (siehe 7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen).

Das nach § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB anzugebende Honorar des Abschlussprüfers einschließlich Auslagen stellt sich wie folgt dar:

IN TEUR	2018
Abschlussprüfungsleistungen	240
Andere Bestätigungsleistungen	100
Sonstige Leistungen	0
Summe	340

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen der KPMG AG WPG inklusive Auslagen und Reisekosten für die Abschlussprüfungen (Einzelabschluss und Konzernabschluss der Godewind AG) beläuft sich auf TEUR 240. Das Honorar für den unter den anderen Bestätigungsleistungen ausgewiesenen Comfort Letter beläuft sich auf TEUR 100.

6.6 Finanzergebnis

IN TEUR	2018	2017
Finanzerträge		
Gewinne aus Wertpapierverkäufen	0	674
Zinserträge aus Darlehen an nahestehende Personen	0	30
Sonstige Zinserträge	4	0
Summe	4	704
Finanzaufwendungen		
Verwahr-/Einlagegebühr (Strafzinsen)	-182	0
Gebühren für kurzfristige Anleihen	-71	0
Verluste aus Wertpapierverkäufen	0	-161
Zinsen für Darlehen nahestehender Personen	0	-41
Zinsaufwand aus Pensionsverpflichtung	-6	-6
Summe	-259	-208
Finanzergebnis	-255	496

6.7 Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf dem den Stammaktionären zurechenbaren Gewinn und einem gewichteten Durchschnitt der im Umlauf gewesenen Aktien. Das verwässerte Ergebnis wird unter Berücksichtigung der Verwässerungseffekte potenzieller Stammaktien ermittelt. Die Berechnung beider Kennzahlen wird im Folgenden dargestellt:

Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (unverwässert und verwässert)

IN TEUR	2018	2017
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	9.370	50
Gewinn, den Stammaktionären zurechenbar	9.370	50

Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)

IN TAUSEND AKTIEN	2018	2017
Ausgegebene Stammaktien zum 1. Januar	3.534	458
Auswirkungen der Ausgabe von Aktien	78.062	1.274
Auswirkungen des Erwerbs eigener Anteile	5.059	0
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	86.655	1.732
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,11	0,03

**Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien
(verwässert)**

IN TAUSEND AKTIEN	2018	2017
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (unverwässert)	86.655	1.732
Auswirkungen der Ausgabe von Aktienoptionen	16	0
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember (verwässert)	86.671	1.732
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,11	0,03

7 SONSTIGE ANGABEN**7.1 Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung wurde im Hinblick auf die laufende Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln besteht aus Guthaben bei Kreditinstituten und kurzfristigen, äußerst liquiden Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG DER VERÄNDERUNGEN ZWISCHEN DEM ANFANGS- UND ENDBESTAND DER FINANZVERBINDLICHKEITEN AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

IN TEUR	2018					
	Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Personen und Unternehmen	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesamt
Buchwert zum 1.1.2018	0	15.000	0	0	3.561	18.561
Änderungen des Cash-flows aus Finanzierungstätigkeit						
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	0	93.750	0	281.250	0	375.000
Auszahlungen für Kosten der Kapitalerhöhung	0	0	0	-10.269	0	-10.269
Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	0	-241	-24	-481	-746
Gesamte Änderung des Cash-flows aus Finanzierungstätigkeit	0	93.750	-241	270.957	-481	363.986
Sonstige Änderungen	0	0	0	-12.102	22.357	10.255
Buchwert zum 31.12.2018	0	108.750	-241	258.855	25.438	392.802

IN TEUR	2017					
	Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Personen und Unternehmen	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Gesamt
Buchwert zum 1.1.2017	5.253	500	0	0	3.511	9.264
Änderungen des Cash-flows aus Finanzierungstätigkeit						
Einzahlung aus Kapitalerhöhung	0	14.500	0	0	0	14.500
Auszahlungen für Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Personen und Unternehmen	-2.995	0	0	0	0	-2.995
Gesamte Änderung des Cash-flows aus Finanzierungstätigkeit	-2.995	14.500	0	0	0	11.505
Sonstige Änderungen	-2.258	0	0	0	50	-2.208
Buchwert zum 31.12.2017	0	15.000	0	0	3.561	18.561

7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 am 20. Februar 2018 wurde das Aktienoptionsprogramm 2018 beschlossen. Die Aktienoptionen berechtigen zum Bezug einer Aktie zum Ausübungspreis und haben eine Laufzeit von vier bis sechs Jahren mit einer Wartezeit von vier Jahren. Die Aktienoptionsrechte können zu jeweils 50 % nur ausgeübt werden, wenn die absolute Total Shareholder Return (TSR) Performance bei mindestens 10 % pro Jahr liegt und die relative Performance der Godewind-Aktie mindestens der Performance des FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Index entspricht.

Aktienoptionsprogramm 2018 – Ausgabe an Vorstand

Aus dem Aktienoptionsprogramm wurden am 1. Mai 2018 insgesamt 4.464.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an den Vorstand gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption beträgt EUR 1,69 (je 50 % der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2018 I absolutes Erfolgsziel	2018 I relatives Erfolgsziel
Grant Date	1.5.2018	1.5.2018
Bewertungsstichtag	30.4.2018	30.4.2018
Fälligkeit	5.6.2026	5.6.2026
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	3,75	3,75
Kurs Index	-	3.051,32
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (in %)	0,10	0,10
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (in %)	0,25	0,25
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (in %)	0,37	0,37
Dividendenrendite Godewind-Aktie (in %)	0,00	0,00
Dividendenrendite Index (in %)	-	3,54
Volatilität Godewind (in %)	24,99	24,99
Volatilität Index (in %)	-	16,57
Korrelation Godewind/Index	-	0,512
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,91	2,47

Aktienoptionsprogramm 2018 – Ausgabe an Mitarbeiter

Aus dem Aktienoptionsprogramm wurden am 28. November 2018 insgesamt 515.000 Aktienoptionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente an ausgewählte Mitarbeiter gewährt.

Der beizulegende Zeitwert einer Aktienoption beträgt EUR 1,000 (je 50 % der Teiltranchen absolutes und relatives Erfolgsziel) und basiert auf einer Monte-Carlo-Simulation mit folgenden Parametern:

	2018 II absolutes Erfolgsziel	2018 II relatives Erfolgsziel
Grant Date	28.11.2018	28.11.2018
Fälligkeit	28.1.2027	28.1.2027
Ausübungspreis (in EUR)	1,00	1,00
Angebotskurs IPO Godewind AG (in EUR)	4,00	-
Aktienkurs am Tag der Gewährung (in EUR)	2,899	2,899
Kurs Index	-	2.972,28
Zinssatz Ende Laufzeit 1. Referenztag (in %)	-0,08	-0,08
Zinssatz Ende Laufzeit 2. Referenztag (in %)	0,05	0,05
Zinssatz Ende Laufzeit 3. Referenztag (in %)	0,17	0,17
Dividendenrendite Godewind-Aktie (in %)	0,00	0,00
Dividendenrendite Index (in %)	-	4,02
Volatilität Godewind (in %)	24,12	24,12
Volatilität Index (in %)	-	15,71
Korrelation Godewind/Index	-	0,4909
Beizulegender Zeitwert (in EUR)	0,26	1,74

Die Schätzungen für die erwartete Volatilität basieren auf der historischen Volatilität. Da die Aktien der Godewind AG erst seit dem 5. April 2018 an der Börse notiert sind, wurde für die Ableitung der historischen Volatilität als Kurshistorie vor diesem Zeitpunkt ein Basket aus den Aktien von drei Vergleichsunternehmen (alstria office-REIT AG, DIC Asset AG und Hamborner Reit AG) gebildet.

Die Aktienoptionen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

AKTIENOPTIONEN	2018		2017	
	Anzahl Optionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis (in EUR)	Anzahl Optionen	Gewichteter durchschnittlicher Ausübungspreis (in EUR)
Zum 1. Januar ausstehend	-	-	-	-
Während des Berichtsjahres				
gewährt	4.979.000	1.000	-	-
verwirkt	-	-	-	-
ausgeübt	-	-	-	-
verfallen	-	-	-	-
Zum 31. Dezember ausstehend	4.979.000	1.000	-	-
Zum 31. Dezember ausübbar	-	-	-	-

Die zum 31. Dezember 2018 ausstehenden Optionen haben einen durchschnittlichen Ausübungspreis von EUR 1,000 und eine gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit von 7,5 Jahren. Der erfasste Personalaufwand im Geschäftsjahr 2018 aus der Gewährung von Aktienoptionen beträgt TEUR 1.270 (2017: TEUR 0).

7.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat 2018 einen Mietvertrag über Büroräume in Frankfurt am Main geschlossen. Der Vertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. November 2028. Die Gesamtmiete für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. November 2028 beträgt netto TEUR 3.236.

Für eine verbleibende Laufzeit bis zu drei Jahren der firmenintern genutzten Fahrzeuge bestehen Leasingverpflichtungen in Höhe von TEUR 95.

Die o. g. sonstigen finanziellen Verpflichtungen werden im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 zum 1. Januar 2019 entsprechend als Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten bilanziert (siehe 3.1 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

Aus den o. g. operativen Leasingverträgen ergeben sich insgesamt folgende zukünftige Mindestleasingzahlungen:

IN TEUR	2018	2017
< 1 Jahr	452	0
1-5 Jahre	1.543	0
> 5 Jahre	1.604	0
Summe	3.599	0

7.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden die Tochterunternehmer der Godewind Immobilien AG sowie die Mitglieder und nahestehende Angehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats der Godewind Immobilien AG angesehen.

a) Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Rechtsanwaltskanzlei des Aufsichtsratsvorsitzenden war im Berichtszeitraum in zwei Fällen für die Gesellschaft anwaltlich tätig. Die Genehmigung des Aufsichtsrats gemäß § 114 AktG lag jeweils vor. Für diese Leistungen wurden der Gesellschaft netto TEUR 23 berechnet.

2017 bestanden sowohl Darlehen an als auch von nahestehenden Personen. Die Darlehen wurden alle im Jahr 2017 vollständig zurückgeführt. Im Jahr 2017 sind für diese Darlehen Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 45 und Zinserträge in Höhe von TEUR 30 angefallen.

Die Bedingungen und Konditionen dieser Geschäftsvorfälle waren marktüblich.

Weitere Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen bestanden im Geschäftsjahr nicht.

Ausstehende Salden bestehen zum Abschlussstichtag nicht. Im laufenden Jahr und im Vorjahr wurde kein Aufwand für uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen im Hinblick auf die Beträge erfasst, die von nahestehenden Unternehmen und Personen geschuldet werden. Garantien wurden weder gewährt noch erhalten.

Zwischen der Godewind Immobilien AG und den Tochtergesellschaften bestehen Darlehens- und Dienstleistungsverträge sowie zwei Ergebnisabführungsverträge. Die Leistungen zwischen den Gesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

b) Mutterunternehmen und oberste beherrschende Partei

Die Godewind Immobilien AG hält an allen Beteiligungen die Mehrheit der Stimmrechte und ist das oberste Mutterunternehmen. Zum Anteilsbesitz wird auf Abschnitt 2.2 verwiesen.

c) Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Zum Management in Schlüsselpositionen zählen der Vorstand sowie die Mitglieder des Aufsichtsrats.

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands umfasst:

IN TEUR	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	930	22
Anteilsbasierte Vergütungen	7.544	0
Summe	8.474	22

Die Vergütung der Mitglieder des Vorstands umfasst Gehälter, Sachleistungen und Kostenerstattungen. Die Mitglieder des Vorstands sind auch am Aktienoptionsprogramm des Konzerns beteiligt. Die gewährten Aktienoptionen haben eine Restlaufzeit von 7,4 Jahren. Zu den Angaben zu den anteilsbasierten Vergütungen siehe Abschnitt 7.2 Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats umfasst:

IN TEUR	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	135	12
Summe	135	12

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste jährliche Vergütung von TEUR 30, der stellvertretende Vorsitzende das Ein- einhalbfache und der Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages.

Die aktiven und ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder werden für das Geschäftsjahr 2018 erfolgsunabhängige Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 135 (2017: TEUR 12) erhalten. Reisekosten wurden in Höhe von TEUR 6 (2017: TEUR 0) erstattet.

d) Gesamtbezüge des aktiven und ehemaligen Vorstands

Im Geschäftsjahr 2017 waren bei der Gesellschaft noch die Herren Nikolai Dumbisky und Volker Lemke tätig, die zum 31. Dezember 2017 ausgeschieden sind. Herr Lemke hat für das Geschäftsjahr 2017 eine Vergütung von TEUR 22 erhalten.

Die Gesamtbezüge der Vorstände für das Geschäftsjahr 2018 betragen insgesamt TEUR 8.939 (2017: TEUR 51) und setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017				Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017			
	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.	2017	2018	2018 Min.	2018 Max.
Gewährte Zuwendungen								
Festvergütung	33	600	600	600	18	330	330	330
Nebenleistungen	0	12	12	12	0	11	11	11
Summe	33	612	612	612	18	341	341	341
Einjährige variable Vergütung (STI)	0	288	0	300	0	154	0	160
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Aktienoptionsplan 2018 (Laufzeit bis April 2022)								
Anzahl zugewiesener Optionen	0	3.434.000	0	3.434.000	0	1.030.000	0	1.030.000
Beizulegender Zeitwert der Optionen	0	5.803	0	5.803	0	1.741	0	1.741
Summe	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	33	6.703	612	6.715	18	2.236	341	2.242

Der beizulegende Zeitwert der im Berichtszeitraum gewährten Optionen wurde von einem externen Gutachter mit einem Binomialmodell, dessen allgemeiner Ansatz auf den Arbeiten von Cox, Ross und Rubinstein (1979) basiert, ermittelt.

Die Zuflüsse an den Vorstand für das Berichtsjahr betragen TEUR 1.446 (Vorjahr: TEUR 0).

IN TEUR	Stavros Efremidis Vorstandsvorsitzender Eintritt: 12.12.2017		Ralf Struckmeyer Finanzvorstand Eintritt: 12.12.2017	
	2018	2017	2018	2017
Zufluss				
Festvergütung	633	0	348	0
Nebenleistungen	12	0	11	0
Summe	645	0	359	0
Einjährige variable Vergütung (STI)	288	0	154	0
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0
Summe	933	0	513	0
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	933	0	513	0

Einjährige variable Vergütung

Die variable Vergütung für die Vorstände beträgt 2018 insgesamt bis zu TEUR 460 (2017: TEUR 0). Für den vorgenannten Betrag wurde eine entsprechende Rückstellung gebildet, ein Zufluss erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

e) Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats hielten zum Bilanzstichtag Aktien der Gesellschaft in folgendem Umfang:

Vorstand

Stavros Efremidis (CEO):	6.269.584 Stück
Ralf Struckmeyer (CFO):	150.000 Stück

Aufsichtsrat

Dr. Bertrand Malmendier (Vorsitzender):	125.000 Stück
Dr. Roland Folz (stellv. Vorsitzender):	125.000 Stück
Karl Ehlerding (Mitglied des Aufsichtsrats):	5.614.509 Stück

Erwerbe nach dem Bilanzstichtag sind im Abschnitt 7.7 Ereignisse nach dem Stichtag dargestellt.

7.5 Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Godewind Immobilien AG haben eine Erklärung gemäß § 161 AktG abgegeben und den Aktionären auf der Internetseite der Godewind AG unter www.godewind-ag.com/corporate-governance-2/ dauerhaft zugänglich gemacht.

7.6 Organe

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Dr. Bertrand Malmendier, Rechtsanwalt, Berlin (Vorsitzender seit dem 20. November 2017),
- Dr. Roland Folz, Bankkaufmann, Berlin (stellvertretender Vorsitzender seit dem 20. November 2017),
- Karl Ehlerding, Dipl.-Kaufmann, Hamburg (Mitglied seit dem 20. November 2017).

Zu Mitgliedern des Vorstands waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Stavros Efremidis, Berlin (Vorsitzender, seit dem 12. Dezember 2017),
- Ralf Struckmeyer, Frankfurt am Main (seit dem 12. Dezember 2017).

Im Folgenden werden die Mandate des Vorstands darstellt:

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Stavros Efremidis Vorsitzender des Vorstands, Berlin	Immobilien- kaufmann	– Mitglied des Aufsichtsrats der BUWOG AG, Wien, Österreich (bis 4. Mai 2018) – Mitglied des Aufsichtsrats der PRIMUS Immobilien AG, Berlin (seit 1. Juni 2018) – Geschäftsführer der Invivo Capital GmbH, Berlin – Geschäftsführer der Invivo Management GmbH, Berlin – Geschäftsführer der Invivo Immobilienverwaltungs GmbH, Berlin
Ralf Struckmeyer Mitglied des Vorstands, Frankfurt am Main	Dipl.-Kaufmann	– Geschäftsführer, Platin Asset GmbH, Frankfurt am Main

Im Folgenden werden die Mandate der Mitglieder des Aufsichtsrats darstellt:

Name, Funktion, Wohnort	Beruf	Weitere Mandate
Dr. Bertrand Malmendier, Vorsitzender, Berlin	Rechtsanwalt	Aufsichtsratsmandate – Studio Babelsberg AG, Potsdam Sonstige Mandate – Mitglied des Beirats, KEST GmbH, Ratingen – Geschäftsführer, MALCON GmbH, Potsdam – Geschäftsführer, BAZECON GmbH, Berlin – Geschäftsführender Partner, Malmendier Hellriegel Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft, Berlin
Dr. Roland Folz, Stellvertretender Vorsitzender, Berlin	Bankkaufmann	Aufsichtsratsmandate – NÜRNBERGER Beteiligungs-Aktiengesellschaft, Nürnberg (bis 24. April 2018) – Fürst Fugger Privatbank AG, Augsburg – Studio Babelsberg AG, Potsdam Sonstige Mandate – CEO, solarisBank AG, Berlin
Karl Ehlerding, Hamburg	Dipl.-Kaufmann	Aufsichtsratsmandate – Maternus-Kliniken Aktiengesellschaft, Berlin – Elbstein AG, Hamburg – Salzgitter Aktiengesellschaft, Salzgitter (bis 24. Mai 2018) – WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG, Berlin (bis 6. Juni 2018) – KHS GmbH, Dortmund Sonstige Mandate – Beirat Nord, Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main – Geschäftsführer, Erste „Hohe Brücke“ Verwaltungs GmbH, Hamburg

7.7 Ereignisse nach dem Stichtag

Akquisitionen

Im Rahmen von Asset Deals wurden bis zum Aufstellungsdatum folgende Immobilien erworben:

Objekt	Ort	Kaufpreis (in TEUR)	Fläche (in m ²)	WALT (in Jahren)	Nutzen-Lasten-Wechsel
Pentahof	Hamburg	60.600	24.700	4,8	31.1.2019
Quartier am Zeughaus	Hamburg	153.000	43.500	3,0	voraussichtlich Ende April 2019
Y 2	Frankfurt am Main	52.000	30.930	4,3	14.2.2019
Eight Dornach	Aschheim bei München	30.000	17.600	4,2	1.2.2019
Herzogterrassen	Düsseldorf	140.000	55.700	5,5	voraussichtlich Ende April 2019
Gesamt		435.600	172.430	4,4	

Aktien erwerben nahestehender Personen

Am 25. Januar 2019 erwarb das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding Aktien der Godewind Immobilien AG in einem Volumen von TEUR 4.396 zum Preis von EUR 3,14 je Aktie.

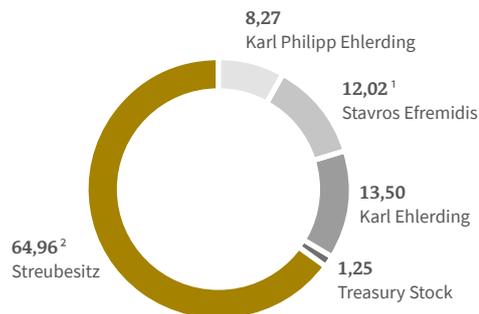
Am 4. Februar 2019 erwarb das Aufsichtsratsmitglied Karl Ehlerding Aktien der Godewind Immobilien AG in einem Volumen von TEUR 23.829 zum Preis von EUR 3,11 je Aktie.

Am 4. Februar 2019 erwarb Ingrid Ehlerding (Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Karl Ehlerding) Aktien der Godewind Immobilien AG in einem Volumen von TEUR 4.497 zum Preis von EUR 3,11 je Aktie.

Zum Aufstellungsdatum stellt sich die Aktionärsstruktur wie folgt dar:

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 21.2.2019

IN %



¹ Einschließlich Finanzinstrumenten.

² Der Streubesitz entspricht der Definition der Deutschen Börse. Ohne Berücksichtigung von Finanz- oder sonstigen Instrumenten nach §§ 38, 39 WpHG.

Aktienrückkaufprogramm

Nach dem Stichtag hat die Gesellschaft weitere 1.259.144 Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 4.133 erworben. Der letzte Erwerbstag der Aktien war der 20. Februar 2019.

Frankfurt am Main, den 29. März 2019

Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender

Ralf Struckmeyer
Vorstand

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten 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.

Frankfurt am Main, den 29. März 2019



Stavros Efremidis
Vorstandsvorsitzender



Ralf Struckmeyer
Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Godewind Immobilien AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, 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 zusammengefassten Lagebericht der Godewind Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lageberichts“ 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 Nichtprüfungleistungen 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 zusammengefassten Lagebericht 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.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang unter dem Kapitel 2.3, Kapitel 3.2, Kapitel 3.4, Kapitel 3.15, Kapitel 4.1 und Kapitel 6.2 sowie auf die Ausführungen im zusammengefassten Konzernlagebericht in Abschnitt 2.b.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

In dem Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 300,9 Mio. ausgewiesen. Diese stellen 59,8 % der Konzernbilanzsumme dar und haben somit einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögenslage der Gesellschaft.

Die Godewind Immobilien AG bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Erhöhungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von EUR 10,8 Mio. in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt durch die von der Godewind Immobilien AG beauftragten externen Gutachter Jones Lang La Salle SE, Frankfurt am Main, und Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, mittels eines Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahrens. Die Bewertung erfolgte auf den Bemessungsstichtag 31. Dezember 2018. Die für das DCF-Verfahren verwendeten Zahlungsströme beruhen auf immobilienindividuellen Planungen für die nächsten zehn Jahre, die mit Annahmen über langfristige Wachstumsraten fortgeschrieben werden. Der jeweilige Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssatz wird aus der Rendite einer risikoadäquaten Alternativanlage abgeleitet.

Die Berechnung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien nach dem DCF-Verfahren ist komplex und hinsichtlich der getroffenen Annahmen in hohem Maße von Einschätzungen und Beurteilungen der Gesellschaft abhängig. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der resultierenden beizulegenden Zeitwerte führen. Die wesentlichen Bewertungsannahmen für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind die Marktmieten, der Vermietungsstand sowie die Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass aufgrund der bestehenden Schätzunsicherheiten und der Ermessensbehaftung die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht angemessen ist.

Darüber hinaus besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erforderlichen Anhangangaben nicht sachgerecht sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem unter Einbezug unserer Immobilienbewertungsspezialisten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens der externen Bewertungsgutachten im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilien, die Angemessenheit verwendeten wesentlichen Bewertungsannahmen wie der Marktmieten, Vermietungsstand, Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen sowie der angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Zur Sicherstellung der rechnerischen Richtigkeit der Wertermittlung haben wir die Gutachten überschlägig nachgerechnet.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten haben wir durch Abstimmung wesentlicher verwendeter Ausgangsdaten in den Gutachten wie beispielsweise Sollmieten, vermietbare Flächen, Anzahl an Stellplätzen und Baujahr für alle Objekte mit den wesentlichen Mietverträgen überprüft.

Zur Beurteilung der Angemessenheit wesentlicher Bewertungsannahmen führten wir bei allen Objekten unter Einbezug unserer Bewertungsspezialisten eine Objektbesichtigung durch. Die immobilienpezifischen Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben wir unter Beachtung von Art und Lage der Objekte durch Abgleich mit markt- und branchenspezifischen Richtwerten auf Angemessenheit beurteilt. Hierbei haben wir auch beobachtbare Vielfältiger verwendet, die durch anerkannte externe Anbieter bereitgestellt werden. Wir haben den jeweiligen Sachverständigen zum Bewertungsmodell und zu wesentlichen Annahmen im Rahmen der Wertermittlung befragt und die Antworten gewürdigt.

Von der Qualifikation und Objektivität der von der Godewind Immobilien AG beauftragten externen Immobiliengutachter haben wir uns überzeugt.

Zudem haben wir die Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde liegenden Annahmen und Parameter sind insgesamt vertretbar. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemachten Angaben sind sachgerecht.

Der Ansatz der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge

Zum Ansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge verweisen wir auf den Konzernanhang unter dem Kapitel 3.2, Kapitel 3.13 und Kapitel 4.16 sowie auf den zusammengefassten Lagebericht in Abschnitt 2.c.

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Konzernabschluss der Godewind Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 werden aktive latente Steuern nach Verrechnung mit passiven latenten Steuern in Höhe von EUR 6,7 Mio. ausgewiesen.

Für die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern schätzt die Godewind Immobilien AG ein, inwieweit die bestehenden latenten Steueransprüche in den folgenden Berichtsperioden genutzt werden können bzw. steuerbare temporäre Differenzen vorhanden sind. Die Realisation von Ansprüchen, denen keine steuerbaren temporären Differenzen gegenüberstehen, setzt voraus, dass in Zukunft in ausreichendem Maße steuerliches Einkommen erwirtschaftet wird. Bestehen begründete Zweifel an der künftigen Nutzbarkeit dieser ermittelten latenten Steueransprüche, werden aktive latente Steuern nicht angesetzt bzw. bereits gebildete aktive latente Steuern wertberichtigt.

Die Bilanzierung der aktiven latenten Steuern ist in hohem Maße von der Einschätzung und den Annahmen der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die operative Entwicklung der Gesellschaft und der Steuerplanung des Konzerns abhängig und daher mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Wesentlicher Werttreiber der operativen Entwicklung der Gesellschaft und der Steuerplanung des Konzerns sind die erwarteten Zahlungsmittelzuflüsse aus den immobilienindividuellen Planungen, die auch der Berechnung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien zugrunde liegen. Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden von externen Gutachtern mithilfe des Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahrens ermittelt.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Godewind Immobilien AG aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von EUR 10,1 Mio. vor Saldierung aktiviert, die aus Vorjahren resultieren. Mit der Neuausrichtung der Godewind Immobilien AG im Jahr 2018 wurden diese erstmals als werthaltig angesehen. Der Ansatz der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge war in Vorjahren aufgrund des fehlenden operativen Geschäfts unterblieben. Nach Einschätzung der Godewind Immobilien AG hat sich die Ertragslage des Konzerns durch Immobilienzukäufe nachhaltig geändert, sodass nunmehr eine Aktivierung von aktiven latenten Steuern auf die bislang nicht angesetzten Verlustvorträge möglich ist.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass die Einschätzung der Gesellschaft nicht angemessen ist und die angesetzten aktiven latenten Steuern nicht werthaltig sind.

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Steuersachverhalte haben wir unsere Steuerexperten in die Prüfung einbezogen. Zunächst haben wir uns kritisch mit den temporären Differenzen zwischen den IFRS- und den Steuerbilanz-Buchwerten auseinandergesetzt. Außerdem haben wir die Verlustvorträge zu den Steuerbescheiden und den Steuerberechnungen für das aktuelle Geschäftsjahr abgestimmt. Dabei haben wir beurteilt, ob die angewandte Methodik für den Ansatz

aktiver latenter Steueransprüche einschließlich der Ansatzvoraussetzungen und des Planungszeitraums den Vorgaben des IAS 12 entspricht.

Wir haben die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Basis der durch die Gesellschaft aufgestellten unternehmensinternen Prognosen der zukünftigen steuerlichen Einkommenssituation beurteilt und die zugrunde gelegten Annahmen kritisch gewürdigt. Diesbezüglich haben wir insbesondere die Planung des zukünftigen steuerlichen Einkommens zu den erwarteten künftigen Zahlungsmittelzuflüssen des Immobilienbestands abgestimmt.

Die erwarteten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse des Immobilienbestands wurden unter Einbezug unserer Immobilienbewertungsspezialisten gewürdigt. Die Vorgehensweise bei der Beurteilung der Angemessenheit wesentlicher verwendeter Annahmen wie Marktmieten, Vermietungsstand und Instandhaltungsaufwendungen entspricht der oben dargestellten Vorgehensweise bei der Prüfung der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Einschätzung der Godewind Immobilien AG zur nachhaltigen Verbesserung der Ertragslage haben wir uns von den gesetzlichen Vertretern erläutern lassen. In diesem Zusammenhang haben wir uns von der Durchführung der ergebnisverbessernden Maßnahmen bei dem Immobilienbestand überzeugt sowie die Ursachen der Ergebnisverbesserung analysiert und die Nachhaltigkeit der zu steuernden Ergebnisse beurteilt.

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Annahmen für den Ansatz aktiver latenter Steuern sind insgesamt angemessen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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 zusammengefasste Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts 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 zusammengefassten Lagebericht, 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 können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts 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 den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lagebericht 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 zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern 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 20. Februar 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. März 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der Godewind Immobilien AG 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 Yaman Pürsün.

Frankfurt am Main, den 9. April 2019

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Theuerkorn
Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber

Godewind Immobilien AG,
Frankfurt am Main

Redaktion

Godewind Immobilien AG,
Frankfurt am Main

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

Konzept und Gestaltung

Kirchhoff Consult AG,
Hamburg

Druck

Mediadruckwerk Gruppe GmbH,
Hamburg

FINANZKALENDER 2019

Warburg Small Cap Selection, Frankfurt am Main	30. Januar 2019
ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main	20. Februar 2019
Metzler-Small-Cap-Konferenz	6. März 2019
Geschäftsbericht 2018	10. April 2019
Quartalsmitteilung Q1-2019	10. Mai 2019
Hauptversammlung, Frankfurt am Main	tbc
Quirin Champions, Frankfurt am Main	12. Juni 2019
Halbjahresfinanzbericht 2019	13. August 2019
Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference, München	23.–25. September 2019
Quartalsmitteilung Q3-2019	12. November 2019
European MidCap Event 2019, Madrid	19. November 2019

DISCLAIMER

Dieses Dokument kann zukunftsgerichtete Aussagen über das Geschäft, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und Gewinnprognosen von Godewind enthalten. Derartige Aussagen sind durch Formulierungen wie „können“, „werden“, „erwarten“, „rechnen mit“, „erwägen“, „beabsichtigen“, „planen“, „glauben“, „fortdauern“ und „schätzen“, Abwandlungen solcher Begriffe oder ähnliche Ausdrücke gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben die gegenwärtigen Einschätzungen, Beurteilungen, Erwartungen und Annahmen des Vorstands von Godewind basierend auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Informationen wieder und gelten vorbehaltlich bestehender Risiken und Unsicherheiten. Sie können dabei insbesondere auch auf Umständen beruhen, die außerhalb des Einflussbereiches von Godewind liegen. Leser dieses Dokuments sollten kein unangemessenes Vertrauen auf solche zukunftsgerichteten Aussagen legen.

Sollten sich Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollten zugrunde liegende Erwartungen zukünftig nicht eintreten bzw. sollte sich herausstellen, dass Annahmen unzutreffend waren, so können die tatsächlichen Ergebnisse, Leistungen und Erfolge von Godewind wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die ausdrücklich oder implizit in der zukunftsgerichteten Aussage genannt worden sind. Dies kann durch Faktoren verursacht werden, die Godewind in öffentlichen Berichten und Meldungen, insbesondere im Abschnitt Risikobericht, beschrieben hat, sich aber nicht auf solche beschränken. Godewind übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Überprüfung zukunftsgerichteter Aussagen wegen neuer Informationen, künftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen, soweit keine ausdrückliche rechtliche Verpflichtung besteht.



Godewind Immobilien AG
Taunusanlage 8
60329 Frankfurt am Main

T. +49 69 2713973-0
E. info@godewind-ag.com