

2014



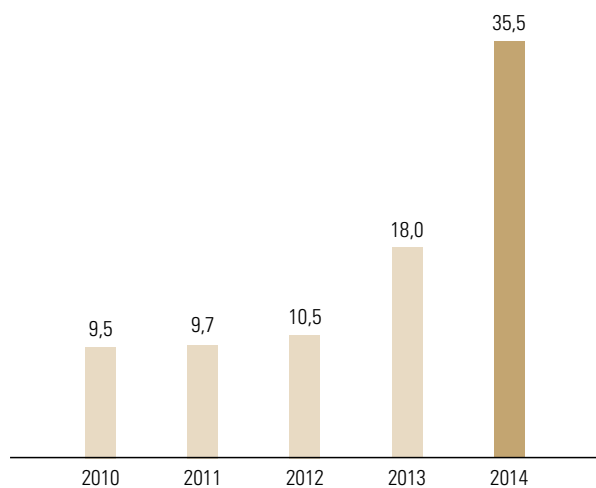
GESCHÄFTSBERICHT

KENNZAHLEN

	2014	2013	Veränderung (%)
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Gesamtleistung (Mio. €)	119,2	41,8	185
davon Umsatzerlöse (Mio. €)	35,9	18,2	97
davon Marktbewertung Renditeimmobilien (Mio. €)	78,9	20,2	291
Betriebsergebnis (Mio. €)	92,2	26,5	248
EBT (Mio. €)	71,6	21,3	236
Konzern-Jahresergebnis (Mio. €)	60,2	17,9	237
Funds from Operations I (Mio. €)	5,6	1,3	319
Funds from Operations II (Mio. €)	6,1	1,3	357
FFO I/Aktie (unverwässert) (€)	0,14	0,06	133
KONZERN-BILANZ (zum 31.12.)			
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Mio. €)	712,0	230,7	208
PASSIVA			
Eigenkapital (Mio. €)	287,6	76,1	278
Eigenkapitalquote (%)	35,5	30,8	4,7 PP
Langfristiges Fremdkapital (Mio. €)	456,4	113,7	301
Bilanzsumme (Mio. €)	809,4	247,4	227
Net Asset Value (NAV) (Mio. €)	313,5	86,5	262
NAV/Aktie (unverwässert) (€)	4,24	3,59	18,1
PORTFOLIO (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.)			
Zahl der Einheiten	16.104	4.882	230
davon Wohneinheiten	15.874	4.756	234
davon Gewerbeeinheiten	230	126	83

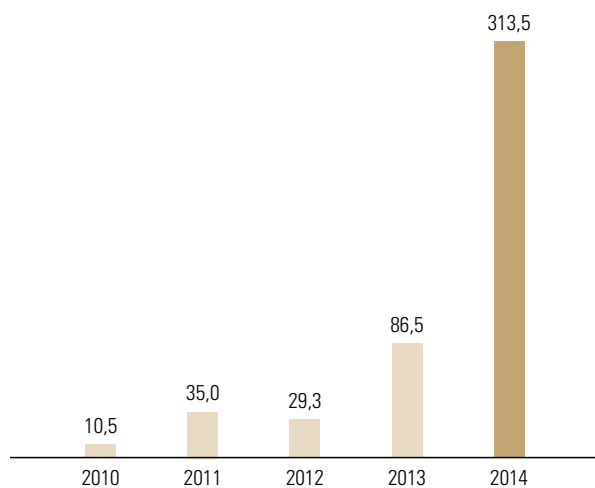
MIETERLÖSE

in Mio. €



NET ASSET VALUE

in Mio. €





INHALT

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	10
WESTGRUND AG	
Am Kapitalmarkt	16
Portfolio	18
Immobilienbestand	22
KONZERN-LAGEBERICHT	
Grundlagen des Konzerns	26
Wirtschaftsbericht	28
Nachtragsbericht	38
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	39
Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess	46
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	47
Vergütungsbericht gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB	47
Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB	48
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)	49
Corporate-Governance-Bericht	49
Schlussklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 3 AktG)	50
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	51
KONZERN-ABSCHLUSS	
Konzern-Bilanz	54
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	56
Konzern-Kapitalflussrechnung	57
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	58
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	59
A Allgemeine Angaben	60
B Konsolidierungsgrundsätze, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	65
C Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	69
D Erläuterungen zur Bilanz	83
E Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	112
F Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	117
G Sonstige Angaben	118
BESTÄTIGUNGSVERMERK	136
IMPRESSUM	137



Arndt Krienen, Co-CEO und COO,

Jahrgang 1966, ist seit dem Jahr 2000 Vorstand der WESTGRUND AG. Zuvor leitete er die Rechtsabteilung eines international tätigen Konzerns mit über 300 Mio. Euro Umsatz im Jahr. Krienen lebte mehrere Jahre in den USA und verfügt über langjährige Erfahrungen im Immobiliensektor.

Sascha Giest, Co-CEO und CFO,

Jahrgang 1976, ist seit Oktober 2013 Finanzvorstand der WESTGRUND AG. Zuvor leitete er für ein großes Berliner Wohnimmobilienunternehmen den Bereich Portfolioankauf. Giest war lange Jahre bei JPMorgan und Barclays Capital in London tätig, wo er unter anderem große Wohnimmobilienfinanzierungen und -verbriefungen strukturierte.

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2014 war für den Westgrund-Konzern rundum erfreulich und erfolgreich. Wir haben unseren Wachstumskurs erfolgreich weiter fortgesetzt und waren mit dem Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios von gut 13.000 Wohneinheiten in der Lage, eine Transaktion in einer neuen, bisher nicht bekannten Größenordnung reibungslos umzusetzen, zu finanzieren und abzuschließen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich, der Größe der Akquisition entsprechend, praktisch alle wesentlichen wirtschaftlichen Größen erheblich verändert: Die Zahl der verwalteten Wohnimmobilien hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht. Die Mieterlöse haben sich ebenfalls sehr positiv entwickelt und sind um 97 Prozent auf 35,6 Millionen Euro gestiegen, konnten aber naturgemäß die Entwicklung der Bestände noch nicht vollständig wiedergeben, weil der wirtschaftliche Übergang des überwiegenden Teils der neuen Bestände erst im letzten Quartal des Geschäftsjahres erfolgt ist. Darüber hinaus wird ein Teil der neuen Bestände erst 2015 integriert. Die Auswirkungen auf Mieteinnahmen und Ertrag werden sich in vollem Umfang deshalb erst ab dem Geschäftsjahr 2015 zeigen.

Für das Geschäftsjahr 2015 ist also weiteres Wachstum zu erwarten. Auch, weil wir Ende 2014 ein weiteres Portfolio von 2.695 Wohneinheiten erworben haben, deren Nutzen und Lasten Mitte 2015 übergehen dürften, sobald die notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Solch ein rasantes Wachstum muss natürlich zwingend operativ untermauert werden. Wir haben deshalb unser Team in allen Kernfunktionen substanziell verstärkt und haben dabei hervorragende Mitarbeiter für unser Unternehmen gewinnen können. Es ist insbesondere der Professionalität und dem beeindruckend hohen Engagement unserer Mitarbeiter geschuldet, dass die neuen Bestände so zügig und effizient in das Portfolio der Westgrund-Gruppe integriert werden konnten. Für diese großartige Leistung bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich beim gesamten Westgrund-Team und freuen uns auf die erfolgreiche weitere Zusammenarbeit.

Die Ausweitung der Bestände in der Größenordnung, wie sie 2014 stattgefunden hat, stellte zwangsläufig besondere Anforderungen an die Finanzierung. Die Finanzierungsvolumina, die im abgelaufenen Geschäftsjahr anstanden, waren für die WESTGRUND AG neu. Sie folgten aber der Vorstellung, dass, gemessen an der Marktbewertung der erworbenen Immobilienbestände, 60 bis 70 Prozent der Finanzierung aus Fremdkapital stammen sollen, der Rest aus Eigenkapital. Insgesamt verdreifachte sich das Konzern-Eigenkapital im Zuge der Bestandserweiterung durch vier Kapitalerhöhungen und aufgrund bereits ausgeübter Wandlungsrechte im Rahmen der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung mit Wandlungspflicht und nahm um 211,5 Millionen Euro auf 287,6 Millionen Euro zu. Zusätzlich wurden Bankdarlehen in Höhe von 285 Millionen Euro und einer Laufzeit von sieben Jahren aufgenommen. Mit dieser langfristigen Finanzierung konnten wir die kurzfristige Bridge-Finanzierung ablösen, die zur Sicherung der wesentlichen Akquisition in 2014 zunächst vereinbart worden war.

Mit der Akquisition des „Berlinovo“-Portfolios ist die WESTGRUND AG 2014 ihrer Zielsetzung einen großen Schritt näher gekommen, mittelfristig den Wohnungsbestand des Konzerns deutlich auszuweiten. Dabei legen wir Wert darauf, ausschließlich in solche Portfolien zu investieren, die nach Größe, Lage, Mietniveau und Vermietbarkeit zu dem bereits vorhandenen Portfolio passen. Die WESTGRUND AG sieht ihre eigene Stärke darin, deutschlandweit – aber mit Schwerpunkt im Norden und im Osten Deutschlands – Partner für Mieter mit mittleren und niedrigen Einkommen zu sein. Das allerdings ausschließlich in Regionen, die wirtschaftlich stabil sind. Das Wohnungsangebot konzentriert sich auf mittelgroße und kleinere Städte, nicht aber – mit Ausnahme von Berlin – auf sogenannte A-Städte. Diesen Vorgaben folgend soll das Wachstum vorangetrieben werden.

Bisher ist es zudem immer gelungen, Portfolien zu Preisen zu erwerben, die eine solide Mietrendite entsprechend der Zielrendite von mindestens 8 Prozent ermöglicht haben. Daran soll sich, der Zielsetzung nach, auch in Zukunft nichts ändern. Denn nur dann können wir mit dem Wachstum des Wohnungsbestands auch die Ertragskraft der WESTGRUND AG im angestrebten Ausmaß erhöhen.

Über unser Wachstum und die damit verbundenen Kapitalerhöhungen haben wir als WESTGRUND AG 2014 auf dem Kapitalmarkt ein bisher nicht gekanntes Gewicht – und dadurch eine entsprechend gestiegene Bekanntheit – erreicht. Die Zahl der Aktien hat sich mehr als verdoppelt. Zudem ist der Freefloat von weniger als 20 Prozent auf weit mehr als 50 Prozent gestiegen, weil der Anteil an Aktien, der von Großaktionären gehalten wird, kräftig zurückgegangen ist. Das bedeutet auch, dass sich viele neue Aktionäre für eine Anlage in die WESTGRUND AG interessiert und entschieden haben. Unser Aktionariat ist breiter und internationaler geworden. Vorläufiger Höhepunkt dieser Entwicklung ist die Aufnahme der Westgrund-Aktie in den SDAX der Deutschen Börse AG mit Wirkung zum 1. April 2015. Damit gehört Ihre Gesellschaft zu den 130 bedeutendsten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland. Für das Vertrauen, das Sie auf diese Weise in das Management gesetzt haben, dürfen wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Aber auch abseits von Akquisitionen und Finanzierungen hat die WESTGRUND AG im vergangenen Geschäftsjahr großartige Erfolge verzeichnen können. Leerstände wurden abgebaut, Instandhaltungsstau an zuvor angekauften Objekten wurde beseitigt und Vermietungsprozesse wurden optimiert. Dadurch konnten wir die Mieteinnahmen, bezogen auf die Immobilienbestände, die die WESTGRUND AG bereits zum Ende 2013 im Bestand hielt, insgesamt um 4,4 Prozent steigern – ein im Wohnimmobiliensegment beachtliches Ergebnis. Hier zeigt sich die Schlagkraft unseres Asset-Managements in Zusammenarbeit mit unseren internen und externen Verwaltern und Dienstleistern.

Die deutsche Immobilienbranche, soweit sie privatwirtschaftlich organisiert ist, befindet sich in einer Phase der Konsolidierung. Davon ist mittlerweile auch die WESTGRUND AG betroffen. Nach Ende des Geschäftsjahres vermeldete die ADLER Real Estate AG die Absicht, unseren Aktionären ein Übernahmeangebot zu unterbreiten. Vorstand und Aufsichtsrat heißen es grundsätzlich willkommen. Auch wenn die Übernahme den Verlust der Eigenständigkeit bedeutet, lässt sich doch nicht übersehen, dass größere Einheiten effizienter wirtschaften, weil sie Skaleneffekte wahrnehmen können, die kleineren Einheiten nicht offenstehen.

Da wir damit rechnen, dass die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland robust bleibt und die Zinsen auf absehbare Zeit auf niedrigem Niveau verharren, dürften sich die grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft kurzfristig nicht spürbar ändern. Ob die WESTGRUND AG auch 2015 ihren Wachstumskurs weiter fortsetzt, hängt dabei allerdings nicht nur von den Rahmenbedingungen am Markt ab, sondern im Falle der oben genannten Übernahme auch von den Entscheidungen der neuen Mehrheitseigner.

Wir, der Vorstand der WESTGRUND AG, möchten uns an dieser Stelle auch bei unseren Mitarbeitern und Geschäftspartnern bedanken, die maßgeblich dazu beigetragen haben, dass wir das Jahr 2014 mit seinem anspruchsvollen Wachstumssprung so erfolgreich haben meistern können und dadurch für einen unserer Wettbewerber zu einem offenbar attraktiven Übernahmeziel geworden sind.

Herzlich



Arndt Krienen



Sascha Giest



Gerhard Wacker, Aufsichtsratsvorsitzender,

Jahrgang 1974 ist als Partner der PricewaterhouseCoopers Legal AG im Geschäftsbereich Transaktionsberatung/M&A, Umstrukturierungen und Kapitalmarktrecht in Nürnberg tätig. Herr Wacker berät Unternehmen und Finanzinvestoren bei Unternehmenskäufen und -verkäufen, Private-Equity- und Venture-Capital-Transaktionen und in Fragen des Gesellschafts- und Konzernrechts.

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

der Aufsichtsrat der WESTGRUND Aktiengesellschaft hat auch im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Kontroll- und Beratungsaufgaben mit der angemessenen Sorgfalt wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten, die Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht und sich von deren Recht- und Ordnungsmäßigkeit überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat frühzeitig und im Detail in alle für das Unternehmen bedeutsamen Entscheidungen eingebunden und ihn regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für das Unternehmen wesentlichen Aspekte unterrichtet. Das gilt in besonderem Maß für die Entwicklung der Geschäfts- und Finanzlage, die Beschäftigungssituation, für geplante und laufende Investitionen und deren Finanzierung sowie für grundsätzliche Fragen der Geschäftsplanung und der Unternehmensstrategie.

Im Geschäftsjahr 2014 ist der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen zusammengekommen, und zwar am 16. April 2014, am 13. Juni 2014, am 18. September 2014 und am 18. Dezember 2014. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat 2014 zu zahlreichen telefonischen Sitzungen zusammengekommen. In einer dieser Sitzungen, am 9. Juli 2014, wurde der Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios beschlossen und genehmigt. Diese größte Akquisition in der Unternehmensgeschichte der WESTGRUND Aktiengesellschaft hatte der Aufsichtsrat zuvor in seinen Sitzungen intensiv analysiert und diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat somit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen teilgenommen. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind auch im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht aufgetreten.

In seiner Sitzung vom 9. April 2015 hat der Aufsichtsrat der WESTGRUND Aktiengesellschaft einstimmig beschlossen, dass der vom Vorstand aufgestellte und von der DPHG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, am 30. März 2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Jahresabschluss einschließlich Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 gebilligt und damit gemäß § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt wird. Ebenso einstimmig hat er an diesem Tag beschlossen, dass auch der von der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Köln, am 30. März 2015 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk testierte Konzernabschluss einschließlich Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 gebilligt wird.

Der Aufsichtsrat der WESTGRUND Aktiengesellschaft besteht aus drei Mitgliedern. Ausschüsse, die zur Beschlussfähigkeit ebenfalls aus drei Mitgliedern bestehen müssten, sind nicht gebildet worden. In seinen Sitzungen beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit den für die Gesellschaft wichtigsten Fragen und Themen. Er setzte sich regelmäßig intensiv mit der Lage der Gesellschaft in Hinblick auf Liquiditäts-, Umsatz- und Ergebnisentwicklung auseinander. Darin wurde er vom Vorstand der Gesellschaft unterstützt, der an sämtlichen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen und die Mitglieder des Aufsichtsrats über den Gang der laufenden Geschäfte sowie seine Geschäftspolitik detailliert unterrichtet hat.

Auch in der Zeit zwischen den Aufsichtsratssitzungen hat insbesondere der Aufsichtsratsvorsitzende regelmäßig in Kontakt mit dem Vorstand gestanden. Dabei wurde er vom Vorstand über alle wesentlichen Entwicklungen und Entscheidungen informiert, die für die aktuelle Lage und die zukünftige Weiterentwicklung der Gesellschaft von Bedeutung waren oder hätten sein können. Der Informationsaustausch war insbesondere hilfreich für die Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen, für die Beratungen des Aufsichtsrats und seine Entscheidungen.

Sämtliche Maßnahmen des Vorstandes, für die aufgrund Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung eine Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben die Mitglieder des Aufsichtsrats im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen beschlossen und aufgrund schriftlicher Informationen geprüft, beraten und verabschiedet.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Wichtige Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrats und Gegenstand regelmäßiger Erörterung war die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Immobilienportfolien der WESTGRUND AG.

So hat der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen über Erwerbsangebote von Portfolien beraten, Entscheidungen getroffen und entsprechende Beschlüsse gefasst. Besondere Aufmerksamkeit verlangte dabei die Akquisition des „Berlinovo“-Portfolios, weil diese Maßnahme für das weitere Wachstum der WESTGRUND AG von außergewöhnlicher Bedeutung war.

Im Zusammenhang damit diskutierte der Aufsichtsrat auch die Finanzierungsmöglichkeiten des Ausbaus des Immobilienbestands und erörterte sie umfassend anhand von Berichten und Bankenunterlagen. Die vier im Jahr 2014 durchgeführten Bar- und Sachkapitalerhöhungen – darunter die größte Kapitalerhöhung in der Geschichte des Unternehmens, die 2014 begebene Wandelschuldverschreibung sowie die Aufnahme von Darlehen im Rahmen der Fremdkapitalbeschaffung waren daher zwangsläufig wichtige Themen der Diskussion und der Entscheidungsfindung.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat regelmäßig die gegenwärtige und zukünftige Anwendung des Deutschen Corporate Governance Kodex für das Unternehmen erörtert und dabei die Änderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 26. Juni 2014 berücksichtigt.

Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Gesellschaft mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung niedergelegten Abweichungen die Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex – in der jeweils gültigen aktuellen Fassung – einhält und umsetzt. Am 12. August 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

PERSONALIA

Personelle Änderungen haben im abgelaufenen Geschäftsjahr weder in der Besetzung des Aufsichtsrats noch des Vorstands stattgefunden.

FESTSTELLUNG JAHRESABSCHLUSS

Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der WESTGRUND Aktiengesellschaft sowie den Konzern-Abschluss und den Konzern-Lagebericht zum 31. Dezember 2014 geprüft. Beide Abschlüsse erhielten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Dabei wurde der Konzern-Abschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) erarbeiteten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Die vorgenannten Unterlagen sind dem Aufsichtsrat vom Vorstand rechtzeitig vor der Bilanzsitzung am 30. März 2015 vorgelegt und vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft worden.

Der Jahresabschluss, der Konzern-Abschluss und der Prüfungsbericht der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wurden in der Sitzung des Aufsichtsrats am 30. März 2015 ausführlich behandelt. An dieser Sitzung nahmen auch Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft teil.

Nach eingehender Prüfung hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen und stimmt dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der vom Vorstand aufgestellte Jahres- und Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2014 wurden gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit nach § 172 Satz 1 Aktiengesetz festgestellt.

Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat der Gesellschaft bestätigt, dass sowohl der Jahresabschluss als auch der Konzern-Abschluss der WESTGRUND Aktiengesellschaft nach seiner Überzeugung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

PRÜFUNG DES BERICHTS DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Der Vorstand hat den von ihm aufgestellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2014 (Abhängigkeitsbericht) dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Die DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat den Abhängigkeitsbericht geprüft und folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtgemäßen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind und
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht der DHPG Audit GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft über die Prüfung des Abhängigkeitsberichts wurde dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht sowie den Prüfungsbericht hierzu eingehend geprüft und in der Bilanzsitzung am 30. März 2015 ausführlich mit dem Vorstand und den Vertretern der Wirtschaftsprüfer besprochen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat durchgeführten eigenen Prüfung des Abhängigkeitsberichts sind keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht zu erheben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WESTGRUND Aktiengesellschaft sowie beim Vorstand für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit.

Nürnberg, den 9. April 2015

gez.

Gerhard Wacker
Aufsichtsratsvorsitzender

2014 haben wir die größte Akquisition der Firmengeschichte erfolgreich abgewickelt. Dadurch ist die WESTGRUND AG in eine neue Dimension hineingewachsen. Anzahl und Wert der Mieteinheiten im Bestand haben sich mehr als verdreifacht.



Die WESTGRUND AG am Kapitalmarkt

Erfolg an der Börse hängt wesentlich von einem Faktor ab, der zunächst mit dem Geschäftsmodell eines Unternehmens nur bedingt zu tun hat: der Wahrnehmung. Die Westgrund-Aktie hat sich lange unter dem Radar der meisten institutionellen Investoren bewegt, weil sie noch keine nennenswerte Marktkapitalisierung erreicht hatte und der Streubesitz gering war. Mit der Kapitalerhöhung von 140 Millionen Euro, die der Finanzierung der bisher größten Akquisition in der Unternehmensgeschichte diente, hat sie aber im Berichtsjahr einen entscheidenden Schritt über die Wahrnehmungsschwelle gemacht. Dadurch hat das Unternehmen erstmals eine Größenordnung erreicht, die am Kapitalmarkt von vielen potenziellen Anlegern wahrgenommen wurde und weiter wird – auch weil im Rahmen der Kapitalerhöhung der Anteil von Aktien, der in den Händen von Großaktionären oder strategischen Investoren liegt, deutlich zurückgegangen ist. Der Freefloat ist dadurch von weniger als 20 Prozent auf mehr als 50 Prozent gestiegen. Zudem liegen seitdem die täglichen Aktienumsätze auf einem wesentlich höheren Niveau. Das erleichtert es den Marktteilnehmern, auch größere Mengen an Westgrund-Aktien

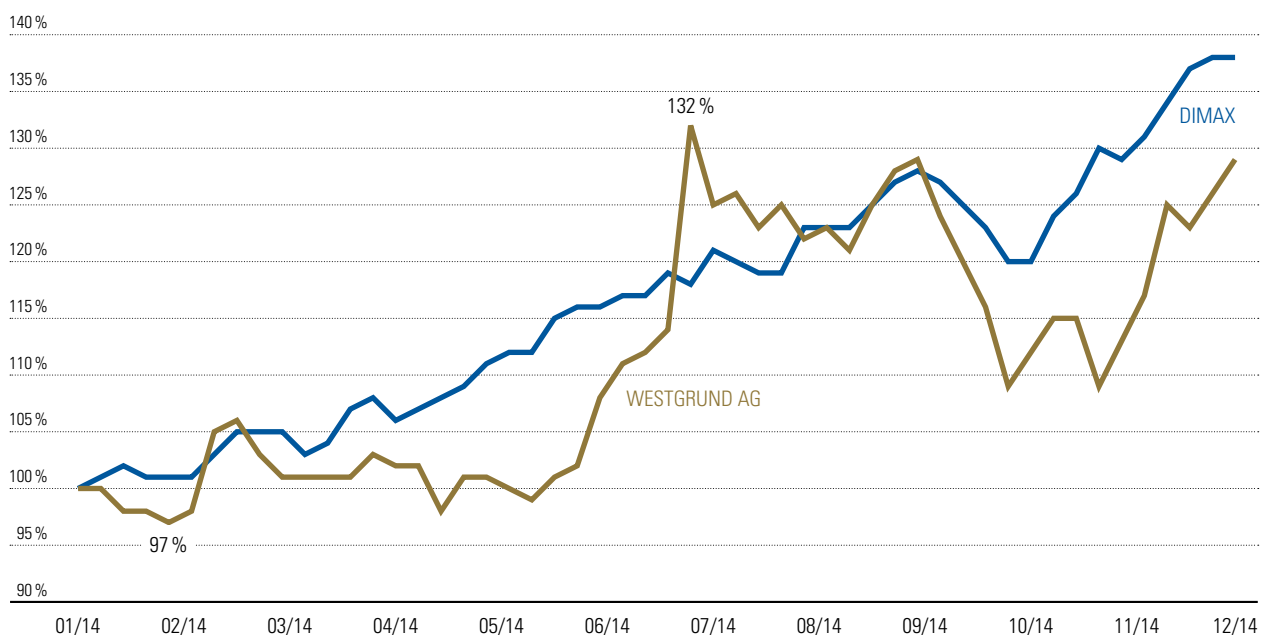
kursschonend zu kaufen oder zu verkaufen. Die Aktie ist also nach der Kapitalerhöhung wesentlich fungibler und so für viele potenzielle Anleger erstmals auch zu einer ernsthaften Option für ihre Anlageentscheidungen geworden. Die Kursentwicklung des letzten Jahres reflektiert unter anderem diese neue Qualität. Die Kapitalmarktteilnehmer haben die WESTGRUND AG inzwischen als attraktives deutsches Immobilienunternehmen kennengelernt.

Mit der Kapitalerhöhung hat sich auch die Zahl der Analysten, die sich regelmäßig mit der Westgrund-Aktie beschäftigen, auf vier erhöht. Ihre Empfehlungen lauteten 2014 allesamt auf „Kaufen“.

ÜBERNAHMEANGEBOT ANGEKÜNDIGT

Nach Ende des Geschäftsjahres hat die ADLER Real Estate AG ein Übernahmeangebot angekündigt. Für drei Aktien der WESTGRUND AG will die ADLER Real Estate AG den Aktionären der WESTGRUND AG 9,00 Euro plus 0,565 Prozent an einer neuen ADLER-Stammaktie

WESTGRUND-AKTIE VS DIMAX*



*enthält alle börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands

anbieten, deren Ausgabe noch von der für den 29. April 2015 einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG beschlossen werden muss. Zum Zeitpunkt der Ankündigung entsprach das Angebot einem Gegenwert für eine Westgrund-Aktie von etwa 5,00 Euro. Am 23. Februar 2015 teilte die ADLER Real Estate AG zudem mit, dass sie gemäß § 25 WpHG per Finanzinstrumenten Zugriff auf 50,1 Prozent der Stimmrechte an der WESTGRUND AG habe. Es ist also abzusehen, dass die ADLER Real Estate AG die Mehrheit der Westgrund-Aktien erwerben und dann als Mehrheitsaktionär die weitere strategische Ausrichtung der Gesellschaft bestimmen wird.

KAPITALERHÖHUNG

2014 war die WESTGRUND AG in mehrfacher Weise am Markt für Eigenkapital aktiv:

Im März 2014 wurden im Rahmen einer Aktienemission mit Ausschluss der Bezugsrechte (Private Placement) 2,4 Millionen neue Aktien ausgegeben. Dadurch flossen der WESTGRUND AG Bruttoerlöse von 8,1 Millionen Euro zu.

Im April 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen mit Wandlungspflicht bis April 2016 ausgegeben, die insgesamt zum Bezug von 6,3 Millionen neuer Aktien berechtigen. Dadurch floss der WESTGRUND AG ein Bruttoemissionserlös von 19,9 Millionen Euro zu. Die Wandelschuldverschreibungen haben einen Zinskupon von 5 Prozent und eine Laufzeit von 2 Jahren (bis April 2016).

Im Juni 2014 wurden im Rahmen einer Aktienemission gegen Sacheinlagen zur Finanzierung der Akquisition eines Portfolios von 803 Einheiten insgesamt 2,8 Millionen neue Aktien zur Begleichung des Kaufpreises von 9,4 Millionen Euro ausgegeben. Zudem wurden 0,9 Millionen neue Aktien zur Begleichung einer Forderung in Höhe von 2,9 Millionen Euro ausgegeben.

Im September wurden zur Finanzierung der Akquisition des „Berlinovo“-Portfolios 40 Millionen Aktien unter Berücksichtigung der Bezugsrechte der Aktionäre begeben, zum Teil im Rahmen einer Vorabplatzierung. Bei einem Emissionspreis von 3,50 Euro flossen der WESTGRUND AG aus dieser Kapitalerhöhung in Summe vor Abzug von Emissionskosten 140 Millionen Euro zu.

FREMDFINANZIERUNG

Um bei den Finanzierungsnotwendigkeiten, die sich aus dem Erwerb der zusätzlichen Immobilien im Geschäftsjahr 2014 ergaben, eine ausgewogene Finanzierungsstruktur zu erhalten, die den Zielvorstellungen einer Relation von Fremdkapital zum Marktwert der Immobilien (LTV) in der Größenordnung von 60 bis 70 Prozent entspricht, hat die Westgrund 2014 für den Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios und zur Refinanzierung kurzfristiger Bankverbindlichkeiten neue Bankdarlehen von insgesamt 285 Millionen Euro aufgenommen. 42 Millionen Euro davon dienten der Refinanzierung kurzfristig auslaufender Verbindlichkeiten, 243 Millionen Euro der Finanzierung des neuen Portfolios. Ein Teil des Darlehensvolumens war zum Bilanzstichtag noch nicht in Anspruch genommen, da zu diesem Zeitpunkt in einigen Teilportfolios der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht stattgefunden hatte.

Das Westgrund-Portfolio

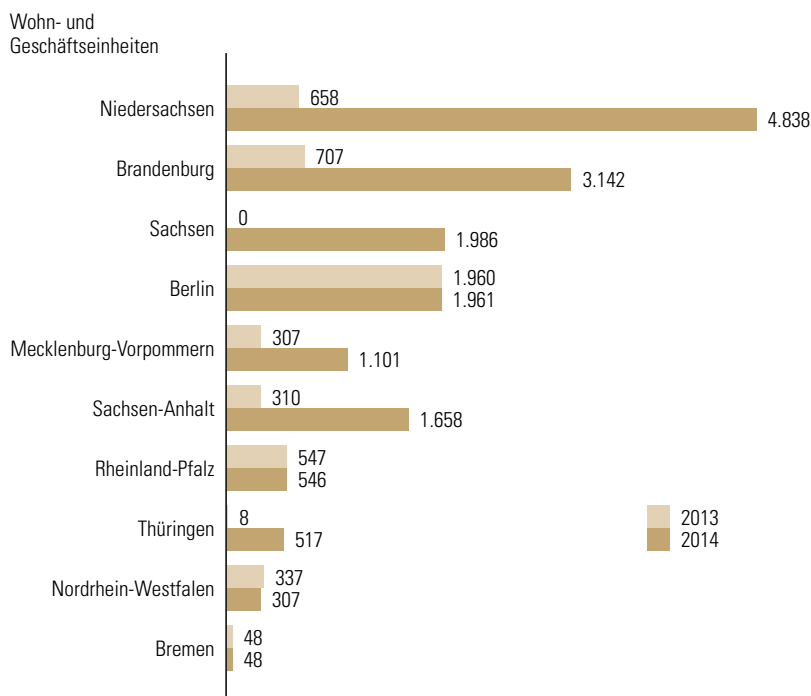
UMFANG UND AUSRICHTUNG DES PORTFOLIOS IM RAHMEN DER BESTEHENDEN STRATEGIE ERHEBLICH VERÄNDERT

Die WESTGRUND AG hat im Geschäftsjahr 2014 ihren Wachstumskurs vor allem durch Übernahme des „Berlinovo“-Portfolios gegen Ende des Jahres erheblich beschleunigt. Auch wenn noch nicht alle Teilportfolios aus dieser Akquisition in den Besitz der WESTGRUND AG übergegangen sind, standen mit 17.378 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum Jahresende mehr Immobilien in der Bilanz als je zuvor in der Unternehmensgeschichte. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitpunkt (4.882 Einheiten) hat sich der Bestand mehr als verdreifacht. Allerdings sind davon 1.274 Einheiten zur Veräußerung bestimmt. Auf Dauer

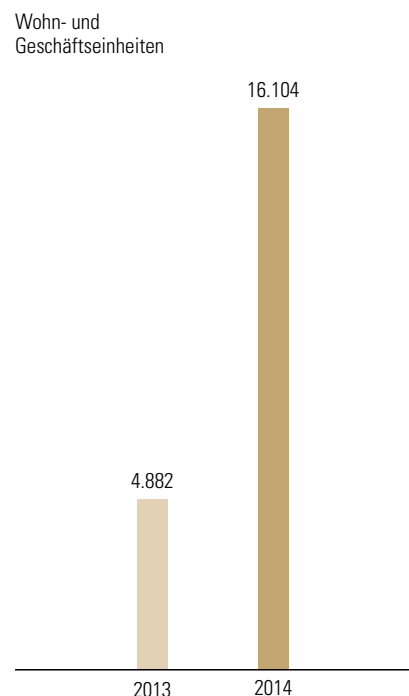
gehalten werden sollen 16.104 Einheiten. Auf diesen Bestand bezieht sich die folgende Analyse.

Das Portfolio der WESTGRUND AG ist nach dem Wachstumsschub völlig neu aufgestellt. Da Objekte an Standorten und in Regionen erworben wurden, an denen das Unternehmen zuvor nicht vertreten war, haben sich vor allem die regionalen Schwerpunkte deutlich verschoben. Alle Veränderungen haben sich aber im Rahmen der bestehenden strategischen Ausrichtung vollzogen, nach der alle Wohnimmobilien zu einem Marktsegment gehören, das sich an Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen richtet. Diesen bietet die WESTGRUND AG einfache, aber gute Wohnqualität zu marktgerechten Preisen. An dieser grundlegenden Positionierung des Unternehmens hat sich also nichts geändert.

PORTFOLIO NACH BUNDESLÄNDERN 2014/2013



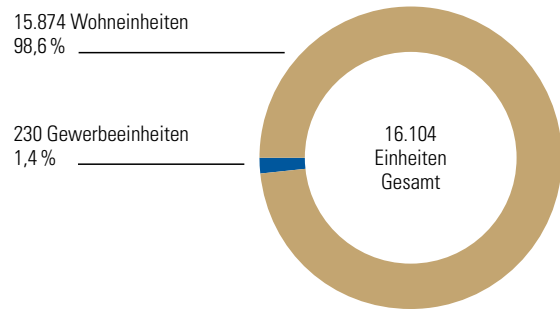
GESAMTPORTFOLIO 2014/2013



Die WESTGRUND AG ist im Wesentlichen ein Anbieter von Mietwohnungen: Von den 16.104 Einheiten des Gesamtportfolios sind 98,6 Prozent oder 15.874 Einheiten auf Wohnzwecke ausgelegt. Lediglich 1,4 Prozent oder 230 Einheiten dienen gewerblicher Nutzung. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Ladenlokale oder Büroräume in städtischen Immobilien, die ansonsten überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Weil die Gewerbeeinheiten für das Gesamtgeschäft der WESTGRUND AG unerheblich sind, wird darüber auch nicht im Detail berichtet.

IMMOBILIENBESTAND NACH VERWENDUNGSZWECK

Stand 31.12. 2014

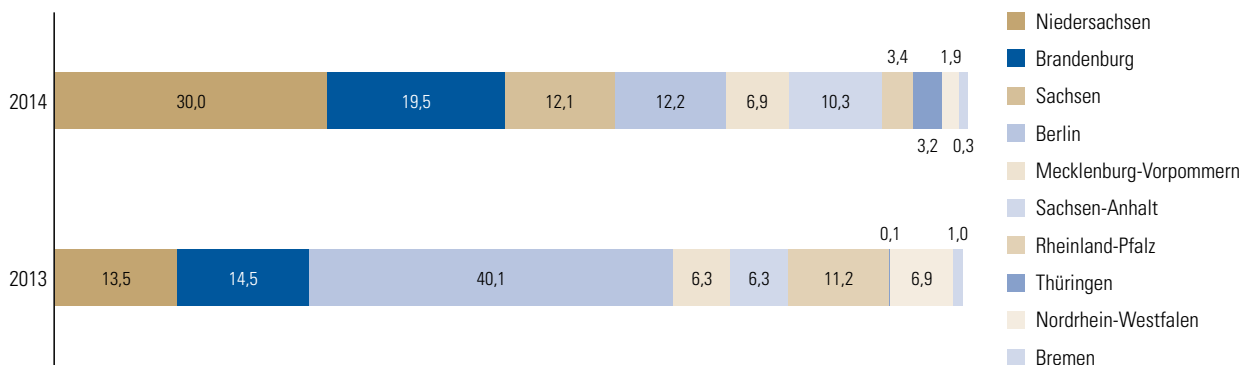


Die Akquisitionen des Jahres 2014 haben die regionale Ausprägung des Immobilienbestands erheblich verändert. Die zahlenmäßig größten Zuwächse gab es dabei in Niedersachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. In Sachsen ist die WESTGRUND AG jetzt zum ersten Mal vertreten. War das Gesamtportfolio im Vorjahr mit einem Anteil von gut 40 Prozent noch stark auf Berlin ausgerichtet, so ist es mittlerweile wesentlich breiter gestreut, mit jeweils gut 10 Prozent in den Bundesländern Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern, fast 20 Prozent in Brandenburg und 30 Prozent in Niedersachsen. Der regionale Schwerpunkt liegt damit eindeutig im Norden und Osten der Bundesrepublik Deutschland.

Die neue Aufstellung des Portfolios entspricht der Absicht der WESTGRUND AG, Risiken, die immer im Zusammenhang mit der langfristigen Natur des Immobiliengeschäfts gesehen werden müssen, möglichst zu vermeiden oder zu diversifizieren. Ein regional breit gestreutes Portfolio wird diesen Anforderungen besser gerecht als ein regional konzentrierter Bestand. Außerdem folgt die Ausweitung der Bestände der bisherigen Leitidee, in mittelgroßen Städten präsent zu sein, in denen die Ankaufpreise niedrig liegen, die sozioökonomischen Daten aber erwarten lassen, dass auf Dauer eine steigende Miete und damit eine ansprechende Mietrendite erzielt werden kann.

PORTFOLIO-VERTEILUNG NACH BUNDESLÄNDERN IM VERGLEICH ZUM VORJAHR

in %

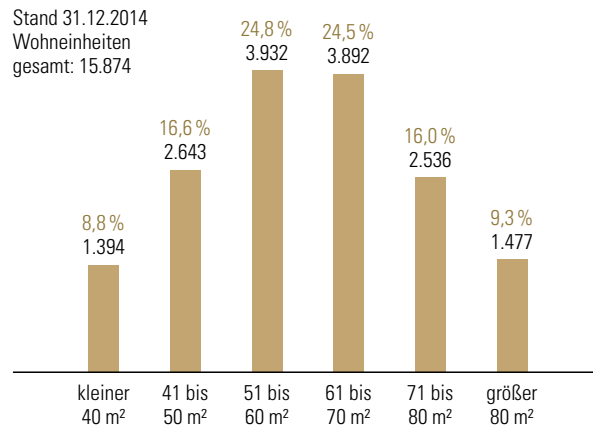


Das Wohnportfolio der WESTGRUND AG ist auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Das gilt auch nach dem Wachstumssprung des Jahres 2014. Die Hälfte des Bestands machen Wohnungen aus, die zwischen 50 und 70 Quadratmetern aufweisen. Etwa 25 Prozent sind kleiner, rund 25 Prozent größer. Damit ist das Portfolio gut an die Wünsche der Zielgruppe, Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen, und an die steigende Anzahl von Single-Haushalten angepasst.

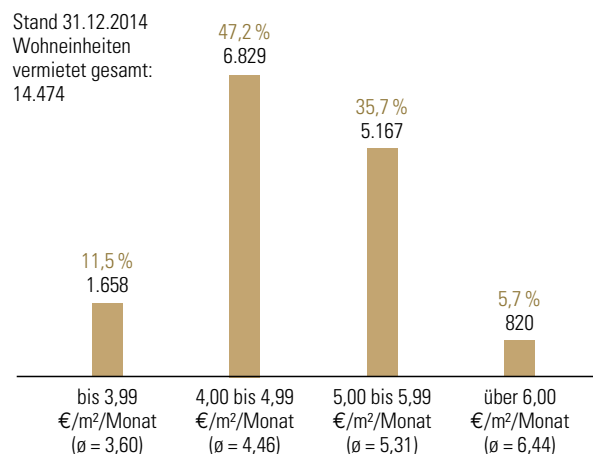
Auch die Konzentration auf diese Zielgruppe folgt Überlegungen der Risikominimierung. Zunächst gibt es in dieser Mietkategorie einen hohen und wachsenden Bedarf, denn die Zahl der Haushalte nimmt auch noch zu, wenn die demografischen Daten kein Bevölkerungswachstum mehr ausweisen. Neben einer für gewöhnlich hohen Standorttreue wird das Risiko von Mietausfällen dadurch begrenzt, dass Mieter, sollten sie etwa längere Zeit arbeitslos sein, bei der Begleichung ihrer Mietschulden auf entsprechende Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen.

In dem Wohnportfolio, wie es sich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 darstellte, erzielte die WESTGRUND AG einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von 4,76 Euro. Der Durchschnitt fällt damit in die Bandbreite von 4,00 bis 4,99 Euro, in der sich 47 Prozent der von der WESTGRUND AG gehaltenen Wohnungen befinden. 36 Prozent der Wohneinheiten erzielen Mieten zwischen 5,00 und 5,99 Euro, in gut sechs Prozent der Wohnungen liegen die Mieten höher als 6,00 Euro, in 12 Prozent unterhalb von 4,00 Euro. Ein Vergleich zur Durchschnittsmiete des Vorjahres ist wegen der starken Veränderungen im Portfolio nicht sinnvoll. In den meisten Teilportfolien des früheren Bestandes war die WESTGRUND AG indes in der Lage, die Mieten moderat zu erhöhen.

WOHNEINHEITEN NACH WOHNFLÄCHE

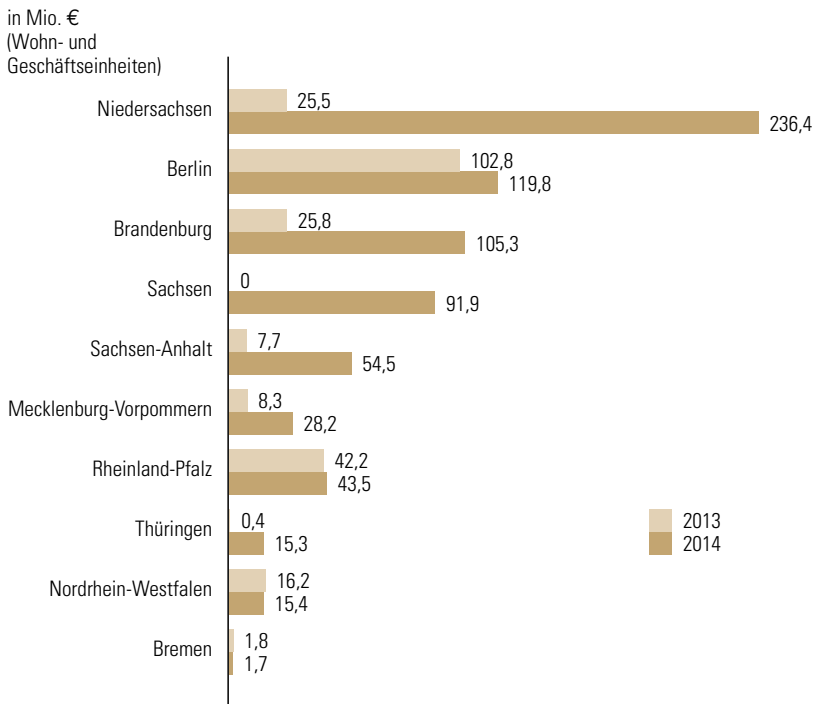


WOHNEINHEITEN NACH MIETHÖHE

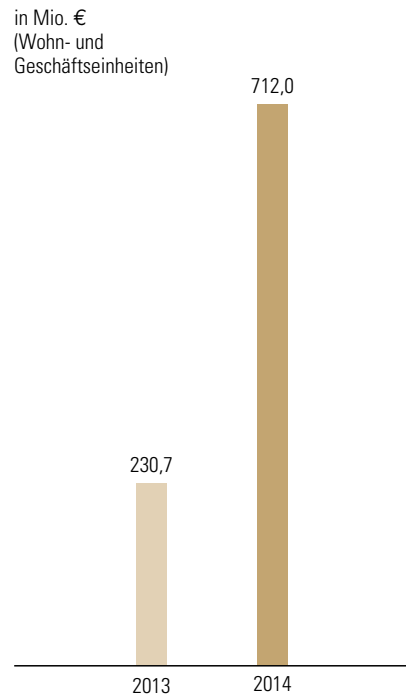


Durchschnittsmiete gesamt: $\bar{\mu}$ = 4,76 €/m²/Monat

MARKTWERT DES PORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN 2014/2013



GESAMTWERT 2014/2013



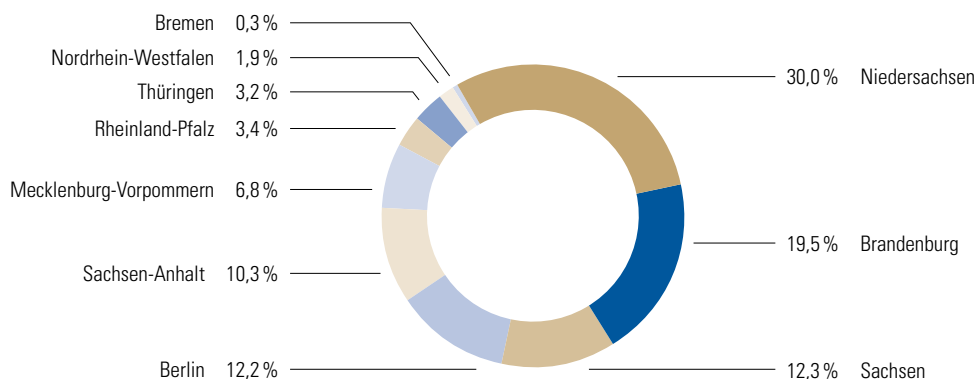
Mit der Ausweitung des Immobilienbestands hat sich auch der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios entsprechend erhöht. Er nahm von 230,7 Millionen Euro im Vorjahr auf 712,0 Millionen Euro im Berichtsjahr zu. Das ist ebenfalls eine Steigerung um mehr als das Dreifache. Der Zuwachs resultierte naturgemäß überwiegend aus den akquirierten Neubeständen. Aber auch in den bestehenden Portfolios konnten – vor allem in Berlin und Brandenburg – Wertzuwächse erzielt werden. Sie gehen im Wesentlichen auf bereits umgesetzte und erwartete Mietanpassungen zurück.

Immobilienbestand

Stand 31.12.2014

ANTEIL NACH BUNDESLÄNDERN

Stand 31.12. 2014



ECKDATEN DES PORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN

BERLIN

Wohneinheiten	1.961
Leerstand (%)	2,1
Miete (€/m²)	5,43
NRI (Mio. €)	8,0
Marktwert (Mio. €)	119,8

BRANDENBURG

Wohneinheiten	3.142
Leerstand (%)	12,1
Miete (€/m²)	4,56
NRI (Mio. €)	8,7
Marktwert (Mio. €)	105,3

BREMEN

Wohneinheiten	48
Leerstand (%)	10,4
Miete (€/m²)	5,19
NRI (Mio. €)	0,1
Marktwert (Mio. €)	1,7

MECKLENBURG-VORPOMMERN

Wohneinheiten	1.101
Leerstand (%)	17,6
Miete (€/m²)	4,16
NRI (Mio. €)	2,6
Marktwert (Mio. €)	28,2

NIEDERSACHSEN

Wohneinheiten	4.838
Leerstand (%)	7,3
Miete (€/m²)	4,83
NRI (Mio. €)	16,9
Marktwert (Mio. €)	236,4

NORDRHEIN-WESTFALEN

Wohneinheiten	307
Leerstand (%)	5,5
Miete (€/m²)	3,06
NRI (Mio. €)	1,7
Marktwert (Mio. €)	15,4

RHEINLAND-PFALZ

Wohneinheiten	546
Leerstand (%)	4,0
Miete (€/m²)	7,04
NRI (Mio. €)	2,9
Marktwert (Mio. €)	43,5

SACHSEN

Wohneinheiten	1.986
Leerstand (%)	9,5
Miete (€/m²)	4,67
NRI (Mio. €)	6,3
Marktwert (Mio. €)	91,9

SACHSEN-ANHALT

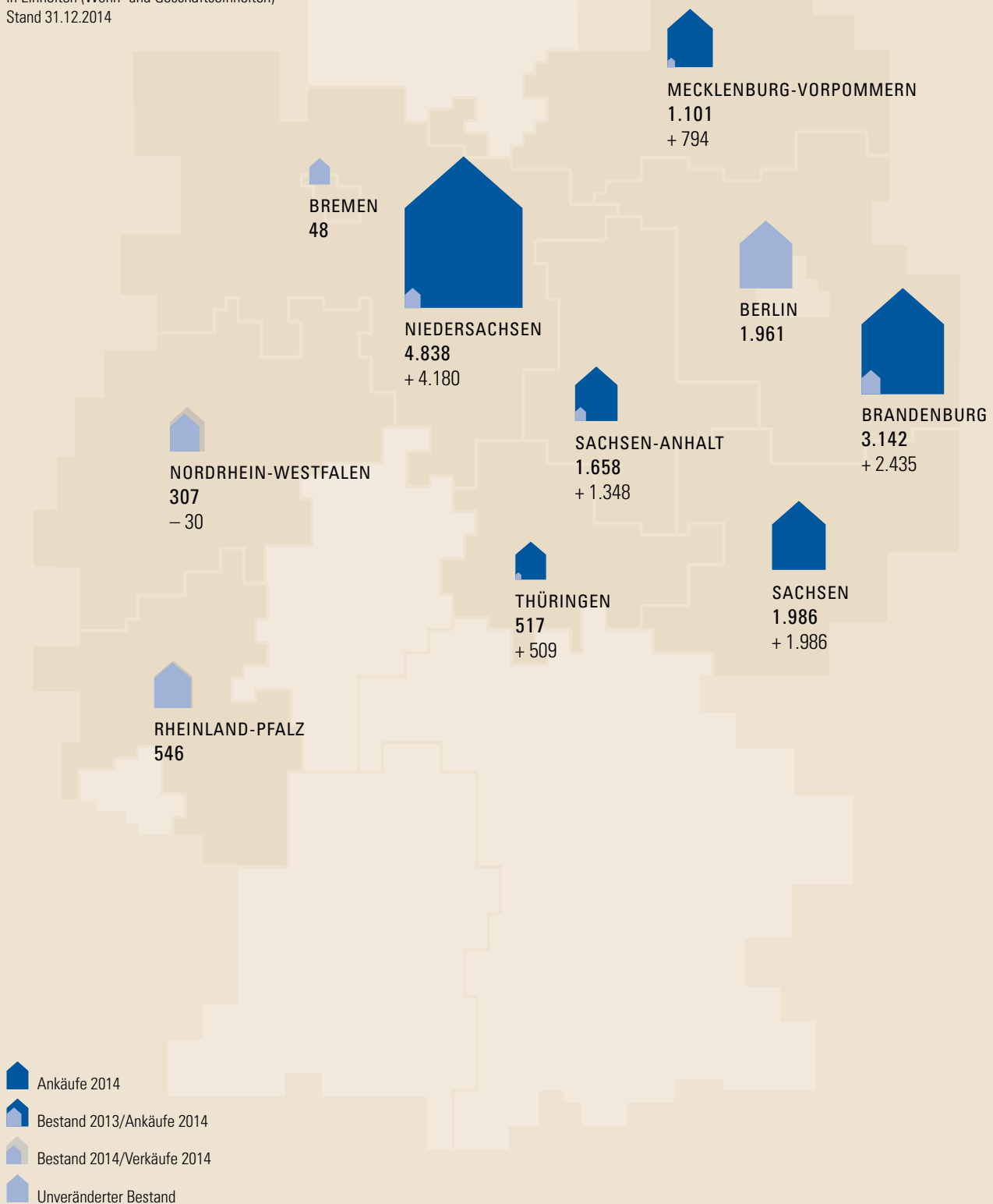
Wohneinheiten	1.658
Leerstand (%)	12,6
Miete (€/m²)	4,39
NRI (Mio. €)	4,3
Marktwert (Mio. €)	54,5


THÜRINGEN

Wohneinheiten	517
Leerstand (%)	7,0
Miete (€/m²)	5,55
NRI (Mio. €)	2,0
Marktwert (Mio. €)	15,3

ANTEIL NACH BUNDESLÄNDERN MIT AN- UND VERKÄUFEN

in Einheiten (Wohn- und Geschäftseinheiten)
Stand 31.12.2014





In den vorhandenen Beständen waren wir auch 2014 in der Lage, den Leerstand weiter abzubauen und die Mieteinnahmen moderat zu erhöhen. Das zeigt: Unsere Mieter sind mit der Qualität unseres Angebots zufrieden.

Grundlagen des Konzerns

DIE WESTGRUND AG – GESCHÄFTSMODELL

Die WESTGRUND AG konzentriert ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2014 machte das Gesamtportfolio 17.378 Einheiten aus, von denen 16.104 Einheiten auf Dauer im Bestand gehalten werden sollen, während 1.274 Einheiten zur Veräußerung vorgesehen sind. Die WESTGRUND AG ist ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe – Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen – bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG wächst über den Erwerb von Wohnungsbeständen, die allerdings nur erworben werden, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprechen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein.

Die WESTGRUND AG unterscheidet sich von den meisten Wettbewerbern unter anderem dadurch, dass sie auf eine äußerst schlanke Organisation setzt. Von den insgesamt 29 Mitarbeitern im Konzern sind 14 in der Konzern-Zentrale beschäftigt. Sie konzentrieren sich darauf, die wirtschaftliche Entwicklung der bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen, das Portfolio um attraktive Bestände zu erweitern und eine möglichst günstige, marktgerechte Finanzierung der gewünschten Zukäufe zu sichern.

Das operative Geschäft hingegen – also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der tägliche Kontakt zu den Mietern – liegt überwiegend in den Händen von externen Partnern, die diese Aufgaben für die WESTGRUND AG wahrnehmen.

ZIELE UND STRATEGIEN

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den Bestand an Wohnimmobilien in den nächsten drei Jahren in etwa zu verdoppeln und auf gut 40.000 Einheiten zu erhöhen. In der Verfolgung dieser Wachstumsziele beschränkt sich die Gesellschaft weiterhin auf den deutschen Markt und hier insbesondere auf Wohnraum im mittleren bis niedrigen Mietpreissegment, also auf das Segment, in dem das Unternehmen die beste Expertise für einen nachhaltigen Erfolg mitbringt.

Angestrebte Transaktionsvolumina liegen typischerweise zwischen 5 und 60 Millionen Euro. Damit bewegen sie sich zwischen den Investitionskriterien von privaten – überwiegend lokal tätigen – Investoren und denen großer, überregional arbeitender Gesellschaften. Die Akquisition des „Berlinovo“-Portfolios im Berichtsjahr hat aber gezeigt, dass auch größere Transaktionsvolumina möglich und finanzierbar sind.

Transaktionen orientieren sich zudem an Kriterien, die überwiegend mit der zu erwartenden Wirtschaftlichkeit und der Standortqualität der Wohnungen zu tun haben. So geht es neben der Bausubstanz, dem Kaufpreis und der Rendite zum Zeitpunkt des Erwerbs auch um das lokale Umfeld der Immobilien im Sinne der zu erwartenden demografischen Entwicklung, der Wirtschaftsstärke des Standortes und seiner voraussichtlichen Veränderung – also im Wesentlichen um Faktoren, die darüber bestimmen, ob eine langfristige Vermietbarkeit zu erwarten ist.

Die WESTGRUND AG erwirbt keine zusätzlichen Wohnimmobilien, wenn sie nicht unmittelbar nach Übergang von Nutzen und Lasten eine positive Mietrendite abwerfen. Zudem darf der Kaufpreis das 11,5-fache der Mieteinnahmen nicht überschreiten. Natürlich besteht bei oder nach Erwerb die Bereitschaft, zum Erhalt oder zur Erhöhung des Mietwertes in wirtschaftlich vertretbarem Maß in die Wohnimmobilien zu investieren. Weist allerdings ein Portfolio einen hohen Investitionsstau und damit verbunden einen hohen Renovierungsbedarf auf, kommt es nicht in Frage.

Die WESTGRUND AG ist auch an Immobilienportfolios interessiert, wenn sie vergleichsweise hohe Leerstände aufweisen, solange diese nicht strukturell in einer Schwäche des regionalen Umfelds begründet liegen. Denn die Erfahrung der Vergangenheit zeigt, dass Leerstände durch eine professionelle Wohnungsbewirtschaftung abgebaut werden können und so die Wirtschaftlichkeit der erworbenen Objekte zunimmt.

STEUERUNGSSYSTEM

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig veröffentlicht wird. Der Net Asset Value wird im Wesentlichen als Differenz von Bilanzsumme und Verbindlichkeiten ermittelt. Verbessern lässt sich der Unternehmenswert auf zweierlei Weise:

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hat die WESTGRUND AG an externe Dienstleister vergeben, mit denen entsprechend erfolgsabhängige Vergütungsstrukturen vereinbart worden sind. Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen gemessen und über ein standardisiertes monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios entscheidende Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Sie erfolgt im Wesentlichen über die oben genannten Richtlinien. Zudem sind bestimmte Vorgaben in der Finanzierungsstruktur in Bezug auf das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital einzuhalten. Als Orientierungsgröße gilt dabei ein Verhältnis von Fremdfinanzierung zum Marktwert des Portfolios (Loan to Value oder LTV) von 60 bis 70 Prozent. Sind alle Voraussetzungen gegeben, nimmt durch Ankauf eines neuen Portfolios von Wohnimmobilien gewissermaßen zwangsläufig auch der NAV zu.

Den Ansprüchen der Aktionäre auf eine marktgerechte Verzinsung des Eigenkapitals kann die WESTGRUND AG nicht allein durch eine Steigerung des NAV gerecht werden. Vielmehr müssen auch die entsprechenden liquiden Mittel zur Verfügung stehen, die wiederum nur aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet werden können. Dividenden lassen sich also nur zahlen, wenn neben einem Bilanzgewinn im Jahresabschluss der WESTGRUND AG auch die notwendigen liquiden Mittel vorhanden sind. Deshalb müssen die Überschüsse aus den einzelnen Teilportfolios in Summe entsprechend größer ausfallen als die Aufwendungen für die Konzern-Zentrale. Aus diesem Grunde hat sich die WESTGRUND AG zum Ziel gesetzt, in den nächsten Jahren weiter kräftig zu wachsen und das Immobilienportfolio gemäß den genannten Kriterien auf gut die doppelte Größe auszubauen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen – moderates Wachstum

Die deutsche Wirtschaft ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2014 um 1,6 Prozent gewachsen. Zum Wachstum beigetragen haben dabei vor allem die Investitionen und der Konsum, sowohl der öffentliche als auch der private. Sofern gesamtwirtschaftliche Größen überhaupt als Indikatoren für eine spezielle Branchenentwicklung dienen können, so dürfte das für Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Entwicklung des privaten Konsums sein, der sich 2014 – den vorliegenden Schätzungen nach – in etwa so entwickelt hat wie die Gesamtwirtschaft. Die Konsumstimmung blieb praktisch das gesamte Jahr über verhalten, hellte sich aber gegen Jahresende wegen des drastischen Verfalls der Rohölpreise auf.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen – stimulierendes Umfeld

Vor dem Hintergrund des moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums hat sich der deutsche Wohnungsmarkt 2014 ausgesprochen positiv entwickelt. Er profitierte dabei von anhaltend positiven Rahmenbedingungen, vor allem niedrigen Zinsen und damit niedrigen Finanzierungskosten beim Erwerb von Wohneigentum. Ungebrochen scheinen auch die Trends, die bereits die letzten Jahre geprägt hatten: Die Zahl der Haushalte steigt, auch wenn die Bevölkerungszahl mehr oder weniger konstant bleibt. Und die durchschnittliche Wohnfläche pro Person nimmt weiter zu. Die Neubautätigkeit ist erneut gestiegen und hat vor allem in einigen Ballungsgebieten für eine spürbare Entspannung des Wohnungsmarkts gesorgt.

Wohnungsmarkt – Miet- und Preissteigerungen mit nachlassender Dynamik

Nach Einschätzung des Immobilienverbands Deutschland, des Bundesverbands der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD), sind die Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen im bundesweiten Durchschnitt um 2,1 Prozent gestiegen, also deutlich stärker als die Inflationsrate, aber auch weniger stark als im Jahr zuvor. Die Neuvertragsmieten für Neubauwohnungen hingegen lagen mit 4,8 Prozent deutlich stärker über dem vergleichbaren Vorjahresniveau. Auch hier lag das Wachstum allerdings um etwa einen Prozentpunkt unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Der Mietpreisanstieg der letzten Jahre hat sich also 2014 nicht mehr mit derselben Dynamik fortgesetzt. Ein Grund dafür dürfte sein, dass wegen der anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiter gestiegen ist und den Mietwohnungsmarkt entsprechend entlastet hat. Die wachsende Nachfrage in diesem Segment hat sich in einer Preissteigerung niedergeschlagen, die der IVD für eine Eigentumswohnung mit mittlerem Wohnwert mit 4,5 Prozent angibt.

Hinter den bundesweiten Durchschnittswerten stehen freilich regional sehr unterschiedliche Entwicklungen. In den Ballungsgebieten und Städten mittlerer Größe nahmen Nachfrage und Preise für Mietwohnungsraum in den meisten, aber auch nicht allen Fällen weiter zu, in ländlichen oder abgelegenen Regionen war das jedoch häufig nicht der Fall. Ähnliches galt für die Preise für Wohnimmobilien.

Immobilientransaktionsmarkt – Volumen erneut deutlich gestiegen

Entsprechend blieben auch die Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilientransaktionsmarkt günstig. Er erreichte 2014 ein Volumen von 52,7 Milliarden Euro und ist damit weiter kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 19,2 Prozent fiel der Zuwachs allerdings nicht ganz so hoch aus wie noch ein Jahr zuvor.

Zudem entwickelten sich die einzelnen Marktsegmente recht unterschiedlich. Während das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien 2014 mit 12,8 Milliarden Euro um 6,6 Prozent hinter dem Vorjahr zurückblieb, nahm das Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien, also der für die WESTGRUND AG relevante Markt, um 30,8 Prozent auf 39,9 Milliarden Euro zu. Damit erwies sich dieser Markt, der seit 2009 Jahr für Jahr gewachsen ist, auch 2014 als äußerst dynamisch.

Der erneute Zuwachs der Transaktionsvolumina reflektiert die anhaltend positive Stimmung am deutschen Immobilientransaktionsmarkt. Ein unverändert niedriges Zinsniveau an den Kapitalmärkten sorgt für attraktive Finanzierungsbedingungen, macht aber gleichzeitig die Anlage in unterschiedliche andere Assetklassen unattraktiv. Zudem stehen Kreditfinanzierungen in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung. Befürchtungen, dass dies nicht der Fall sein könnte, weil Banken mittlerweile höhere Anforderungen an die Eigenkapitalhinterlegung erfüllen müssen, haben sich nicht bewahrheitet.

2014 war der Immobilientransaktionsmarkt wiederum von Portfoliotransaktionen geprägt, auch wenn die Transaktionen weder im Schnitt noch in der Spitze die Größe des Vorjahres erreichten. Auf der Verkäuferseite waren auch 2014 wieder viele Finanzinvestoren zu finden, die den Markt zu Beginn der 2000er Jahre bestimmt hatten und vergleichsweise kurze Haltefristen bevorzugen. Auf der Käuferseite hingegen dominierten strategische Investoren, darunter vor allem börsennotierte Wohnungsunternehmen, deren Geschäftsmodell auf das Halten der Bestände, nicht auf einen raschen An- und Verkauf ausgerichtet ist. Wenn wegen dieser Veränderungen Wohnungsbestände im Schnitt länger gehalten werden, könnte das zur Folge haben, dass sich der Immobilientransaktionsmarkt in den kommenden Jahren nicht mehr ganz so dynamisch entwickeln wird wie es in den letzten Jahren der Fall war.

Gleichzeitig hat sich 2014 der Konsolidierungsprozess in der Wohnimmobilienbranche weiter fortgesetzt. 2013 bereits hatte die Deutsche Wohnen AG die GSW Immobilien AG übernommen, beide Unternehmen gehörten zu den fünf größten Anbietern von Wohnimmobilien in Deutschland. 2014 ging die Konsolidierung mit zwei weiteren Übernahmen weiter: Die Deutsche Annington Immobilien SE, unbestrittener Marktführer, übernahm die GAGFAH S.A., die nach Wohnungsbestand die Nummer drei im deutschen Markt war. Zudem erwarb in einer kleineren Übernahme die ADLER Real Estate AG die Estavis AG. Damit haben sich in der privaten Wohnimmobilienbranche innerhalb von zwei Jahren wesentlich größere Unternehmenseinheiten gebildet und auch die Gewichte erheblich verschoben.

Und der Konsolidierungsprozess geht 2015 weiter. Zu Beginn des Jahres erklärte die Deutsche Wohnen AG, die österreichische Immobiliengesellschaft conwert Immobilien Invest SE übernehmen zu wollen. Die ADLER Real Estate AG wiederum annoncierte ein Übernahmeangebot für die WESTGRUND AG. Befürchtungen, dass sich dadurch die Verhältnisse am Markt für Wohnimmobilien im Sinne einer verstärkten Marktmacht einzelner Wettbewerber verändern werden, erscheinen allerdings nicht unbedingt gerechtfertigt, da auch nach der Konsolidierung die größten Anbieter nur einen Bruchteil vom gesamten deutschen Markt für Wohnimmobilien ausmachen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Ertragslage

	2014	2013	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	35.854	18.193	17.661	97
Bestandsveränderung	4.373	3.391	982	29
Marktbewertung Renditeimmobilien	78.941	20.213	58.728	291
Gesamtleistung	119.168	41.797	77.371	185
Materialaufwand	-20.484	-12.331	8.153	66
Roherttrag	98.684	29.466	69.218	235
Personalaufwand	-2.808	-1.314	1.494	114
Planmäßige Abschreibungen	-123	-73	50	68
Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	-3.861	-1.954	1.907	98
Andere betriebliche Erträge	352	372	-20	-5
Betriebsergebnis	92.244	26.497	65.747	248
Zinsergebnis	-21.375	-4.847	16.528	341
Beteiligungsergebnis	482	342	140	41
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	-300	-300	-
Periodenfremdes Ergebnis	223	-420	643	-
Ergebnis vor Ertragsteuern	71.574	21.272	50.302	236
Ertragsteuern	-11.344	-3.403	7.941	233
Konzern-Jahresergebnis	60.230	17.869	42.361	237

Gesamtleistung durch Akquisition fast verdreifacht

Die Gesamtleistung der WESTGRUND AG hat sich im Geschäftsjahr 2014 vor allem aufgrund der umfangreichen Zukäufe von Immobilien erheblich erhöht. Sie nahm um 185 Prozent auf 119,2 Millionen Euro zu. Dabei haben alle drei Komponenten, aus denen sich die Gesamtleistung zusammensetzt, zu dieser Zunahme beigetragen. Die Umsatzerlöse, die bis auf einen geringen Prozentsatz mit den Mieterlösen identisch sind, nahmen um 17,7 Millionen Euro oder 97 Prozent auf 35,9 Millionen Euro zu. Dieser Zuwachs geht zum überwiegenden Teil auf die Zukäufe zurück, auch wenn die neuen Bestände größtenteils erst im zweiten Halbjahr zuzugingen und daher nur einige Monate lang zu den Mieteinnahmen beitragen konnten. Moderate Mietsteigerungen im Bestand schlugen sich ebenfalls positiv in den Umsatzerlösen nieder. Der an der Zahl der Einheiten gemessene Vermietungsleerstand des Gesamtportfolios lag am Jahresende bei 9,1 Prozent und damit höher als vor einem Jahr (7,0 Prozent). Dass hier keine Verbesserung erzielt werden konnte, lag an der kräftigen Ausweitung der Immobilienbestände. Die zugekauften Portfolios wiesen einen vergleichsweise hohen Leerstand auf, der den erreichten Abbau der Leerstände im vorhandenen Bestand überkompensierte.

In der Position „Bestandsveränderungen“ werden Vorauszahlungen für auf die Mieter umlegbare Betriebskosten erfasst, die erst im folgenden Jahr endgültig abgerechnet werden. Diese zweite, wesentlich kleinere Komponente der Gesamtleistung nahm um 1,0 Millionen Euro oder 29 Prozent auf 4,4 Millionen Euro zu.

Im Jahr 2014 wurden aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien Erträge von 78,9 Millionen Euro erzielt. Das waren 58,7 Millionen Euro oder 291 Prozent mehr als im Vorjahr (20,2 Millionen Euro). Der überwiegende Teil davon (60,0 Millionen Euro) entfällt dabei auf die in 2014 erworbenen Bestände, insbesondere das umfangreiche „Berlinovo“-Portfolio. In diesem Wert spiegelt sich wider, dass der Westgrund-Konzern in der Lage war, die neuen Immobilienbestände in entsprechendem Umfang unter Marktwert zu erwerben. Der mit 18,9 Millionen Euro wesentlich kleinere Teil

der Marktbewertung entfällt auf den Altbestand, also solche Immobilien, die bereits Ende 2013 in der Bilanz aktiviert waren. Dieser Zuwachs im Bewertungsergebnis in 2014 dokumentiert die insgesamt gute operative Performance des praktizierten Asset-Managements.

Rohrertrag nimmt mit Gesamtleistung zu

Nach Abzug des Materialaufwands ergab sich ein Rohrertrag in Höhe von 98,7 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert um 69,2 Millionen Euro oder 235 Prozent (Vorjahr: 29,5 Millionen Euro).

Wachstum macht Neueinstellungen nötig

Die Personalaufwendungen haben sich insbesondere aufgrund von Neueinstellungen im zweiten Halbjahr 2014 sowie erfolgsorientierter Vergütungsbestandteile für den Vorstand gegenüber dem Vorjahr um 114 Prozent auf 2,8 Millionen Euro erhöht (Vorjahr: 1,3 Millionen Euro). Zudem sind Aufwendungen im Zusammenhang mit der Begebung von Aktienoptionen an Mitarbeiter und Vorstände mit 0,4 Millionen Euro (Vorjahr: 0,1 Millionen Euro) enthalten. Neue Positionen wurden vor allem im Asset-Management und im Controlling geschaffen, um das erweiterte Portfolio angemessen und ertragreich verwalten zu können. Die Organisationsstruktur ist aber unverändert schlank geblieben. Bei den Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen kam es insbesondere aufgrund des gestiegenen Geschäftsvolumens zu einem Anstieg um 98 Prozent auf 3,9 Millionen Euro (Vorjahr: 2,0 Millionen Euro).

Ergebnisse mehr als verdreifacht

Nach Berücksichtigung aller operativen Aufwandsposten ergab sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 92,2 Millionen Euro. Das waren 65,7 Millionen Euro oder 248 Prozent mehr als im Vorjahr (26,5 Millionen Euro).

Das Zinsergebnis hat sich von minus 4,8 Millionen Euro im Jahr 2013 auf minus 21,4 Millionen Euro im Jahr 2014 verändert. Ursächlich dafür waren insbesondere die Einmalaufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des „Berlinovo“-Portfolios in Höhe von 10,8 Millionen Euro sowie die laufenden Zinsen für zusätzliches Fremdkapital, das aufgenommen wurde, um die Zukäufe in den Jahren 2013 und 2014 zu finanzieren. Weil die Zinsen aus Sicht der Darlehensnehmer in der jüngeren Vergangenheit ausgesprochen günstig waren, hat sich der durchschnittliche Zinssatz, den der Westgrund-Konzern für seine Fremdfinanzierung leistet, von 3,2 Prozent im Vorjahr auf 2,6 Prozent in 2014 verringert.

Außerplanmäßige Abschreibungen, Beteiligungsergebnis und das periodenfremde Ergebnis fielen wie im Vorjahr in sehr geringem Umfang an, sodass sich ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ergab, das mit 71,6 Millionen Euro mehr als dreimal so hoch ausfiel als im Vorjahr (21,3 Millionen Euro).

2014 fiel ein Steueraufwand in Höhe von 11,3 Millionen Euro an. Das waren 7,9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (3,4 Millionen Euro). Bei den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag kam es insbesondere aufgrund von Gewinnen aus der Immobilienmarkt看wertung nach IAS 40 zu passiven latenten Steuern.

Nach Abzug der Steuern ergab sich ein Konzern-Jahresergebnis in Höhe von 60,2 Millionen Euro. Das entspricht ebenfalls einer Verdreifachung oder einer Steigerung von 42,4 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr (17,9 Millionen Euro). Daraus errechnet sich eine Rendite auf die Gesamtleistung von 50,5 Prozent (Vorjahr: 42,8 Prozent).

Positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die WESTGRUND AG ist seit 2014 Mitglied in der European Public Real Estate Association (EPRA). Entsprechend hat sich das Unternehmen verpflichtet, bestimmte Kennzahlen nach einem Berechnungsmuster auszuweisen, das die EPRA entwickelt hat und allen ihren Mitgliedern in Europa empfiehlt. Dadurch soll der internationale Vergleich vereinheitlicht und vereinfacht werden. Die WESTGRUND AG sieht in diesem Ausweis eine weitere Verbesserung der Transparenz im Interesse ihrer Aktionäre.

Mit den Funds from Operations wird eine Ergebnisziffer errechnet, die gewisse Ergebnisbestandteile ausschließt. Im Wesentlichen sind das Erträge und Aufwendungen, die aus Marktbewertungen stammen und daher nicht zahlungswirksam sind, sowie Erträge und Aufwendungen, die nicht aus dem unterjährigen operativen Geschäft resultieren, also zum Beispiel aus dem Verkauf von Immobilien. Die FFO sind damit eine cashflow-orientierte Ergebniszahl, die ein zutreffendes Bild vom laufenden, dem sogenannten „underlying“ Geschäft vermitteln soll. Die Berechnung geht im Einzelnen aus der folgenden Tabelle hervor.

KONZERN-FUNDS-FROM-OPERATIONS-RECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresergebnis nach Minderheiten	60.096	17.801
(+) Finanzergebnis	21.374	4.847
(+) Ertragsteuern	11.344	3.403
EBIT	92.814	26.051
(+) Abschreibungen	123	373
EBITDA	92.937	26.424
(-) Bewertungsergebnis Renditeimmobilien	-78.941	-20.213
(-) Gewinn aus Immobilienverkäufen	-515	0
(-) Gewinn aus Erstkonsolidierungen	-101	0
(+) Aufwand Aktienoptionen	361	117
Bereinigtes EBITDA	13.741	6.328
(-) Zahlungswirksames Finanzergebnis ohne Einmaleffekte	-8.151	-4.987
(+) Zahlungswirksame Ertragsteuern	25	0
Funds From Operations I (FFO I)	5.615	1.341
(+) Gewinn aus Immobilienverkäufen	515	0
Funds From Operations II (FFO II)	6.130	1.341

	2014	2013
	EUR	EUR
FFO I/Aktie (unverwässert)	0,14	0,06
FFO I/Aktie (verwässert)	0,12	0,06
FFO II/Aktie (unverwässert)	0,15	0,06
FFO II/Aktie (verwässert)	0,14	0,06

Danach hat die WESTGRUND AG im Jahr 2014 Funds from Operations I in Höhe von 5,6 Millionen Euro erzielt. Das waren 4,3 Millionen Euro mehr als im Vorjahr (1,3 Millionen Euro). Auch bei den unverwässerten und verwässerten FFO I/Aktie kam es zu deutlichen Erhöhungen von 0,06 Euro auf 0,12 Euro (verwässert) und von 0,06 Euro auf 0,14 Euro (unverwässert).

Vermögenslage

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung	
	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	% der Bilanzsumme	TEUR	%
AKTIVA						
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	712.021	88,0	230.655	93,2	481.366	208
Sachanlagen	235	0,0	271	0,1	-36	-13
Finanzanlagen	28	0,0	28	0,0	0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.034	0,3	809	0,3	1.225	151
Latente Steueransprüche	0	0,0	135	0,1	-135	-
Langfristiges Vermögen	714.318	88,3	231.898	93,7	482.420	208
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	236	0,0	236	0,1	0	0
Noch nicht abgerechnete Leistungen	11.878	1,5	7.707	3,1	4.171	54
Unfertige Leistungen	737	0,1	737	0,3	0	0
Übrige Vermögenswerte	34.547	4,3	2.779	1,1	31.768	>1.000
Flüssige Mittel	47.672	5,9	4.024	1,6	43.648	>1.000
Kurzfristiges Vermögen	95.070	11,8	15.483	6,3	79.587	514
	809.388	100,0	247.381	100,0	562.007	227
PASSIVA						
Gezeichnetes Kapital	73.975	9,1	24.090	9,7	49.885	207
Rücklagen	113.130	14,0	12.288	5,0	100.842	821
Anteile anderer Minderheitsgesellschafter	977	0,1	332	0,1	645	194
Konzern-Bilanzgewinn	99.483	12,3	39.388	15,9	60.095	153
Eigenkapital	287.565	35,5	76.098	30,8	211.467	278
Latente Steuerverbindlichkeiten	19.675	2,4	9.926	4,0	9.749	98
Pensionsrückstellungen	95	0,0	97	0,0	-2	-2
Langfristige Bankverbindlichkeiten	407.087	50,3	97.385	39,4	309.702	318
Derivate	7.128	0,9	951	0,4	6.177	650
Anleihen	17.098	0,0	0	0,0	17.098	-
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.716	0,6	4.728	1,9	-12	0
Übriges langfristiges Fremdkapital	624	0,1	658	0,3	-34	-5
Langfristiges Fremdkapital	456.423	56,4	113.745	46,0	342.678	301
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	12.591	1,6	38.656	15,6	-26.065	-67
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	52.809	6,5	18.882	7,6	33.926	180
Kurzfristiges Fremdkapital	65.400	8,1	57.538	23,2	7.862	14
	809.388	100,0	247.381	100,0	562.007	227

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verdreifacht

Die Aktivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG wird wesentlich durch die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestimmt. Sie machen 88 Prozent der Bilanzsumme aus. 2014 haben sie sich im Zuge der größten Akquisition, die der Westgrund-Konzern in seiner Unternehmensgeschichte getätigt hat, mehr als verdreifacht. Das entspricht einer Steigerung um 481,4 Millionen Euro. Davon gehen 460,5 Millionen Euro auf die erstmalige Erfassung der neuen, in 2014 erworbenen Bestände zurück, 20,9 Millionen Euro auf Marktwertsteigerungen und die Aktivierung von Herstellungskosten des bereits zu Beginn des Jahres vorhandenen Immobilienbestands.

Das langfristige Vermögen machte Ende 2014 714,3 Millionen Euro aus, 482,4 Millionen Euro mehr als am Ende des Vorjahres (231,9 Millionen Euro).

Kurzfristiges Vermögen nimmt zu

Das kurzfristige Vermögen, das weniger als zwölf Prozent der Bilanzsumme ausmacht, nahm ebenfalls kräftig zu. Die noch nicht abgerechneten Leistungen haben sich um 54 Prozent deutlich erhöht, was insbesondere auf den gestiegenen Immobilienbestand zurückzuführen ist. Die flüssigen Mittel sind um 43,6 Millionen Euro auf 47,7 Millionen Euro gestiegen, weil die Mittel, die im Rahmen der im Herbst 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung zugeflossen sind, am Jahresende noch nicht vollständig für Kaufpreiszahlungen verbraucht wurden. Bei den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten kam es ebenfalls zu einem deutlichen Anstieg. Hier schlägt sich nieder, dass im Umfang von 30,8 Millionen Euro Teile des erworbenen „Berlinovo“-Portfolios weiterverkauft werden sollen, der Verkauf aber 2014 nicht mehr realisiert werden konnte.

Finanzierungsstruktur bleibt solide

Auf der Passivseite der Konzern-Bilanz der WESTGRUND AG hat sich die Finanzierungsstruktur nach der akquisitionsbedingt starken Ausweitung der Bilanzsumme zugunsten des Eigenkapitals und der lang-

fristigen Fremdfinanzierung geändert. Die Eigenkapitalquote hat sich von 30,8 Prozent auf 35,5 Prozent erhöht und der Anteil des langfristigen Fremdkapitals ist von 46,0 Prozent auf 56,4 Prozent gestiegen. In diesen Veränderungen spiegelt sich die solide, langfristig angelegte Finanzierung der neu erworbenen Immobilienbestände wider. Die Finanzierungsstruktur entspricht damit im Wesentlichen der Zielgröße, die der Vorstand aus wirtschaftlichen und risikobezogenen Aspekten für das Geschäft der WESTGRUND AG als angemessen ansieht.

Eigenkapital gestärkt

Das Eigenkapital wurde 2014 durch vier Kapitalerhöhungen (Bar- und Sachkapitalerhöhungen) und durch bereits ausgeübte Wandlungsrechte der Pflichtwandelschuldverschreibung gestärkt. Dadurch hat das gezeichnete Kapital um 49,9 Millionen Euro auf 74,0 Millionen Euro kräftig zugenommen, die Rücklagen sind um 100,8 Millionen Euro auf 113,1 Millionen Euro ebenfalls stark gestiegen. Ferner hat das Konzern-Jahresergebnis 2014 in Höhe von 60,2 Millionen Euro zum Anstieg des Eigenkapitals beigetragen.

Immobilienbestand fast vollständig langfristig finanziert

Das langfristige Fremdkapital ist um 342,7 Millionen Euro auf 456,4 Millionen Euro gestiegen. Das kräftige Wachstum war im Wesentlichen akquisitionsbedingt. Das in 2014 erworbene „Berlinovo“-Portfolio, das zunächst über eine kurzfristige Zwischenfinanzierung gesichert worden war, konnte im Dezember 2014 langfristig mit einer Zinsbindung bis 2021 finanziert werden. Zudem kam es im Verlauf des Jahres zu Umschichtungen bestehender Finanzierungen. So wurden Anfang März 2014 mit der NORD/LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale AöR zur Refinanzierung von Darlehen mit kurzen Restlaufzeiten langfristige Kreditverträge von über 40 Millionen Euro abgeschlossen. Damit sind nahezu 100 Prozent des gesamten Immobilienbestands der Westgrund-Unternehmensgruppe langfristig finanziert.

Das kurzfristige Fremdkapital nahm lediglich um 7,9 Millionen Euro auf 65,4 Millionen Euro zu. Entsprechend nahm der Anteil, den kurzfristige Verbindlichkeiten am Fremdkapital ausmachen, deutlich ab. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten gingen wegen der Umschichtungen in der Finanzierungsstruktur um 26,1 Millionen Euro auf 12,6 Millionen Euro zurück. Das übrige kurzfristige Fremdkapital nahm hingegen im Zusammenhang mit der deutlichen Zunahme der zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte um 33,9 Millionen Euro auf 52,8 Millionen Euro zu. Per Saldo kam es so zu einem leichten Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Net Asset Value kräftig gesteigert

Die Eigenkapitalmaßnahmen und die hohen Zuwächse in den Marktbewertungen der Renditeimmobilien haben auch den Net Asset Value nach Maßgabe der EPRA-Berechnung kräftig steigen lassen. Diese für die Einschätzung des Gesamtwertes der WESTGRUND AG bedeutende Kennziffer hat sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt entwickelt:

	31.12.2014	31.12.2013
	TEUR	TEUR
Bilanzielles Konzern-Eigenkapital ohne Minderheiten (IFRS)	286.589	75.766
(+) Latente Steuern	19.675	9.791
(+) Derivate	7.240	951
EPRA NAV	313.504	86.508
EPRA NAV in Euro/Aktie (unverwässert)	4,24	3,59

Der verwässerte EPRA NAV beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf 4,13 Euro je Aktie.

Die Mittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im September 2014 wurden zur Finanzierung des Kaufpreises des „Berlinovo“-Portfolios verwendet. Zum 31. Dezember 2014 ist der Nutzen- und Lastenwechsel für mehr als 90 Prozent des Portfolios erfolgt. Bei Berücksichtigung der voraussichtlich im ersten Quartal 2015 übergewendenden restlichen Bestände aus dem „Berlinovo“-Portfolio ergäbe sich zum 31. Dezember 2014 ein EPRA NAV von 319,6 Millionen Euro. Bezogen

auf die zum Bilanzstichtag 2014 ausstehenden Aktien, entspräche das einem unverwässerten EPRA NAV von 4,32 Euro je Aktie und einem verwässerten EPRA NAV von 4,21 Euro je Aktie.

Finanzlage

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	9.403	2.059
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-404.536	-61.263
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	438.538	58.284
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	43.225	-920
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	423	-501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.024	5.445
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.672	4.024

Cash Flow vom Wachstumsprung geprägt

Die erfolgreiche Wachstumsstrategie mitsamt der dazu gehörenden Finanzierung hat sich auch in massiven Veränderungen der Kapitalflussrechnung niedergeschlagen. Dabei nahm der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit gegenüber dem Vorjahr insbesondere als Folge des vergrößerten Immobilienbestands um 7,3 Millionen Euro auf 9,4 Millionen Euro zu.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit hingegen reflektiert die getätigten Akquisitionen des Jahres 2014 in vollem Ausmaß. Im Geschäftsjahr 2014 wurden Renditeimmobilien erworben, die zum 31. Dezember 2014 in der Konzern-Bilanz mit einem Wert von 460,5 Millionen Euro ausgewiesen werden. Wesentliche Investitionen in Sachanlagen, Immobilien oder sonstige bewegliche Gegenstände wurden, bis auf vereinzelte Renovierungen von Wohnungen, im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Investitionen vollständig extern finanziert

Finanziert wurden die hohen Investitionen aus vier Kapitalerhöhungen (Bar- und Sachkapitalerhöhungen), die einen Zufluss liquider Mittel in Höhe von 140,6 Millionen Euro auslösten, durch die Ausgabe

von Wandelanleihen in Höhe von 19,8 Millionen Euro und die Aufnahme langfristiger Bankdarlehen, vor allem die im Dezember 2014 abgeschlossene langfristige Finanzierung des „Berlinovo“-Portfolios, die der WESTGRUND AG einen Nettomittelzufluss von insgesamt 291,7 Millionen Euro einbrachten.

Zum Jahresende ergab sich daraus ein Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 47,7 Millionen Euro gegenüber einem Bestand von 4,0 Millionen Euro im Vorjahr.

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

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Westgrund-Unternehmensgruppe ihren Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt. Alle wesentlichen Kennzahlen, z. B. Konzern-Jahresergebnis, FFO oder NAV haben sich deutlich verbessert. Die neu erworbenen Immobilien sind in wesentlichem Umfang erst in der zweiten Jahreshälfte zugegangen. Sie haben daher im Geschäftsjahr 2014 noch nicht durchgehend zu den Mieterlösen beigetragen. Dies wird erst 2015 der Fall sein. Das Wachstum des Immobilienbestands hat die Westgrund-Unternehmensgruppe zudem mit einem soliden Mix aus Eigen- und Fremdkapital finanziert. Insgesamt ist dadurch eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft geschaffen.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Netzwerk

Die Westgrund-Unternehmensgruppe verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dieses Netzwerk war im abgelaufenen Geschäftsjahr ein wesentlicher Faktor zur Realisierung der Kapital- und Immobilienmarkttransaktionen.

Mitarbeiter

In einer schlanken Organisation, wie sie die WESTGRUND AG im Rahmen ihres Geschäftsmodells in der Konzern-Zentrale für angemessen hält und praktiziert, ist vergleichsweise wenig Raum für formalisierte Anreizsysteme. Sie sind auch nicht unbedingt notwendig. Leistungsvergleiche zwischen Mitarbeitern mit dem gleichen Tätigkeitsfeld sind in einem zahlenmäßig kleinen Team schon deshalb schwierig, weil sich die Arbeitsfelder nicht überlappen. Benchmarking im Vergleich zu anderen ist schwierig, weil es wenig andere Unternehmen mit einer derart schlanken Struktur gibt. Ein hohes Maß an Leistungsbereitschaft und Einsatzwille wird daher bei der WESTGRUND AG über ein entsprechendes Betriebsklima erzeugt, den gemeinsamen Wunsch, das Unternehmen voranzubringen und darüber die Freude an der Arbeit nicht zu vernachlässigen. Der Vorstand fühlt sich dabei in der Pflicht, diese Haltung vorzuleben und darauf zu achten, dass neue Mitarbeiter eine entsprechende Persönlichkeitsstruktur mitbringen, die in ein derartiges Umfeld passt.

Im Jahresdurchschnitt des abgelaufenen Geschäftsjahres beschäftigte die Westgrund-Unternehmensgruppe 29 Mitarbeiter (Vorjahr: 21 Mitarbeiter), von denen 14 mit den zentralen Aufgaben des Asset-Managements, der Akquisition, der Finanzierung und des Controllings beschäftigt waren. Aufgrund des starken Wachstums in 2014 waren Neueinstellungen insbesondere in den Bereichen Asset-Management und Controlling erforderlich. Über Mitarbeiterfluktuation lassen sich bei einer

Nachtragsbericht

derart geringen Mitarbeiterzahl keine statistisch validen Aussagen treffen. Sofern sich durch die beabsichtigte Übernahme der Aktienmehrheit durch die ADLER Real Estate AG die Planungen der WESTGRUND AG nicht ändern, sind für das Geschäftsjahr 2015 weitere Immobilienzukäufe geplant. Dadurch würde sich zwangsläufig die Notwendigkeit ergeben, zusätzliche Mitarbeiter im Asset-Management einzustellen.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Führung und Überwachung der externen Partner, die für das Property-Management zuständig sind, erfolgen anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden daher regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel erwarteter Instandhaltungen, Leerstandsquoten oder Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, bespricht der zuständige Mitarbeiter des Asset-Managements mit dem Property-Manager Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass die Differenz abgebaut wird.

Bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten spielen nichtfinanzielle Aspekte eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung in der Zeit zusammen. Diese und andere Indikatoren werden von den Asset-Managern bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt.

Ende Dezember 2014 wurde ein weiteres Portfolio („Ajax“-Portfolio) mit gut 2.700 Einheiten erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten für dieses Portfolio ist für das erste Halbjahr 2015 geplant. Voraussetzung hierfür ist, dass bis zum 30. Juni 2015 die notwendige Finanzierung gesichert ist. Hiervon ist auch die Werthaltigkeit der bereits geleisteten Anzahlung in Höhe von 1,4 Millionen Euro abhängig.

Nach Ende des Berichtszeitraums ist ein wesentliches Ereignis eingetreten, das die Zukunft der WESTGRUND AG maßgeblich beeinflussen kann und voraussichtlich auch beeinflussen wird. Am 16. Februar 2015 teilte die ADLER Real Estate AG mit, ein Übernahmeangebot für alle Westgrund-Aktien machen zu wollen. Am 23. Februar 2015 teilte die ADLER Real Estate AG ferner mit, über Finanzinstrumente gemäß § 25 WpHG bereits Zugriff auf 50,1 Prozent der Stimmrechte an der WESTGRUND AG gesichert zu haben. Ein formales Angebot ist bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzern-Abschlusses noch nicht ergangen. Was die wahrscheinliche Übernahme der Mehrheitsanteile im Einzelnen für die organisatorische und personelle Aufstellung, die strategische Ausrichtung und die operativen und finanziellen Ziele der WESTGRUND AG bedeutet, lässt sich zum augenblicklichen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Weitere Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014, die für die WESTGRUND AG von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens führen könnten, haben nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzern-Lageberichts bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

PROGNOSEBERICHT

Nachdem die ADLER Real Estate AG ein Übernahmeangebot angekündigt und gleichzeitig mitgeteilt hat, dass sie sich die Mehrheit der Aktien durch Zustimmung der größten Aktionäre bereits gesichert hat, entscheidet der Vorstand der WESTGRUND AG unter anderen Voraussetzungen über die Zukunft des Unternehmens. Daher stehen alle Aussagen zur erwarteten Zukunft unter der Einschränkung, dass nach dem Kontrollwechsel der neue Mehrheitseigentümer mit seinem beherrschenden Einfluss die Planungen der WESTGRUND AG teilweise oder vollständig revidieren kann.

Dennoch ist die WESTGRUND AG an Vereinbarungen und Verträge gebunden, die in der Vergangenheit getroffen worden sind. Dazu gehört die Integration der noch verbliebenen Teilportfolien aus der „Berlinovo“-Akquisition ebenso wie der Erwerb des „Ajax“-Portfolios. Allerdings gilt es jetzt, unter den veränderten Voraussetzungen des angekündigten Übernahmeangebots, die Finanzierung des Erwerbs des „Ajax“-Portfolios bis Mitte des Jahres neu zu überdenken. Nach erfolgreicher Umsetzung der Pläne würde die WESTGRUND AG am Ende des Jahres 2015 über knapp 22.000 Wohn- und Geschäftseinheiten verfügen, die einen geschätzten beizulegenden Zeitwert im Sinne der IFRS von gut 930 Millionen Euro hätten. Das entspräche einem Zuwachs von gut 200 Millionen Euro gegenüber dem vergleichbaren Wert zum 31. Dezember 2014.

Zu Beginn des Jahres 2015 hatte die WESTGRUND AG einen weiteren Bestand von gut 8.000 Wohneinheiten im Hinblick auf eine mögliche Akquisition unter Prüfung. Ob sich daraus bei positivem Ausgang ein weiterer Zuwachs für das Portfolio generieren lässt, ist aus heutiger Sicht nicht zu prognostizieren – insbesondere im Hinblick auf die Unsicherheiten, die durch die Ankündigung des Übernahmeangebots ausgelöst worden sind.

Den bisherigen, durch einen neuen Mehrheitseigentümer unbeeinflussten Planungen zufolge erwartet die WESTGRUND AG für 2015, aus der Erweiterung des Portfolios eine Steigerung der Mieteinnahmen

zu erzielen, die mindestens mit einer niedrigen bis mittleren zweistelligen Rate über dem Vorjahr liegen sollte. Schließlich tragen die Wohneinheiten aus dem „Berlinovo“-Portfolio, die 2014 übernommen worden sind, 2015 erstmals für das gesamte Jahr zu den Mieteinnahmen bei. Außerdem wird damit gerechnet, dass der vergleichsweise hohe Leerstand der erworbenen Immobilien schrittweise abgebaut werden kann. Das Management der WESTGRUND AG erwartet unter diesen Voraussetzungen auch, dass die für die Einschätzung des operativen Geschäfts wichtige Kennzahl der Funds from Operations (FFO) sich wegen des starken Hebels verbesserter Mieteinnahmen in etwa verdoppelt, zumindest aber einen zweistelligen Millionenbeitrag erreicht.

Eine Einschätzung von Vor- oder Nachsteuerergebnis fällt ungleich schwerer, da es maßgeblich von der Marktbewertung der Renditeimmobilien abhängt. Die Marktbewertung der Renditeimmobilien hat 2014 vor allem wegen der starken, akquisitionsbedingten Ausweitung der Immobilienbestände kräftig zugenommen. Dieser Effekt wird sich 2015 in demselben Umfang nicht wiederholen, selbst unter der Annahme nicht, dass die bislang geplanten Erweiterungen des Portfolios ohne Einschränkung realisiert werden können. Es ist daher damit zu rechnen, dass die ausgewiesenen Ergebnisse sowohl vor Steuern als auch nach Steuern 2015 wesentlich – möglicherweise sogar bis zur Hälfte – niedriger ausfallen werden als 2014.

Wenn diese Erwartungen eintreffen, würde das auch bedeuten, dass der Teil des Ergebnisses, der aus dem laufenden Geschäft über Mieterlöse realisiert wird, 2015 zunimmt, während der Teil des Ergebnisses sinkt, der – zahlungsunwirksam – über eine Steigerung der Marktbewertungen der Renditeimmobilien erzielt wird.

Ein den Erwartungen entsprechend positives Ergebnis würde auch zu einer weiteren Steigerung des EPRA NAV führen. Unter den genannten Voraussetzungen, dass die bestehenden Planungen auch nach dem Eigentümerwechsel umgesetzt werden können, wäre eine Steigerung in der Größenordnung eines niedrigen

zweistelligen Prozentsatzes für die Veränderung des EPRA NAV ein realistisches Szenario.

Ob und wie diese Erwartungen vor dem Hintergrund der zu erwartenden Übernahme der WESTGRUND AG anzupassen sind, lässt sich zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht einschätzen. Die Übernahme der Aktienmehrheit ist noch nicht abgeschlossen, der potenzielle neue Mehrheitseigner hat sich zu seinen konkreten Absichten daher noch nicht geäußert.

Unabhängig von der Frage, ob die WESTGRUND AG unter der neuen Eigentümerstruktur ihren bisherigen Zielen weiter nachgehen wird oder nicht, dürfte das gesamtwirtschaftliche Umfeld für Immobilienunternehmen in Deutschland wegen der anhaltend niedrigen Zinsen weiterhin günstig bleiben. Allerdings sind die Preise für Immobilien in den letzten Jahren spürbar gestiegen, was auf Seiten potenzieller Käufer die Bereitschaft verringert, Transaktionen zu tätigen. Dadurch könnte der Immobilientransaktionsmarkt an Dynamik einbüßen und möglicherweise auf dem erreichten hohen Niveau stagnieren.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung erscheint insgesamt robust, ein Wachstum des Brutto sozialprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen 2015 weiter auf niedrigem Niveau bleiben und Banken in ausreichendem Maße Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen. In Summe dürften das für Immobilienunternehmen anhaltend gute Voraussetzungen sein, um auch 2015 erfolgreich wirtschaften zu können.

Die in diesem Prognosebericht für 2015 geäußerten Erwartungen haben aus den genannten Gründen des zu erwartenden Kontrollwechsels nur eingeschränkte Prognosekraft. Das war im Vorjahr anders. Deshalb konnten die Erwartungen, wie sie im Geschäftsbericht 2013 für das Jahr 2014 formuliert wurden, überwiegend verwirklicht werden. Das Konzernjahresergebnis 2014 lag mit 60,2 Millionen Euro deutlich über der prognostizierten Steigerung von 20 Prozent im Ver-

gleich zum Jahresergebnis 2013. Allerdings war zum Zeitpunkt der damaligen Berichterstattung auch nicht vorherzusagen, dass die WESTGRUND AG 2014 die größte Akquisition ihrer Firmengeschichte abschließen würde.

RISIKOBERICHT

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der WESTGRUND AG umfasst den gesamten Konzern, ist systematisch aufgebaut und dient dem Erhalt und der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns. Es identifiziert Einzelrisiken, bewertet sie und bereitet sie transparent auf. Dadurch macht es einen angemessenen Umgang mit den unterschiedlichen Einzelrisiken möglich. Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, bestandsgefährdende Risiken auf jeden Fall auszuschließen. Es kann und will aber nicht das grundlegende unternehmerische Risiko vermeiden, das mit der Nutzung von Marktchancen als Voraussetzung für einen nachhaltigen geschäftlichen Erfolg untrennbar verbunden ist.

Deshalb bewertet das Risikomanagement nicht nur die Risiken, sondern auch die mit den Risiken verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Sofern solche Risiken zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen versicherbar sind, werden sie versichert. Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen – soweit dies möglich ist – vermieden.

Im Risikomanagementhandbuch hat die Westgrund-Unternehmensgruppe die Rahmenbedingungen für ein ordnungsgemäßes und zukunftsorientiertes Risikomanagement formuliert und die konkreten Prozesse im Risikomanagement geregelt. Es zielt auf die systematische Identifikation, Beurteilung, Kontrolle und Dokumentati-

on aller Risiken ab, die eine vom Management festgelegte Wertgrenze überschreiten. Dabei werden unter Beachtung definierter Risikokategorien Risiken der Geschäftsfelder, der operativen Einheiten, der bedeutenden assoziierten Unternehmen sowie der zentralen Bereiche identifiziert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und möglichen Schadenshöhe bewertet.

Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt, dessen Aufgabe es ist, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Absicherung des jeweiligen Risikos zu entwickeln und gegebenenfalls auch zu initiieren. Die wesentlichen Risiken sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen werden turnusmäßig überwacht. Die verantwortlichen Mitarbeiter berichten regelmäßig über die identifizierten Risiken an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Zusätzlich zur Regelberichterstattung gibt es für unerwartet auftretende Risiken eine spontane konzerninterne Berichterstattungspflicht. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zur Risikoverminderung oder -vermeidung einzuleiten.

Die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Darin sind auch die Prozesse in der Rechnungslegung eingeschlossen. Die identifizierten Risiken werden hier insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht und bewertet. Hierdurch lassen sich frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Zeitwertänderungen von Vermögenswerten und Schulden, über drohende Wertminderungen und zur Einschätzung und Abbildung bilanzieller Risiken gewinnen. In diesem Bereich arbeitet die Westgrund-Unternehmensgruppe eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammen.

In regelmäßigen Zeitabständen wird auf Vorstandsebene die Angemessenheit und Effizienz des Risikomanagements und der dazugehörigen Kontrollsysteme überprüft und neu beurteilt. Nach Erweiterung des Vorstands Ende 2013 und der Stärkung zentraler Auf-

gaben im Zuge der großen Akquisitionen wurde das Risikomanagement der Westgrund-Unternehmensgruppe 2014 weiter verfeinert und an die veränderte Führungs- und Unternehmensstruktur angepasst.

Risiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden insbesondere die folgenden Risikogruppen unterschieden und intensiv verfolgt:

Beschaffungsmarktrisiko

Beim Erwerb von Unternehmen und Immobilienportfolien müssen die qualitativen und quantitativen Eigenschaften des jeweiligen Zielobjektes umfassend erfasst und beurteilt werden. Neben dem Risiko einer falschen Beurteilung des Zielobjektes besteht auch das Risiko, dass ein unangemessen hoher Kaufpreis gezahlt wird. Weiterhin kann auch die Integration von erworbenen Unternehmen und Immobilienportfolien in die bestehenden Organisationsstrukturen mit Schwierigkeiten verbunden sein. Die Westgrund-Unternehmensgruppe hält das Risiko beim Erwerb von Immobilien dadurch gering, dass sie Mitarbeiter mit langjähriger Expertise beschäftigt und sich bei anstehenden Akquisitionen des Know-hows externer Immobilienspezialisten bedient, die sich auf die Bewertung von Immobilien verstehen.

Die weiteren Wachstumspläne der Westgrund-Unternehmensgruppe setzen voraus, dass ein ausreichendes Angebot an attraktiven Immobilien zu angemessenen Kaufpreisen am Markt verfügbar ist.

Ein dem Beschaffungsrisiko vergleichbares Risiko von Fehlbewertungen und Wertverlusten besteht bei der Veräußerung von Wohnungsportfolien. Die Westgrund-Unternehmensgruppe versteht sich allerdings als Bestandhalter von Immobilien, nicht als Händler. Portfolien werden also typischerweise auf Dauer gehalten. Dennoch kommt es immer wieder vor, dass das bestehende Gesamtportfolio bereinigt und Teilbestände verkauft werden. Das geschieht typischerweise auch im Rahmen des Erwerbs neuer Immobilienbestände,

da nicht immer alle Wohneinheiten eines Portfolios, das als Ganzes attraktiv erscheint, zur Ausrichtung der Westgrund-Unternehmensgruppe passen.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe versucht das Veräußerungsrisiko gering zu halten, indem sie bei Verkäufen selbst Zeitpunkt und Preis bestimmt, immer mit externen Partnern zusammenarbeitet, deren Geschäft die Bewertung von Immobilien ist, und nach Käufern sucht, die aufgrund ihres Rufes und ihrer Bonität einen angemessenen Kaufpreis zahlen können.

Konjunktur- und Finanzmarktrisiko

Die nationalen und globalen Immobilien- und Finanzmärkte unterliegen einer ständigen Veränderung der gesetzlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt auch der politischen Rahmenbedingungen. Ein Beispiel dafür ist die sogenannte Mietpreisbremse, ein Gesetzesvorhaben zur Begrenzung von Mietanstiegen im Wesentlichen in Ballungsgebieten. Ob und wie stark die Handlungsfreiheit der Westgrund-Unternehmensgruppe dadurch beeinträchtigt ist, lässt sich erst erkennen, wenn die angekündigten Maßnahmen bis zur kommunalen Ebene umgesetzt worden sind. Der Vorstand rechnet aber nicht mit substantziellen Einschränkungen, da sich der überwiegende Teil der Mieten im Westgrund-Immobilienbestand deutlich unterhalb der lokalen Mietspiegel befindet.

Veränderungen von nicht beeinflussbaren externen Faktoren wie Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung, Nachfrage nach Wohnraum oder Entwicklung des Zinsniveaus sind bedeutsam für die Verhältnisse auf den Immobilien- und Finanzmärkten und damit auch für den wirtschaftlichen Erfolg der Westgrund-Unternehmensgruppe. Es besteht deshalb das Risiko, dass bei negativen makroökonomischen Entwicklungen die Geschäftstätigkeit insbesondere in Bezug auf Immobilientransaktionen und Finanzierungsbedingungen negativ beeinflusst wird.

Im gegebenen Umfeld historisch niedriger Zinsen profitiert die Westgrund-Unternehmensgruppe von günstigen Finanzierungsbedingungen. Das Management

erwartet zudem, dass diese Bedingungen auch 2015 noch anhalten.

Zinsveränderungen können zudem einen Einfluss auf die Marktbewertung der Renditeimmobilien und damit auch auf die zukünftige Gesamtleistung der Westgrund-Unternehmensgruppe haben. Dieses Risiko lässt sich nicht diversifizieren oder mindern, es muss getragen werden. Die Westgrund-Unternehmensgruppe geht allerdings davon aus, dass die von ihr im Bestand gehaltenen Immobilien mit den in diesem Zusammenhang angebotenen Dienstleistungen auf voraussehbare Zeit wertbeständig bleiben.

Miet- und Forderungsausfallrisiko

Die Westgrund-Unternehmensgruppe versteht sich als Bestandhalter von Wohnimmobilien. Die wesentliche Einnahmequelle stellen deshalb die Mieterlöse dar. Diese können geringer als erwartet ausfallen, wenn Mieter kündigen und für sie kein Ersatz gefunden werden kann oder vorhandene Leerstände nicht wie erwartet verringert werden können. Das kann passieren, wenn sich die Lage eines Objektes aus Gründen, die nicht in der Handlungssphäre der Westgrund-Unternehmensgruppe liegen, verschlechtert, etwa weil die städtische Infrastruktur sich ungünstig verändert oder große Arbeitgeber aus der Region abwandern. Das kann aber auch passieren, wenn Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes nicht im geplanten Umfang oder nicht rechtzeitig umgesetzt werden. Mietausfälle können zudem aus berechtigten oder unberechtigten Mietminderungen resultieren. Forderungsausfälle bei vermieteten Wohnungen sind häufig darauf zurückzuführen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse beim Mieter verschlechtert haben.

Dem Risiko hoher Fluktuation oder lang anhaltender Leerstände begegnet die Westgrund-Unternehmensgruppe durch Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnwertes – Schönheitsreparaturen, Renovierungen und Ähnliches, die mit Schwerpunkt auf solche Wohnobjekte umgesetzt werden, in denen das Leerstandsrisiko hoch ist. Diese Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit den lokalen Hausverwaltungen geplant und

umgesetzt. Gleichzeitig wird die Westgrund-Unternehmensgruppe dem Fluktuations- und Leerstandsrisiko dadurch gerecht, dass Mieten in der Regel nur moderat und vor allem den lokalen Marktverhältnissen entsprechend angehoben werden. Die Kontrolle des Miet- und Forderungsausfallrisikos nimmt im täglichen Geschäft eine zentrale Rolle ein. Sie gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Asset-Managements, das im Berichtsjahr personell verstärkt worden ist.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Die Geschäftstätigkeit der Westgrund-Unternehmensgruppe ist in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Sofern eine ausreichende Versorgung mit Fremdkapital nicht sichergestellt ist, können geplante Wachstumsschritte – etwa der Erwerb von Immobilienportfolien – nicht realisiert werden. Zudem wird bei Auslauf bestehender Module der Fremdfinanzierung eine entsprechende Anschlussfinanzierung nötig. Sollte sie nicht darstellbar sein, könnte dies die Gesellschaft und die jeweiligen betroffenen Tochtergesellschaften zum Verkauf ihrer Bestände zwingen und sie sogar in ihrem Bestand gefährden. Diesem Risiko ist die Westgrund-Unternehmensgruppe in der Vergangenheit erfolgreich begegnet. So waren und sind die Geschäftsbeziehungen zu Fremdkapitalgebern durch ein hohes Maß von Transparenz und gegenseitigem Vertrauen gekennzeichnet, neue Immobilienportfolien wurden stets zu attraktiven Preisen unterhalb des Marktwertes erworben und der Fremdfinanzierung stand immer auch eine ausreichende Versorgung mit Eigenkapital zur Seite. Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 2,6 Prozent dokumentiert, dass die Westgrund-Unternehmensgruppe mit diesem Themenkomplex erfolgreich umzugehen weiß.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die zahlungswirksamen operativen Aufwendungen jederzeit bedient werden können. Dafür bedarf es einer ausreichenden Liquiditätsausstattung der Westgrund-Unternehmensgruppe. Die laufende Überwachung der Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie die rechtzeitige Einleitung von Maßnahmen – sollte daran Bedarf bestehen – ist deshalb ein zentraler Bestandteil des Risikomanage-

mentprozesses der Westgrund-Unternehmensgruppe. Die tägliche Überwachung der Liquidität findet im Rahmen einer kurz- und mittelfristigen Liquiditätsplanung statt, in die alle wesentlichen erwarteten und geplanten Ein- und Auszahlungen eingehen. Sie liegt in den Händen des Controllings, einer Abteilung, die im Zuge des starken Wachstums im letzten Jahr ebenfalls personell verstärkt worden ist.

Personelle Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg der WESTGRUND AG hängt maßgeblich vom zukünftigen Wachstum durch den Erwerb von geeigneten Immobilienbeständen ab. Die personellen und organisatorischen Strukturen innerhalb der Gesellschaft sind daher an das zukünftige Wachstum anzupassen und auszubauen. Es besteht deshalb das Risiko, dass die Schaffung von angemessenen Strukturen nicht in entsprechendem Umfang gelingt und das benötigte Personal zur Bewältigung des Wachstums nicht gefunden werden kann. Die Erfahrung des letzten Jahres hat indes gezeigt, dass die Arbeitsbedingungen in einem kleinen, professionell ausgerichteten Team, das dem Einzelnen einen großen Freiraum zur Entfaltung seiner Fähigkeiten bietet, ausreichend attraktiv waren, um neue Positionen jederzeit gut besetzen zu können.

Aufgrund der geringen Größe des Unternehmens kann zudem eine Abhängigkeit von Personen in Schlüsselpositionen bestehen. Diesem Risiko beugt die Westgrund-Unternehmensgruppe dadurch vor, dass sie allen Mitarbeitern in zentralen Funktionen über Aktienoptionen finanzielle Anreize bietet, die sich erst materialisieren, wenn eine Mindestverweildauer von mehreren Jahren erreicht ist. Auf diese Weise entsteht nicht nur ein Interesse am wirtschaftlichen Erfolg der Westgrund-Unternehmensgruppe und einem steigenden Aktienkurs, sondern auch daran, über einen längeren Zeitraum an der Weiterentwicklung der Westgrund-Unternehmensgruppe mitzuarbeiten.

Organisationsrisiken

Wie in jedem Konzern, so ergeben sich auch in der Westgrund-Unternehmensgruppe Risiken aus der eigenen Organisation. Sie kann mangelhaft oder ineffizient sein, Arbeitsfelder können sich überschneiden oder gar nicht besetzt sein, Informationen nicht zur rechten Zeit an der richtigen Stelle ankommen, Entscheidungswege unnötig lang oder undurchsichtig sein, Kompetenzen nicht klar genug geregelt, nötige Kontrollen können fehlen oder unzureichend vorgenommen werden.

Diesen Risiken baut die Westgrund-Unternehmensgruppe mit einer schlanken Organisation vor, in der der tägliche Kontakt aller Mitarbeiter untereinander jederzeit möglich ist. Unstimmigkeiten in den Arbeitsabläufen können so schnell und unbürokratisch behoben werden. In der Zusammenarbeit mit den externen Property-Managern, die vor Ort im Kundenkontakt für das operative Geschäft zuständig sind, halten klare Vorgaben für Mieterlöse, Leerstände und Investitionen, die Monat für Monat im Sinne von Soll-Ist-Vergleichen überwacht werden, die Risiken von Fehlentwicklungen gering.

Übernehmerisiken

Die Westgrund-Unternehmensgruppe ist Teil einer Branche, die vor allem in den letzten Jahren einen intensiven Konsolidierungsprozess erfahren hat. Im Branchenvergleich ist die Westgrund-Unternehmensgruppe zudem relativ klein, und die WESTGRUND AG gehört nicht zu den Top Ten der deutschen Immobilienunternehmen. Deshalb war die WESTGRUND AG einem Übernehmerisiko ausgesetzt, das sich zwischenzeitlich manifestiert hat. Das Management ist der Überzeugung, dass es die Gesellschaft im Sinne der Aktionärsinteressen mit dem Ziel zu führen hat, den Wert des Unternehmens mittelfristig zu steigern. Die Eigentümerstruktur kann und will es nicht beeinflussen. Deshalb sind in der Vergangenheit auch keine Vorkehrungen für den Fall getroffen worden, dass ein einzelner Aktionär die Mehrheit des Aktienkapitals erwirbt oder es im Rahmen eines Übernahmeangebots zu einem Eigentümerwechsel kommt. Aufwendige Defence-Maßnahmen sind daher unterblieben.

Weitere Risiken

Das wesentliche Vermögen der Westgrund-Unternehmensgruppe besteht in den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die zum Ende des Geschäftsjahres einen Bilanzwert von 712,0 Millionen Euro hatten. Dieser Bestand ist zwangsläufig Risiken ausgesetzt, die den Wert erheblich vermindern können – sei es durch Naturgewalten wie Feuer, Sturm, Hagel, Erdbeben, Überschwemmung oder Ähnliches, sei es durch menschliche Einwirkung wie zum Beispiel durch Unfall, Terrorakte oder Vandalismus.

Die Westgrund-Unternehmensgruppe beugt diesen Risiken im Rahmen einer Versicherungslösung vor, die, zum Teil gesetzlich vorgeschrieben, zum Teil freiwillig abgeschlossen, den größten Teil dieser möglichen Schäden in vertraglich festgeschriebener Höhe abdeckt. Versichert sind zudem Ertragsausfälle, die sich zwangsläufig ergeben, wenn eine Immobilie nach einem Schaden bis zu seiner Behebung teilweise oder vollständig vorübergehend nicht genutzt werden kann.

Da die Versicherung des Risikos von Schäden im Bestand zur täglichen, teils gesetzlich vorgeschriebenen Routine in Immobilienunternehmen gehört, werden diese Risiken nicht einzeln im Risikobericht erfasst oder quantifiziert.

Aus der Geschäftstätigkeit der Westgrund-Unternehmensgruppe ergeben sich zwangsläufig weitere Risiken im Zusammenhang mit den vielfältigen wirtschaftlichen Beziehungen, die ein Konzern in der Größenordnung der Westgrund-Unternehmensgruppe unterhält. Unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeit und denkbarem Schadensmaß stellen sie sich jedoch als unkritisch dar. Sie werden deshalb an dieser Stelle nicht weiter erörtert. Es findet aber im Rahmen des Risikomanagements eine laufende unterjährige Überprüfung dieser Risiken und ihrer Einschätzung statt.

Außerdem gilt für alle Risiken, dass sie, sollte ihr Eintritt als überwiegend wahrscheinlich angesehen werden, in den Rechenwerken in der dafür vorgesehenen

Weise – Wertberichtigungen, Rückstellungen etc. – abgebildet und kommentiert werden.

Der Vorstand ist davon überzeugt, mit den bisher ergriffenen Maßnahmen die wesentlichen Risiken des Geschäfts identifiziert und hinreichend abgedeckt zu haben. Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Risikomanagementsystems ist deshalb, die im Unternehmen bestehende wertorientierte Risikokultur, welche die Basis für unternehmerisches Handeln auf allen Unternehmensebenen bildet, laufend weiterzuentwickeln und an die sich permanent verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

CHANCENBERICHT

Vor dem Hintergrund des weiterhin stabilen und attraktiven deutschen Wohnimmobilienmarktes werden sich für die Westgrund-Unternehmensgruppe auch in der Zukunft weitere interessante Investitionsmöglichkeiten ergeben. Zum Berichtszeitpunkt standen Portfolien mit etwa 8.000 Einheiten zur näheren Prüfung an. Ob und wie viele davon erworben werden können, hängt unter anderem von der Frage ab, ob sich nach dem zu erwartenden Eigentümerwechsel die Ausrichtung des Unternehmens ändert und seine bisherigen Finanzierungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Vergleichbares gilt auch für den bereits vertraglich vereinbarten Erwerb des „Ajax“-Portfolios, dessen gut 2.700 Einheiten zur Mitte des Jahres auf die Westgrund-Unternehmensgruppe übergehen sollen.

Unabhängig vom voraussichtlichen Eigentümerwechsel sieht die WESTGRUND AG ein nicht unerhebliches Potential zur Verbesserung ihrer Ergebnisse im Abbau von Leerständen und Anpassungen der Mieten. Gerade mit der Akquisition von neuen Portfolien ergeben sich in dieser Beziehung gute Chancen, da sie in der Regel bei Erwerb einen vergleichsweise hohen Leerstand und ein vergleichsweise niedriges Mietniveau aufweisen. Das Management der WESTGRUND AG ist davon überzeugt, dass es sich in Bezug auf die erwor-

benen Portfolien dabei nicht um strukturelle Probleme handelt, sondern um Sachverhalte, die durch ein professionelles Property-Management deutlich verbessert werden können. Dafür mögen in Einzelfällen zunächst gewisse Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen notwendig sein. Die WESTGRUND AG hat aber in der Vergangenheit bei vielen Teilportfolien bewiesen, dass der Leerstand abgebaut und die Mieteinnahmen gesteigert werden können, wenn man sich intensiver um die Immobilien kümmert, als es der vorherige Eigentümer getan hat.

Nach der voraussichtlichen Übernahme durch die ADLER Real Estate AG dürfte die WESTGRUND AG zudem davon profitieren, dass sie Teil einer größeren Einheit wird. Denn erfahrungsgemäß ergeben sich dadurch Größen- und Synergieeffekte, an denen alle Teile des neuen, größeren Ganzen teilhaben können.

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzern-Rechnungslegungsprozess

Das Risikomanagementsystem zielt darauf ab, das Vermögen der Westgrund-Unternehmensgruppe zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Dazu gehört auch, die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sicherzustellen sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten. Dafür ist im Rahmen des Risikomanagementsystems ein internes Kontrollsystem eingerichtet worden.

Im Rahmen dieses Systems wurden die einzelnen Funktionsbereiche der Westgrund-Unternehmensgruppe analysiert, nach ihren Aufgaben organisiert und die Arbeitsabläufe an die gewonnenen Erkenntnisse angepasst. Unvereinbare Tätigkeiten wurden getrennt, Kontrollspannen angemessen dimensioniert. Auf überschneidungsfreie Verantwortlichkeiten wird mit der Maßgabe geachtet, dass Aufgabe, Kompetenz und Verantwortung gebündelt sind. Zudem sind – weitgehend automatisierte – Kontrollen, wie zum Beispiel IT-Zugriffsberechtigungen, in die Arbeitsabläufe eingebaut.

Die wesentlichen Merkmale des internen Kontrollsystems finden in allen Funktionsbereichen Anwendung. Die Einrichtung von rechnungslegungsbezogenen aufbau- und ablauforganisatorischen Kontrollen stellt die Datenintegrität der in die Finanzberichte eingehenden Angaben sowie die Erstellung regelungskonformer Jahres- bzw. Konzern-Abschlüsse sowie unterjähriger Quartalsabschlüsse sicher.

Die operative Buchhaltung der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften erfolgt nach konzerneinheitlichen Vorgaben. Die laufende Finanzbuchhaltung aller Gesellschaften wird in der Controllingabteilung der WESTGRUND AG ständigen Soll-Ist-Vergleichen unterzogen. Die in die Abschlusserstellung und -überwachung bzw. Abschlussanalyse eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend qualifiziert und verfügen über das notwendige Immobilienfachwissen.

Vorgaben zur konzerneinheitlichen Bilanzierung und Bewertung der in den Westgrund-Konzern-Abschluss einzubeziehenden Gesellschaften erfolgt zentral durch die WESTGRUND AG. Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Konzern-Abschlusserstellung sind klar definiert.

Neben diesen im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche durch das Führungspersonal sowie durch fallweise Kontrollen Dritter überwacht. Für diese Zwecke wird eng mit externen Wirtschaftsprüfern zusammengearbeitet. Darüber hinaus wirkt ein externer Wirtschaftsprüfer qualitätssichernd auch im Abschlusserstellungsprozess mit.

Die Vorstände überwachen laufend ausgewählte Posten des Konzern-Abschlusses und damit zusammenhängende Finanzkennzahlen. Das Berichtswesen, insbesondere dessen personelle Struktur, wurde im Geschäftsjahr 2014 entsprechend dem erhöhten Immobilienbestandsvolumen verbessert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder das Risikomanagementsystem noch das interne Kontrollsystem absolute Sicherheit gewährleisten, dass die vorgegebenen Ziele auch erreicht werden. Wie alle Entscheidungen können auch solche zur Errichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aufgrund von simplen Fehlern oder Irrtümern in Einzelfällen nicht funktionieren, Veränderungen von Umgebungsvariablen trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Ausführliche Informationen zu den bestehenden Zins-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken und deren Management im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten finden sich im Konzern-Anhang.

Vergütungsbericht gemäß § 315 Abs. 2 Nr. 4 HGB

Die Struktur des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung für jedes Vorstandsmitglied setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhält der Vorstand zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt.

Die mit den Mitgliedern des Vorstands abgeschlossenen Dienstverträge weisen branchenübliche Laufzeiten von zwei bis vier Jahren mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

Kriterium für die Angemessenheit der Vergütung bildet insbesondere die Aufgabe des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die wirtschaftliche Lage und die Erfolgs- und Zukunftsaussichten des Unternehmens. Das Fixum als leistungsunabhängige Grundvergütung wird monatlich als Gehalt ausgezahlt. Zusätzlich erhalten die Vorstandsmitglieder Sachbezüge, die im Wesentlichen in der Nutzung von Dienstwagen bestehen. Diese Sachbezüge sind von den Vorstandsmitgliedern zu versteuern. Die Tantieme wird als erfolgsbezogene Vergütung gewährt. Kriterium für die Messung des Erfolgs ist dabei der Gesamterfolg des Unternehmens sowie ein individueller mit dem Aufsichtsrat vereinbarter Zielkatalog.

Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen wurde für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1, Satz 3, 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt.

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Konzern-Anhang.

Übernahmerelevante Angaben/Berichterstattung nach § 315 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 73.975.244 Euro (Vorjahr: 24.089.626 Euro). Es ist eingeteilt in 73.975.244 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestanden nach Kenntnis des Vorstands der WESTGRUND AG nicht.

Gemäß dem Kenntnisstand des Vorstands bestand während des Geschäftsjahres 2014 eine direkte und/oder indirekte Beteiligung an der Gesellschaft mit mehr als 10 Prozent der Stimmrechte, die bereits im September 2012 in Höhe von 49,7 Prozent des damaligen, wesentlich niedrigeren Aktienkapitals gemeldet wurde (Wecken & Cie, Schweiz) und bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzern-Abschlusses weiter Bestand hat.

Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch andere Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind, bestehen nicht.

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

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Zudem wurden im Rahmen des Aktienoptionsprogramms 2008 bereits Aktienoptionen an Mitarbeiter sowie an den Vorstand ausgegeben. Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG.

Die Ermächtigungsbeschlüsse für diese Aktienoptionsprogramme erlaubten dabei, für den Fall eines Change

of Control vorzusehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartezeit innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt oder von der Gesellschaft gekündigt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist.

Von diesen Ermächtigungen haben Vorstand und Aufsichtsrat Gebrauch gemacht. Daher können Mitarbeiter und Vorstände nach dem – mittlerweile wahrscheinlichen – Eintritt eines Change of Control einen Barausgleich ihrer Aktienoptionen verlangen. Die Höhe des Barausgleichs ist abhängig von der Höhe des Aktienkurses der WESTGRUND AG beim Eintritt des Change of Control. Bei einem angenommenen Aktienkurs von 5,50 Euro würde sich der Barausgleich auf ca. 4,6 Millionen Euro belaufen und wäre als kurzfristige sonstige Verbindlichkeit im Geschäftsjahr 2015 zu erfassen. Das zu erwartende Übernahmeangebot der ADLER Real Estate AG in 2015 ist diesbezüglich als wertbegründendes Ereignis zu betrachten.

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

Die von den Unternehmen der Westgrund-Unternehmensgruppe abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor. Nur in einem Fall ist ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eines Change of Control vereinbart worden. Hierbei handelt es sich allerdings um eine Kreditvereinbarung, die mehr als die Hälfte der gesamten langfristigen Bankverbindlichkeiten der WESTGRUND AG ausmacht. Würde das Sonderkündigungsrecht in Anspruch genommen, wäre eine Anschlussfinanzierung im notwendigen Umfang nicht unmittelbar gesichert. Der Vorstand geht aktuell aber davon aus, dass im Falle des nach dem Bilanzstichtag sehr wahrscheinlichen Eintritts eines Change of Control die Kredit gewährende Bank von diesen Sonderkündigungsrechten keinen Gebrauch machen wird, weil die Darlehen dinglich gesichert sind.

Die WESTGRUND AG hat im April 2014 eine Wandschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 19,9 Millionen Euro begeben. In den Anleihebedingungen ist gemäß § 15 geregelt, dass den Anleihegläubigern im Falle eines von der Anleiheschuldnerin bekannten Kontrollwechsels ein vorzeitiges Wandlungs-

recht gemäß den dafür vorgesehenen Bestimmungen der Anleihebedingungen zusteht. Eine Wandlungspflicht ist für den Fall des Change of Control nicht vorgesehen. Sie entsteht erst am Ende der Laufzeit am 22. April 2016.

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www.westgrund.de) öffentlich zugänglich.

Corporate-Governance-Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 24. Juni 2014 mit den in der Entsprechenserklärung vom 12. August 2014 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 3 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

Der Vorstand bestand bis zum 30. September 2013 abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex nur aus einem Mitglied. Die Größe der Gesellschaft und die Geschäftstätigkeit bedurften aus Sicht der WESTGRUND AG bis zu diesem Zeitpunkt keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend war auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt. Mit dem Wachstum der Gesellschaft in der jüngeren Ver-

gangenheit erschien nunmehr die Besetzung des Vorstands mit zwei Mitgliedern sachgerecht. Der Vorstand wurde daher zum 1. Oktober 2013 auf zwei Mitglieder erweitert. Auch nach dem 1. Oktober 2013 hat der Vorstand abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex weder einen Vorsitzenden noch einen Vorstandssprecher, da dies bei der derzeitigen Anzahl von zwei Vorstandsmitgliedern nach der Auffassung des Aufsichtsrats nicht als erforderlich erachtet wird.

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf die Altersstruktur des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten.

Abweichend von Ziffer 4.2.2 Abs. 1 des Kodex behandelt der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit die Vorstandsverträge, legt die Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder fest und beschließt und überprüft regelmäßig das Vergütungssystem für den Vorstand.

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

Abweichend von Ziffer 5.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet (Ziffer 5.3.1). Ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) (Ziffer 5.3.2) ist nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen.

Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Perso-

nen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die WESTGRUND AG genutzt werden können.

Abweichend von Ziffer 5.4.6 Abs. 3 des Kodex wird die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder nicht individualisiert, aufgliedert nach Bestandteilen im Corporate-Governance-Bericht ausgewiesen. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat ist es ausreichend, wenn sich die Vergütung des Aufsichtsrats aus der Satzung ergibt.

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

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

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorge-

nommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzern-Abschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzern-Lagebericht 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.

Berlin, März 2015

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Arndt Krienen
Vorstand



Sascha Giest
Vorstand

Trotz des starken Wachstums hat die WESTGRUND AG eine konservative Finanzierungsstruktur erhalten. Die Immobilienbestände sind langfristig finanziert, die Eigenkapitalquote stieg auf 35,5 Prozent.



Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA	Verweis Anhang	2014 EUR	2013 EUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte			
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	D.1	2.872,00	15,00
Geschäfts- oder Firmenwert	D.2	0,00	0,00
		2.872,00	15,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	D.3	712.020.733,00	230.654.884,00
Sachanlagen	D.4		
Technische Anlagen und Maschinen		199.236,00	247.472,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		33.839,04	23.321,04
		233.075,04	270.793,04
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		27.512,00	27.512,00
Sonstige langfristige Vermögenswerte	D.5	2.033.636,77	809.211,07
Latente Steueransprüche	D.12	0,00	134.620,33
		714.317.828,81	231.897.035,44
Kurzfristige Vermögenswerte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	D.7	235.891,93	235.891,93
Noch nicht abgerechnete Leistungen	D.6	11.878.365,13	7.707.194,69
Unfertige Leistungen	D.8	737.025,00	737.025,00
		12.851.282,06	8.680.111,62
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	D.9		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.695.142,27	742.275,91
Tatsächliche Steuerforderungen		19.528,12	46.014,16
Sonstige Vermögenswerte		1.863.032,59	740.262,24
		3.577.702,98	1.528.552,31
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.10	47.672.211,85	4.023.827,66
		64.101.196,89	14.232.491,59
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	D.11	30.969.394,26	1.251.732,17
		809.388.419,96	247.381.259,20

PASSIVA	Verweis Anhang	2014 EUR	2013 EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D.13	73.975.244,00	24.089.626,00
Rücklagen	D.13	113.130.240,39	12.288.286,43
Anteile Minderheitsgesellschafter		976.469,87	332.433,44
Konzern-Bilanzgewinn		99.483.476,71	39.387.466,94
		287.565.430,97	76.097.812,81
Langfristige Verbindlichkeiten			
Latente Steuerverbindlichkeiten	D.12	19.675.009,29	9.925.549,31
Pensionsrückstellungen	D.17	94.642,00	97.039,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.18	407.087.314,27	97.385.305,67
Derivate	D.20	7.127.902,01	951.367,98
Wandelanleihen	D.19	17.097.572,91	0,00
Leasingverbindlichkeiten	D.18	4.716.292,12	4.728.493,32
Sonstige Verbindlichkeiten	D.18	623.992,74	658.288,41
		456.422.725,34	113.746.043,69
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und kapitalgebenden Versicherungen	D.18	12.590.728,27	38.656.074,86
Erhaltene Anzahlungen	D.18	12.924.720,71	7.414.294,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.18	2.622.923,95	1.002.382,63
Derivate	D.20	112.123,27	0,00
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	D.18	47.015,24	32.467,17
Leasingverbindlichkeiten	D.18	12.090,73	11.246,44
Sonstige Verbindlichkeiten	D.18	11.849.490,82	9.538.331,46
		40.159.092,99	56.654.797,25
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten			
	D.11	25.241.170,66	882.605,45
		809.388.419,96	247.381.259,20

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Verweis Anhang	1.1. – 31.12.2014 EUR	1.1. – 31.12.2013 EUR
Umsatzerlöse	E.1	35.854.321,78	18.192.799,39
Veränderung des Bestands an noch nicht abgerechneten Leistungen und unfertigen Leistungen		4.373.175,80	3.391.120,11
Ergebnis aus der Bewertung von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zum beizulegenden Zeitwert	D.3	78.941.403,87	20.213.288,34
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	640.303,73	434.076,20
Materialaufwand	E.3		
Hausbewirtschaftung		–20.484.065,81	–12.287.684,04
Verkauf von Grundstücken		0,00	–43.070,00
		–20.484.065,81	–12.330.754,04
Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“		0,00	51.677,63
Personalaufwand	E.4		
Löhne und Gehälter		–2.615.572,63	–1.181.749,08
Soziale Abgaben		–192.283,12	–132.069,71
		–2.807.855,75	–1.313.818,79
Abschreibungen	E.5	–123.498,51	–372.726,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	–3.927.679,80	–2.488.112,38
Erträge aus Beteiligungen		0,00	6.859,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.7	27.552,08	23.930,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.7	–21.401.731,07	–4.871.075,62
Verlustanteile an assoziierten Unternehmen		0,00	–125.023,55
Gewinn aus Verkauf von Tochtergesellschaften		380.873,28	460.004,71
Gewinne aus Erstkonsolidierungen		101.030,05	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		71.573.829,65	21.272.245,05
Steuern vom Ertrag	E.8	–11.343.675,27	–3.403.180,30
Konzern-Jahresergebnis		60.230.154,38	17.869.064,75
Gewinne, die den Minderheitsanteilen zuzurechnen sind		–134.144,61	–67.783,76
Gewinne, die den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzuordnen sind		60.096.009,77	17.801.280,99
Konzern-Gewinnvortrag		39.387.466,94	21.586.185,95
Konzern-Bilanzgewinn		99.483.476,71	39.387.466,94
Ergebnis je Aktie			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,46	0,77
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,35	0,77

Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

	1.1. – 31.12.2014	1.1. – 31.12.2013
	TEUR	TEUR
Konzern-Ergebnis vor Ertragsteuern	71.574	21.272
Finanzaufwendungen	21.402	4.871
Finanzerträge	-28	-31
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	123	73
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Umlaufvermögen	0	300
Zunahme (-)/Abnahme (+) des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-78.941	-20.213
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgang von Anlagevermögen	0	-32
Gewinn (-) aus Unternehmenserwerben	-101	0
Gewinn (-) aus Unternehmensverkäufen	-381	-460
Verlust (+)/Gewinn (-) aus assoziierten Unternehmen	0	125
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm (+)	361	117
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2	-32
Zunahme (-)/Abnahme (+) der sonstigen Aktiva	-5.958	-3.094
Zunahme (+)/Abnahme (-) der anderen Passiva	8.445	4.773
Gezahlte Zinsen	-7.114	-5.603
Erhaltene Zinsen	28	24
Erhaltene (+)/gezahlte Steuern (-)	25	-31
Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit	9.403	2.059
Einzahlungen aus Verkäufen von Renditeimmobilien	0	427
Einzahlungen aus Dividenden	0	7
Einzahlungen aus Rückzahlungen von Finanzanlageinvestitionen	0	71
Auszahlungen für Investitionen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (-)	-404.747	-62.780
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmensanteilen abzgl. abgegebener liquider Mittel	249	1.206
Auszahlungen für den Erwerb von Unternehmensanteilen abzgl. erworbener liquider Mittel	-38	-194
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-404.536	-61.263
Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-282.592	-6.236
Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	574.291	56.365
Zunahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	21.300	4.562
Abnahme der Finanzierungsverbindlichkeiten	-1.831	-113
Auszahlungen für Kosten der Kreditbeschaffung	-13.445	-2.067
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung abzgl. Transaktionskosten	140.635	5.773
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	438.358	58.284
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	43.225	-920
Davon Veränderung des zur Veräußerung vorgesehenen Finanzmittelfonds	423	-501
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.024	5.445
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	47.672	4.024
Davon nicht frei verfügbar	8.450	2.157
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (frei verfügbar)	39.222	1.867

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen	Gewinn- vortrag	Anteile Minderheits- gesell- schafter	Perioden- ergebnis	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 1.1.2013	18.681.517,00	8.210.360,17	17.270.812,01	225.127,73	4.315.373,94	48.703.190,85
Gewinnverwendung 2012	0,00	0,00	4.315.373,94	0,00	-4.315.373,94	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	116.532,90	0,00	0,00	0,00	116.532,90
Barkapitalerhöhung	1.868.150,00	3.754.981,50	0,00	0,00	0,00	5.623.131,50
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-89.162,98	0,00	0,00	0,00	-89.162,98
Sachkapitalerhöhung	1.200.000,00	2.400.000,00	0,00	0,00	0,00	3.600.000,00
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.174.966,00	-2.174.966,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausübung von Aktienoptionen	165.000,00	92.400,00	0,00	0,00	0,00	257.400,00
Zugang Minderheiten	0,00	0,00	0,00	39.589,82	0,00	39.589,82
Einziehung eigener Anteile	-7,00	-32,73	0,00	0,00	0,00	-39,73
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-21.826,43	0,00	-67,87	0,00	-21.894,30
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	67.783,76	17.801.280,99	17.869.064,75
Stand 31.12.2013	24.089.626,00	12.288.286,43	21.586.185,95	332.433,44	17.801.280,99	76.097.812,81
Stand 1.1.2014	24.089.626,00	12.288.286,43	21.586.185,95	332.433,44	17.801.280,99	76.097.812,81
Gewinnverwendung 2013	0,00	0,00	17.801.280,99	0,00	-17.801.280,99	0,00
Veränderung Aktienoptionsprogramm	0,00	361.319,15	0,00	0,00	0,00	361.319,15
Barkapitalerhöhung	42.392.364,00	105.741.672,60	0,00	0,00	0,00	148.134.036,60
Kosten Barkapitalerhöhung	0,00	-8.675.639,76	0,00	0,00	0,00	-8.675.639,76
Sachkapitalerhöhung	3.628.368,00	8.708.084,60	0,00	0,00	0,00	12.336.452,60
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.011.036,00	-3.011.036,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlungen Anleihe	703.858,00	1.613.277,00	0,00	0,00	0,00	2.317.135,00
Ausübung von Aktienoptionen	150.000,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	156.000,00
Zugang Minderheiten	0,00	3.001,96	0,00	509.984,37	0,00	512.986,33
Einziehung eigener Anteile	-8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-8,00
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	-3.904.725,59	0,00	-92,55	0,00	-3.904.818,14
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	134.144,61	60.096.009,77	60.230.154,38
Stand 31.12.2014	73.975.244,00	113.130.240,39	39.387.466,94	976.469,87	60.096.009,77	287.565.430,97

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

	2014	2013
	EUR	EUR
Konzern-Jahresergebnis	60.230.154,38	17.869.064,75
Sonstiges Ergebnis des Geschäftsjahres		
Neubewertungen von leistungsorientierten Plänen	-29.855,00	-26.012,00
Wertänderungen von Zinsswaps	-4.609.349,16	0,00
Steuern leistungsorientierte Pläne	4.726,05	4.117,70
Steuern Zinsswaps	729.659,97	0,00
Gesamtergebnis des Geschäftsjahres	56.325.336,24	17.847.170,45
davon entfallen auf		
Anteilseigner des Mutterunternehmens	56.191.284,18	17.779.454,56
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	134.052,06	67.715,89

Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2014

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundlagen

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft ist die Muttergesellschaft des Westgrund-Konzerns. Der Sitz und die Geschäftsleitung der Gesellschaft befinden sich in der Joachimsthaler Straße 34 in Berlin/Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft werden an der Börse öffentlich gehandelt.

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

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

Die WESTGRUND AG hat ihren Konzern-Abschluss – bestehend aus Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Hierbei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) berücksichtigt. Der Konzern-Abschluss steht damit im Einklang mit den IFRS. Die Voraussetzungen gemäß § 315a HGB für die Aufstellung des Konzern-Abschlusses nach den IFRS, wie sie von der EU verabschiedet sind, sind daher erfüllt. Zudem werden bei der Erstellung des Konzern-Abschlusses alle Vorschriften nach deutschem Handelsrecht erfüllt, für die eine Anwendungspflicht besteht.

Der Konzern-Abschluss ist in EURO aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Jede wesentliche Postengruppe ist im Konzern-Abschluss gesondert dargestellt. Posten einer nicht ähnlichen Art oder Funktion werden gesondert erfasst, sofern sie nicht unwesentlich sind.

Sowohl in der Konzern-Bilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind einzelne Posten zur Verbesserung der Klarheit zusammengefasst. Eine Erläuterung dieser Posten erfolgt im Anhang. In der Bilanz wird zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten sowie lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten unterschieden. Als kurzfristig werden

Vermögenswerte, Rückstellungen und Verbindlichkeiten angesehen, die innerhalb eines Jahres fällig sind oder dessen Verkauf innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird.

Die Freigabe des Konzern-Abschlusses zur Veröffentlichung wurde durch den Vorstand am 30. März 2015 erteilt. Vorbehalte gegen die Veröffentlichung des vorliegenden Abschlusses bestehen nicht.

2. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen, die zum 1. Januar 2014 wirksam geworden sind:

a) Im Jahr 2014 anzuwendende Neuerungen

Im Geschäftsjahr 2014 waren folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen erstmals verpflichtend anzuwenden:

- IAS 28: Die Neufassung des IAS 28 „Investitionen in assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ regelt die Einbeziehung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode.
- IAS 32: Durch die Änderungen in IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten klargestellt und Inkonsistenzen der praktischen Handhabung bei der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten beseitigt.
- IAS 36: Im Mai 2013 hat das IASB Änderungen zu IAS 36 „Wertminderungen von Vermögenswerten“ veröffentlicht. Bei der Entwicklung von IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ hatte das IASB entschieden, IAS 36 anzupassen, sodass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten anzugeben sind. Mit den veröffentlichten Änderungen stellt das IASB nun die ursprüngliche Absicht dar, dass Angaben über den erzielbaren Betrag, wenn dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert, nur für wertgeminderte Vermögenswerte oder zahlungsmittelgenerierende Einheiten anzugeben sind.
- IAS 39: Mit „Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting“ veröffentlichte das IASB im Juni 2013 eine Ergänzung zu IAS 39 (Financial Instruments: Recognition and Measurement). Durch die Ergänzung wird die Fortführung einer bestehenden Sicherungsbeziehung im Rahmen der Novation von Derivaten neu geregelt. Bei einer Novation kommen die ursprünglichen Vertragsparteien eines Derivates überein, dass ein Zentralkontrahent an die Stelle ihrer jeweiligen Gegenpartei treten soll. Durch die Neuregelung können Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen bestehen bleiben, wenn bestimmte Merkmale kumulativ erfüllt sind.
- IFRS 10: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ veröffentlicht. IFRS 10 schafft eine einheitliche Definition für den Begriff der Beherrschung und damit eine einheitliche Grundlage für das Vorliegen einer Mutter-Tochter-Beziehung sowie die hiermit verbundene Abgrenzung des Konsolidierungskreises. Der neue Standard ersetzt insofern die bisher relevanten Verlautbarungen IAS 27 und SIC-12.

- IFRS 11: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ veröffentlicht. IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Der neue Standard ersetzt die bisher für Fragen der Bilanzierung von Joint Ventures einschlägigen Vorschriften IAS 31 und SIC-13.
- IFRS 12: Im Mai 2011 hat das IASB IFRS 12 „Disclosure of Interests in Other Entities“ veröffentlicht. IFRS 12 regelt die Anhangsangaben zu Unternehmensverbindungen im Konzernabschluss.
- Das IASB hat im Oktober 2012 mit „Investment Entities“ Änderungen zu IFRS 10, 12 und IAS 27 für Investmentgesellschaften veröffentlicht. Diese werden von der Pflicht zur Konsolidierung von bestimmten Tochtergesellschaften nach IFRS 10 befreit. Sie haben diese stattdessen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Darüber hinaus werden die Anhangsangaben für Investmentgesellschaften in IFRS 12 erweitert.

b) In 2014 veröffentlichte aber noch nicht anzuwendende Neuerungen

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die folgenden, bereits verabschiedeten Standards und Auslegungen noch nicht angewendet. Eine Anwendung erfolgt, sobald sie in Kraft getreten sind und eine Übernahme durch die Europäische Kommission erfolgt ist:

- IAS 1: Am 18. Dezember 2014 hat das IASB Änderungen zu IAS 1 dahingehend verabschiedet. Es soll zukünftig ein stärkerer Fokus auf den Grundsatz der Wesentlichkeit erfolgen und bei der Erstellung des Anhangs wird es eine größere Flexibilität bei der Reihenfolge der Angaben geben. Zudem werden die bisherigen Vorgaben in Bezug auf die Identifizierung bedeutender Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden als Bestandteil der Anhangangaben aufgehoben und weitere Vorgaben zur Mindestgliederung in der Bilanz gemacht. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.
- IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28: Die am 18. Dezember 2014 verabschiedeten Änderungen betreffen die Anwendung der Konsolidierungsausnahme, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt.
- Annual Improvements 2012-2014: Am 25. September 2014 hat das IASB im Rahmen der Annual Improvements 2012-2014 folgende Änderungen verabschiedet:
 - IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“: Keine Änderung der Bilanzierung bei Übergang von „zu Veräußerungszwecken gehalten“ zu „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ oder umgekehrt; gesonderte Leitlinien für die Beendigung der Bilanzierung als „zu Ausschüttungszwecken gehalten“.
 - IFRS 7 „Finanzinstrumente“: Angaben: Klarstellung, dass Verwaltungsverträge ein sog. continuing involvement darstellen und bei den Angaben zu Transfers mit einzubeziehen sind. Klarstellung, welche Angaben zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Zwischenabschlüssen zu machen sind.
 - IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“: Berücksichtigung von Unternehmensanleihen derselben Währung (nicht nur desselben Landes) bei der Ermittlung des Diskontierungszinseszinses.
 - IAS 34 „Zwischenberichterstattung“: Ergänzung von IAS 34 um die Klarstellung, dass Angaben entweder im Zwischenabschluss zu erfolgen haben oder an anderer Stelle im Zwischenbericht. Der Zwischenabschluss sollte in dem Fall einen entsprechenden Querweis enthalten.

Die Änderungen sollen für Geschäftsjahre in Kraft treten, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Änderungen sind zum Teil retrospektiv, zum Teil prospektiv anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist, vorbehaltlich der Übernahme durch die EU, zulässig.

- IAS 27: Das IASB hat am 12. August 2014 Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ verabschiedet, mit denen die Anwendung der Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen im Einzelabschluss eines Investors wieder zugelassen wird. Weiterhin besteht die Option einer Bilanzierung zu Anschaffungskosten oder nach IAS 39 bzw. IFRS 9. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist vorbehaltlich eines Endorsements durch die EU zulässig.
- IFRS 9: Am 24. Juli 2014 hat das IASB die finale Version von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ verabschiedet. Der neue IFRS 9 enthält nunmehr auch Vorschriften zur Wertminderung von Finanzinstrumenten sowie zu einer neuen Bewertungskategorie für ergebnisneutrale Fair-Value-Bewertung (FVOCI).
 - Wertminderung von Finanzinstrumenten: Die Regelungen hierzu stellen künftig auf erwartete Ausfälle ab (expected loss model). Nach diesem zweistufigen Modell werden ab Erstantritt grundsätzlich 12-Monats-Verlusterwartungen erfasst. Bei wesentlicher Kreditrisikoverschlechterung ist ab diesem Zeitpunkt auf die Erfassung von erwarteten Gesamtverlusten überzugehen.
 - Neue Bewertungskategorie FVOCI (finanzielle Vermögenswerte, die verpflichtend zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden): Künftig ist zusätzlich eine dritte Bewertungskategorie für eine ergebnisneutrale Fair-Value-Bewertung für bestimmte Fremdkapitalinstrumente der Aktivseite vorgesehen. Bedingungen für eine FVOCI-Einstufung sind, dass (a) die betreffenden Instrumente das Cash Flow-Kriterium erfüllen, das identisch auch für die Amortised-Cost-Bewertungskategorie erfüllt sein muss, und (b) das zugrunde liegende Geschäftsmodell sowohl Halten als auch Verkaufen vorsieht.

Der Zeitpunkt der erstmaligen verpflichtenden Anwendung ist – vorbehaltlich Endorsement durch die EU – auf den 1. Januar 2018 festgelegt.

- IFRS 15: Mit Datum vom 28. Mai 2014 hat das IASB den neuen Standard zur Umsatzrealisierung IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ verabschiedet. Mit diesem neuen Standard werden die bisherigen Standards und Interpretationen, die bislang Regelungen zur Umsatzrealisierung enthielten, zusammengeführt. IFRS 15 ist branchenübergreifend auf sämtliche Umsatztransaktionen anzuwenden und enthält ein prinzipienorientiertes fünfstufiges Modell: Identifizierung des Vertrags mit dem Kunden, Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in dem Vertrag, Bestimmung des Transaktionspreises, Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrags, Erlöserfassung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen durch das Unternehmen. Künftig erfolgt die Umsatzrealisierung bei Übergang der Kontrolle an den Gütern oder Dienstleistungen auf den Kunden. Die Übertragung von Chancen und Risiken stellt nur noch einen Indikator dar. Darüber hinaus sind explizite Regelungen zu Mehrkomponentengeschäften in IFRS 15 enthalten. Ferner gibt es neue Leitlinien dazu, ob Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Für variable Erlöse werden neue Erlösschwellen eingeführt.

Nach Inkrafttreten von IFRS 15 werden IAS 11 „Fertigungsaufträge“ und IAS 18 „Umsatzerlöse“ sowie die Interpretationen IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“, IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“ und SIC 31 „Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen“ ihre Gültigkeit verlieren. Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig und wird empfohlen. Das EU-Endorsement steht noch aus.

- IAS 16 und IAS 38: Mit Datum vom 12. Mai 2014 hat das IASB Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ verabschiedet. Die Änderungen beinhalten Leitlinien, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Danach ist die umsatzbasierte Methode keine zulässige Abschreibungsmethode gem. IAS 16 und IAS 38. Denn diese Methode bildet nicht das Verbrauchsmuster des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes, sondern lediglich das Muster der Generierung des erwarteten künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes ab. In wenigen bestimmten Fällen, wie z.B. in der Filmbranche bei erworbenen Filmrechten, könnten Umsatzerlöse für die Bestimmung des erwarteten Verbrauchsmusters des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes zugrunde gelegt werden, sofern die Anwendung dieser Methode zu demselben Ergebnis wie die Anwendung einer leistungsabhängigen Methode führt.

Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

- IFRS 11: Am 6. Mai 2014 hat das IASB Änderungen an IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ verabschiedet. Die Änderungen beinhalten zusätzliche Leitlinien, die klarstellen, dass ein Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ darstellt, nach den Vorschriften von IFRS 3 (d. h. nach der Erwerbsmethode) und anderer relevanter Standards zu bilanzieren ist.

Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen.

Die Anwendung dieser neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen kann in den kommenden Konzern-Abschlüssen teilweise zu zusätzlichen Angabepflichten führen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns werden sich durch die Änderungen voraussichtlich nicht ergeben.

B. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE, KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

a) Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzern-Abschluss umfasst den Abschluss der WESTGRUND AG und ihrer einbezogenen Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2014. Zum Kalenderjahr abweichende Geschäftsjahre liegen im Konzern nicht vor.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

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

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

b) Konsolidierungskreis

In den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2014 wurden neben der WESTGRUND AG 31 Tochterunternehmen einbezogen. Der Konsolidierungskreis mit den dazugehörigen Anteilsverhältnissen stellt sich zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

1	Westconcept GmbH, Berlin	100 %	
2	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin	100 %	
3	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
4	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
5	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
6	Westgrund Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin	100 %	
7	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin	100 %	
8	Westgrund Immobilien II. GmbH & Co. KG, Berlin	100 %	
9	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin	100 %	
10	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin	100 %	
11	Westgrund Westfalen Verwaltungsgesellschaft mbH, Köln	89,2 %	Mittelbare Beteiligung
12	Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin	94,6 %	Mittelbare Beteiligung
13	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH, Berlin	100 %	
14	WESTGRUND Immobilien V. GmbH, Berlin	94,0 %	
15	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH, Berlin	100 %	
16	Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	4,9 % als mittelbare Beteiligung
17	TREUHAUS Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen am Rhein	100 %	
18	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein	99,7 %	Mittelbare Beteiligung
19	Liaen Lorentzen Partners AG, Zug/Schweiz	94,0 %	
20	Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin	100 %	
21	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin	100 %	
22	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin	100 %	
23	Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin	100 %	
24	Westgrund VII. GmbH, Berlin	100 %	
25	WAG Görlitz GmbH, Berlin	100 %	
26	WAG Neubrandenburg GmbH, Berlin	100 %	
27	Westgrund I. Halle GmbH, Berlin	94,9 %	
28	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
29	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin	94,9 %	Mittelbare Beteiligung
30	Westgrund VIII. GmbH, Berlin	100 %	
31	Westgrund IX. GmbH, Berlin	100 %	

Die Gesellschaften ab Nummer 20 sind im Laufe des Geschäftsjahres 2014 gegründet/erworben worden und werden in 2014 erstmalig in den Konzern-Abschluss einbezogen.

Die Tochtergesellschaften mit der Nummer 20 bis 26 sowie 30 und 31 wurden in 2014 als Vorratsgesellschaften jeweils mit einem Bestand an liquiden Mitteln von TEUR 25 zu einem Kaufpreis von TEUR 27 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten erworben. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich insgesamt positive Unterschiedsbeträge in Höhe von TEUR 33, welche sofort erfolgswirksam erfasst wurden.

Die Tochtergesellschaften mit den Nummern 27 bis 29 wurden im Juni 2014 im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingelegt. Der Kaufpreis für 94,9% der Geschäftsanteile an der Westgrund I. Halle GmbH (vormals: Brilliant 2000 GmbH), welche jeweils zu 100% an der Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH (vormals: Brillant 1816 GmbH) und der Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG (vormals: Brillant 1816 GmbH & Co. Immobilienverwaltung KG) beteiligt ist, betrug EUR 9.433.060 und wurde vollständig durch die Ausgabe von 2.774.429 neuen Aktien der WESTGRUND AG zu einem Kurs von EUR 3,40 geleistet. Die Westgrund I. Halle GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften verfügten zum Zeitpunkt der Eintragung der Sachkapitalerhöhung im Handelsregister am 12. Juni 2014 (Übertragungstichtag) konsolidiert über folgende Vermögenswerte und Schulden:

	Zeitwert	Buchwert
	TEUR	TEUR
Immobilien	29.420	25.840
Unfertige Leistungen	262	262
Liquide Mittel	7	7
Sonstige Vermögenswerte	209	209
Latente Steuerverbindlichkeiten	923	923
Bankverbindlichkeiten	18.486	18.486
Erhaltene Anzahlungen	403	403
Sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)	28	28
Anteile anderer Gesellschafter	512	
Nettovermögen	9.546	

Die Kaufpreisallokation zum Zwecke der Erstkonsolidierung wurde auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Erkenntnisse und vorhandenen Informationen durchgeführt. Der Zeitwert der Immobilien wurde auf der Grundlage des Bewertungsgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen ermittelt. Aus der Erstkonsolidierung resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 101, welcher sofort erfolgswirksam vereinnahmt und in der Gewinn- und Verlustrechnung als separate Position ausgewiesen wird. Das Pro-Forma-Ergebnis für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 12. Juni 2014 betrug TEUR –396.

Weitere Anteilskäufe oder Neugründungen haben im Geschäftsjahr 2014 nicht stattgefunden.

Im Dezember 2013 wurde der 50%-Anteil an der Projektgesellschaft Deutz-Mülheimer Straße, Köln GmbH & Co. KG, Köln, verkauft. Aus der Entkonsolidierung der Projektgesellschaft Deutz-Mülheimer Straße, Köln GmbH & Co. KG und deren Tochtergesellschaft, der Projektgesellschaft Deutz-Mülheimer Straße, Köln Verwaltung GmbH, Köln, ergab sich ein positiver Ergebniseffekt von TEUR 64. Die beiden Gesellschaften haben für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 mit einem Verlust von TEUR 0 zum Konzern-Ergebnis beigetragen. Die Gesellschaften verfügten über keine wesentlichen Vermögenswerte, denen Schulden gegenüber Dritten in Höhe von TEUR 88 gegenüberstanden.

Die 100%-Beteiligung an der Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH, Remscheid, wurde mit Wirkung zum 30. November 2013 veräußert. Der Ergebniseffekt aus der Entkonsolidierung belief sich auf TEUR 396. Die Westprojekt Immobilien-Servicegesellschaft mbH hat für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. November 2013 mit einem Gewinn von TEUR 30 zum Konzern-Ergebnis beigetragen. Wesentliche Vermögenswerte der veräußerten Gesellschaften waren 5% der Aktien an einer nicht konsolidierten Immobiliengesellschaft, die zum 31. Dezember 2012 mit einem Buchwert von TEUR 832 unter Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesen wurden.

Die 75%-Beteiligung an der Cologne Real Estate GmbH, Berlin, einschließlich der beiden durch die Cologne Real Estate gehaltenen 20%-Beteiligungen, wurde im Januar 2014 für TEUR 1 zuzüglich der Vereinbarung eines Besserungsscheins bis maximal TEUR 150 veräußert. Aus der Entkonsolidierung im Januar 2014 ergibt sich ein positiver Konzern-Ergebniseffekt von ca. TEUR 246. Die Cologne Real Estate GmbH hat im Geschäftsjahr 2014 mit einem Verlust von TEUR 0 zum Konzern-Ergebnis beigetragen.

c) Konsolidierungsmethoden

Alle Tochtergesellschaften unter den Nummern 1 bis 31 werden in den Konzern-Abschluss im Rahmen einer Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

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

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

d) Währungsumrechnung

Die Posten des Konzern-Abschlusses werden in der funktionalen Währung des Konzerns bewertet, die der Währung des wirtschaftlichen Umfeldes, in dem das Unternehmen operiert, entspricht. Die Berichtswährung des Konzern-Abschlusses ist der EURO, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Bilanzstichtag in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden erfolgswirksam erfasst.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

1. Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte liegen ausschließlich mit begrenzter Nutzungsdauer vor und werden nach IAS 38 zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer (i. d. R. drei Jahre) planmäßig linear abgeschrieben. Selbst geschaffene immaterielle Vermögenswerte liegen nicht vor.

2. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich gemäß den zum Tauschzeitpunkt beizulegenden Zeitwerten der hingegebenen Vermögenswerte, emittierten Eigenkapitalinstrumente und eingegangenen oder übernommenen Schulden zuzüglich der dem Unternehmenserwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszu-

sammenschlusses erworbene identifizierbare Vermögenswerte und übernommene Schulden und Eventualschulden werden zunächst mit den jeweiligen beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt angesetzt, ungeachtet des Umfangs etwaiger Minderheitsbeteiligungen.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Konzerns an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen. Liegen die Anschaffungskosten unter dem beizulegenden Zeitwert des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag nach einer nochmaligen Beurteilung im Sinne des IFRS 3.36 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung eines bilanzierten Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt nicht. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren sollen. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Die Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes wird mindestens einmal jährlich überprüft. Ein Werthaltigkeitstest wird auch dann durchgeführt, wenn Ereignisse oder Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert gemindert sein könnte. Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrags der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten) bestimmt, der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten) den Buchwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit (oder der Gruppe von Zahlungsmittel generierenden Einheiten), der/denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf nicht in den nachfolgenden Berichtsperioden aufgeholt werden.

3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird der Immobilienbestand des Konzerns ausgewiesen, der zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten wird und der nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt wird (IAS 40.5). Ganz überwiegend handelt es sich um Wohnimmobilien, in geringerem Umfang werden Gewerbeimmobilien vermietet. Die Immobilien werden ausschließlich an Dritte vermietet.

„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden bei Zugang mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs-/Herstellungsnebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Immobilien mit dem beizulegenden Zeitwert (IAS 40.33) bewertet, wobei der Grundsatz der zeitlichen und sachlichen Stetigkeit beachtet wird. Die Bewertung zu Marktwerten weicht vom deutschen Handelsrecht ab. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Das Gleiche gilt für Gewinne oder Verluste, die aufgrund einer Umgliederung von Immobilien des Vorratsvermögens zu den „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ resultieren (IAS 40.63).

„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswertes wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

4. Sachanlagen

Sachanlagen werden nach IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und, soweit deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Fremdkapitalkosten werden ohne Rücksicht auf die Verwendung des Fremdkapitals in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, da qualifizierte Vermögenswerte nicht hergestellt werden. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Außenanlagen	10 – 18
Technische Anlagen und Maschinen	10 – 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 20

5. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen darstellt.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich der nach dem Erwerb eingetretenen Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Ergebnis des assoziierten Unternehmens. Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und ggf. in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Anteil am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Hierbei handelt es sich um das den Anteilseignern des assoziierten Unternehmens zurechenbare Ergebnis nach Steuern und Minderheitenanteilen.

Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

6. Leasingtransaktionen

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

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

7. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Unter den noch nicht abgerechneten Leistungen werden die umlagefähigen Betriebskosten von vermieteten Immobilienbeständen ausgewiesen, welche durch die Unternehmen des Westgrund-Konzerns vorausgezahlt wurden. Die Betriebskostenabrechnung ist im Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung bzw. Konzern-Abschlusserstellung regelmäßig noch nicht erfolgt, sodass diese noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen als noch nicht abgerechnete Leistungen aktiviert werden. Mit der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern, welche regelmäßig im folgenden Geschäftsjahr erfolgt, werden die noch nicht abgerechneten Leistungen über die Bestandsveränderung entsprechend vermindert. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eventuell vorhandener Wertminderungen gemäß IAS 2.9.

8. Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen werden die in der Bearbeitung befindlichen Projekte ausgewiesen, welche aufgrund des erreichten Projektabschlussstandes einen mit hinreichender Sicherheit bewertbaren Vermögenswert darstellen. Die unfertigen Leistungen werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Kosten, die bei der Bilanzierung angesetzt sind, umfassen die den Projekten direkt zurechenbaren Projekteinzelnkosten sowie angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten.

9. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Die „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ werden bei der erstmaligen Bilanzierung mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt gemäß IAS 2.9 zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung eines eventuell vorhandenen niedrigeren voraussichtlichen Nettoverkaufserlöses (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten).

10. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden im Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In den Folgeperioden werden die finanziellen Vermögenswerte je nach Kategorie, der sie angehören, entweder mit ihrem beizulegenden Zeitwert oder mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Kategorisierung erfolgt beim erstmaligen Ansatz. Sofern im Anhang kein gesonderter Marktwert angegeben wird, entspricht der Marktwert dem Buchwert.

Folgende Kategorien sind zu unterscheiden:

- Zu Handelszwecken gehaltene Vermögenswerte werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derartige Vermögenswerte existieren im Westgrund-Konzern nicht.
- Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (Held to Maturity) werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Wesentliche derartige Vermögenswerte existieren im Westgrund-Konzern nicht.
- Kredite und Forderungen, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, werden grundsätzlich mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Dazu gehören insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht Steuerforderungen sind.
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hierbei handelt es sich um Schuldtitel, die für einen bestimmten Zeitraum gehalten werden sollen und die als Reaktion auf einen Liquiditätsbedarf verkauft werden können. Hierunter werden die liquiden Mittel kategorisiert.
- Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasinggeber ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingforderung besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung und Wertminderung findet IAS 39 Anwendung.

Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten werden generell zum Erfüllungstag bilanziert, d. h. am Tag der Lieferung. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt zugleich die Erfassung der aus dem Erwerb resultierenden Verbindlichkeit.

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cash Flows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Die Gesellschaft hat ihre vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cash Flows aus dem finanziellen Vermögenswert auf Dritte übertragen.

An jedem Berichtsstichtag wird ermittelt, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und dies eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cash Flows des finanziellen Vermögenswertes oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte hat, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass der Schuldner oder eine Gruppe von Schuldnern erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat, wenn Zins- oder Tilgungszahlungen ausbleiben oder nur mit Verzug geleistet werden, wenn die Insolvenz eines Schuldners oder ein sonstiges Sanierungsverfahren wahrscheinlich erscheinen oder wenn beobachtba-

re Daten auf eine messbare Verringerung der erwarteten künftigen Cash Flows hinweisen, wie Änderungen der Rückstände oder der wirtschaftlichen Bedingungen, die mit Ausfällen korrelieren.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich bei finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash Flows. Der Buchwert des Vermögenswertes wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer der folgenden Berichtsperioden aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert.

Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung bei erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten, wird der kumulierte Verlust – der sich als der Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands aus diesen Vermögenswert ergibt – aus dem sonstigen (ergebnisneutralen) Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwertes wird im sonstigen (erfolgsneutralen) Ergebnis erfasst.

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Mietforderungsbestände fortlaufend überwacht. Entsprechend gering ist die Wahrscheinlichkeit, dass hohe Mietforderungen gegen einzelne Mieter entstehen können, die sich als nicht werthaltig erweisen. Zudem werden die Forderungsausfallrisiken durch die Vereinbarung von Sicherheiten reduziert.

11. Latente Steuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 für alle zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der IFRS-Konzernbilanz gebildet. Zusätzlich sind aktive latente Steuern auf Vorteile aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen zu aktivieren, sofern ein zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.

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

wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Für die Steuerabgrenzung werden – unter Beachtung des lokalen Steuersatzes des betroffenen Konzern-Unternehmens – die bei der Auflösung der zeitlich begrenzten Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen erwarteten künftigen Steuersätze angewendet. Dabei werden die Steuergesetze und Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen werden berücksichtigt, sofern am Bilanzstichtag die materiellen Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens vollständig erfüllt sind. Der Steuersatz des Mutterunternehmens, der WESTGRUND AG, beträgt 30,2% (Vorjahr: 30,2%).

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

12. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für das Unternehmen eine rechtliche oder tatsächliche Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und dies voraussichtlich zu zukünftigen Nettozahlungsabflüssen führen wird. Dabei wird jeweils der Betrag angesetzt, der sich aufgrund der bestmöglichen Schätzung des Ressourcenabflusses zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung am Bilanzstichtag als der wahrscheinlichste ergibt. Eine Bilanzierung wird gemäß IAS 37 nur vorgenommen, sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt. Geldleistungsverpflichtungen, für die keine Zinsen zu zahlen sind, werden mit ihrem Barwert angesetzt.

13. Pensionsverpflichtungen

Es wird eine Verpflichtung aus einer direkten Pensionszusage, welche bereits in der Auszahlungsphase ist, angesetzt. Weitere Verpflichtungen bestehen nicht. Die Höhe der aus dem leistungsorientierten Plan resultierenden Verpflichtung wird unter Anwendung der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) ermittelt. Im Übrigen wird auf Abschnitt D.17 dieses Anhangs verwiesen.

14. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten im Sinne von IAS 39 können als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert werden. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet; im Fall von Darlehen umfasst der beizulegende Zeitwert auch die direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten, Kontokorrentkredite, Darlehen und derivative Finanzinstrumente.

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten umfassen die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Verbindlichkeiten sowie andere finanzielle Verbindlichkeiten, die bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert werden. Finanzielle Verbindlichkeiten werden als zu Handelszwecken gehalten klassifiziert, wenn sie für Zwecke der Veräußerung in der nahen Zukunft erworben werden.
- Darlehen
Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und mit dem Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Sämtliche vom Konzern abgeschlossenen Zinsswaps weisen langfristige Laufzeiten auf.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von derivativen Finanzinstrumenten, die als nicht effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden sofort erfolgswirksam unter den Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ bzw. „Zinsen und ähnliche Erträge“ erfasst. Sofern die Finanzinstrumente als effektives Sicherungsinstrument im Sinne des IAS 39 eingestuft sind, werden Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwertes als sonstiges Ergebnis innerhalb des Eigenkapitals erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der Swapkontrakte wird unter Bezugnahme auf aktuelle relevante Marktparameter ermittelt. Eine Ausbuchung erfolgt, sofern die vertraglichen Rechte auslaufen oder der Konzern die Rechte aus den derivativen Finanzinstrumenten überträgt.

Leasingverbindlichkeiten

Leasingverträge, bei denen der Konzern Leasingnehmer ist und aufgrund eines Finanzierungsleasings eine Leasingverbindlichkeit besteht, werden entsprechend IAS 39.2 nicht als Finanzinstrument klassifiziert. Lediglich in Bezug auf die Ausbuchung findet IAS 39 Anwendung.

15. Erhaltene Anzahlungen

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten bis zur Anfertigung der Betriebskostenabrechnung des jeweiligen Jahres bilanziert. Bei Vorlage der Betriebskostenabrechnung erfolgt eine Ausbuchung der erhaltenen Anzahlungen gegen die Umsatzerlöse.

16. Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte sowie die mit diesen im Zusammenhang stehenden Schulden

Ein einzelner Vermögenswert wird als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn der dazugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Der Konzern weist Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Veräußerungsgruppe aus, wenn diese als Gruppe in einer Transaktion verkauft oder auf andere Weise abgegeben werden sollen und insgesamt die in IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ definierten Kriterien erfüllen. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Veräußerungsgruppe werden in der Bilanz gesondert in den Positio-

nen „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ und „Verbindlichkeiten in Verbindung mit zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten“ ausgewiesen. Die Aufwendungen und Umsätze einer Veräußerungsgruppe sind bis zur Veräußerung im Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten enthalten.

Bei erstmaliger Einstufung als zur Veräußerung gehalten werden Vermögenswerte ab dem Zeitpunkt der Umqualifizierung zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Eine Veräußerungsgruppe wird zunächst nach den für sie einschlägigen IFRS-Standards bewertet und danach wird der sich daraus ergebende Buchwert der Gruppe dem Nettozeitwert gegenübergestellt, um den niedrigeren anzusetzenden Wert zu bestimmen. Wertminderungen, die dadurch entstehen, dass ein Vermögenswert erstmals „als zur Veräußerung gehalten“ eingestuft wird, werden ebenso wie eventuelle spätere Wertaufholungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

17. Aktienoptionen

Die Kosten aus der Gewährung von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und an Mitarbeiter des Konzerns werden mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bemessen. Der beizulegende Zeitwert wird auf der Basis anerkannter Optionsmodelle errechnet.

Die Erfassung der aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente resultierenden Personalaufwendungen und die korrespondierende Erhöhung des Eigenkapitals erfolgt über den Zeitraum, in dem die Ausübungs- bzw. Leistungsbedingungen erfüllt werden müssen (sog. Erdienungszeitraum). Dieser Zeitraum endet am Tag der ersten Ausübungsmöglichkeit, d. h. dem Zeitpunkt, an dem der betreffende Mitarbeiter unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag bis zum Zeitpunkt der ersten Ausübungsmöglichkeit ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach bestmöglicher Schätzung des Konzerns mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der der Gewinn- und Verlustrechnung belastet bzw. gutgeschrieben wird, reflektiert die Entwicklung der zu Beginn und am Ende des Berichtszeitraums erfassten kumulierten Aufwendungen.

Sofern in den Individualvereinbarungen unter bestimmten Bedingungen ein Barausgleich vorgesehen ist, wird nach dem Eintritt der Bedingung die Barausgleichsverpflichtung mit ihrem Verkehrswert als Verbindlichkeit erfasst. Die der Verbindlichkeit zuzuordnenden und bisher im Eigenkapital erfassten Eigenkapitalanteile werden entsprechend in die Verbindlichkeiten umgliedert.

18. Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und innerhalb des Eigenkapitals saldiert ausgewiesen. Der Kauf, der Verkauf, die Ausgabe oder

die Einziehung von eigenen Anteilen wird erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Etwaige Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert und der Gegenleistung werden in der Kapitalrücklage erfasst.

19. Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Bei der Erstellung des Konzern-Abschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der zum Stichtag ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden sowie die Angabe von Eventualschulden auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwertes der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzern-Abschluss wesentlich beeinflussen:

Bilanzierung von Erbbaurechtsverträgen als Finance Lease – Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat im Zusammenhang mit seinen "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" Erbbaurechtsverträge (Leasingverträge) abgeschlossen, wonach das Nutzungsrecht an den Grundstücken – zeitlich befristet – über die Dauer des Erbbaurechts besteht. Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden deshalb die vom Konzern als Leasingnehmer genutzten Erbbaugrundstücke bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes berücksichtigt. Korrespondierend wird für die vom Konzern genutzten Erbbaugrundstücke eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 4.728 (Vorjahr: TEUR 4.740) ausgewiesen.

Schätzungen und Annahmen

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Westgrund-Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Buchwert zum 31.12.2014: TEUR 712.021; Vorjahr: TEUR 230.655) zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden.

Der Konzern hat für die vermieteten Immobilien unabhängige Sachverständige mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte zum 31.12.2014 beauftragt. Da aufgrund der Wesensart der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine unmittelbar vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung standen, wurde von den Sachverständigen für deren Bewertung eine auf

den Erträgen der Immobilien basierende Bewertungsmethode herangezogen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist stark von der geschätzten Rendite abhängig, welche im Wesentlichen von der erwarteten Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen, den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen sowie der langfristig erwarteten Leerstandsrate abhängig ist. Weichen die tatsächlichen von den erwarteten Einnahmen ab oder sinken die Diskontierungs-/Kapitalisierungszinsen, hat dies Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns.

Wegen der Sensitivität des Zeitwertes bei Änderung wesentlicher Bewertungsparameter wird auf die Erläuterung zur Bilanzposition der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwiesen.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Zur Überprüfung der Werthaltigkeit der zum Verkauf bestimmten Grundstücke wird der Nettoveräußerungswert ermittelt. Diesem liegen geschätzte Verkaufspreise zugrunde, die mit einem gewissen Maß an Unsicherheit behaftet sind.

Latente Steueransprüche

Der Ansatz aktiver latenter Steuern (Buchwert zum 31.12.2014: TEUR 0; Vorjahr: TEUR 135) nach möglichen Verrechnungen mit bestehenden passiven latenten Steuern erfolgt für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge im dem Maße, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorhanden sein werden. Aktive latente Steuern betreffen gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge sowohl auf der Ebene der WESTGRUND AG als auch auf der Ebene der Tochterunternehmen. Aktuell wird überwiegend davon ausgegangen, dass insbesondere aufgrund der speziellen steuerlichen Strukturen kein ausreichend positives steuerliches Einkommen zur Nutzung der Verlustvorträge erzielt werden kann. Daher werden aktive latente Steuern nur insoweit gebildet, wie diese mit passiven latenten Steuern verrechnet werden können. Sofern sich, anders als angenommen, zukünftig ein positives steuerliches Ergebnis ergibt, führt dies zu effektiven Steuerersparnissen und damit positiven Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns.

Pensionsleistungen

Der Aufwand aus einem leistungsorientierten Pensionsplan sowie der Barwert der Pensionsverpflichtung (Buchwert zum 31.12.2014: TEUR 95; Vorjahr: TEUR 97) wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen aufgrund der Methode der laufenden Einmalprämien ermittelt. Die versicherungsmathematische Bewertung erfolgt insbesondere auf der Grundlage von Annahmen zu Abzinsungssätzen, Sterblichkeit und zukünftigen Rentensteigerungen. Alle Annahmen werden zu jedem Abschlussstichtag überprüft und die Wertermittlung wird durch einen unabhängigen Gutachter vorgenommen. Für die Annahmen betreffend der Sterblichkeit wurde die Richttafel 2005 G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Zeitwert von Finanzinstrumenten

Der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten (Buchwert der Zinsswaps zum 31.12.2014: TEUR – 7.240; Vorjahr: TEUR – 951) wurde unter

Verwendung von mathematischen Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden Marktdaten vorgenommen. Die Marktdaten unterliegen kontinuierlichen Veränderungen und der ermittelte beizulegende Zeitwert ist erheblich von den aus den Marktdaten abgeleiteten Parametern (z. B. Zinsentwicklung) abhängig.

Rückstellungen

Der Bewertung der Rückstellungen (Buchwert zum 31.12.2014: TEUR 0; Vorjahr: TEUR 0) liegen stichtagsbezogene und in die Zukunft gerichtete Annahmen und Schätzungen zugrunde. Sofern sich die getroffenen Annahmen und Schätzungen nicht wie erwartet realisieren, kann das Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Westgrund-Konzerns in der Zukunft haben.

Aktienbasierte Vergütungen

Die Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Mitarbeiter werden im Konzern mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung des beizulegenden Zeitwertes aktienbasierter Vergütungen muss das für die Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten am besten geeignete Bewertungsverfahren herangezogen werden. Welches das im Einzelfall ist, hängt von den jeweiligen Bedingungen der Gewährung ab. Weiterhin müssen die in das Bewertungsverfahren einfließenden Daten, wie insbesondere die Laufzeit der Optionen, Volatilität und Dividendenrendite, durch entsprechende Annahmen und Schätzungen festgelegt werden.

20. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse sowie sonstige betriebliche Erträge werden erst dann ausgewiesen, wenn die Leistung erbracht bzw. die Waren und Erzeugnisse geliefert worden sind und der wirtschaftliche Nutzenzufluss wahrscheinlich ist. Dies erfolgt in der Regel bei Gefahrenübergang auf den Kunden bzw. Käufer. Mieterlöse und daraus resultierende Erträge werden zeitanteilig realisiert. Umsatzrealisierungen im Rahmen einer langfristigen Auftragsfertigung sind nicht vorzunehmen. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert des erhaltenen oder zu beanspruchenden Entgelts abzüglich gewährter Skonti und Rabatte sowie der Umsatzsteuer oder anderer Abgaben bewertet.

Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Mieterlöse, Mietnebenkosten und Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien. Eine Erfassung und Realisierung der Mieterlöse erfolgt auf monatlicher Basis. Bei den Mietnebenkosten erfolgt die Umsatzrealisierung mit der Abrechnung der Mietnebenkosten nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden mit der Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Voraussetzungen für den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums erfasst.

21. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswertes aktiviert. Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind, wobei im Falle der Anwendung der Effektivzinsmethode eine Verteilung über die Laufzeit der Verbindlichkeit erfolgt. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Immaterielle Vermögenswerte

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

2. Geschäfts- oder Firmenwert

Die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes in Höhe von ursprünglich TEUR 2.669 ist im Anlagespiegel des Westgrund-Konzerns dargestellt. Er resultierte aus dem Erwerb der Cologne Real Estate GmbH im Januar 2008. Für den Geschäfts- oder Firmenwert wurden in den Geschäftsjahren bis einschließlich 2010 Wertminderungsaufwendungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.669 erfasst. Der Ausweis erfolgte innerhalb der Abschreibungen. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwertes beträgt damit zum Bilanzstichtag TEUR 0. Die Beteiligung an der Cologne Real Estate GmbH wurde im Januar 2014 vollständig veräußert.

3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. Nachfolgend werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ entwickelten sich wie folgt:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	230.655	135.453
Zugänge/Abgänge/Umbuchungen	402.425	74.989
Zeitwertänderungen		
Gewinne aus Zeitwertänderungen	79.980	21.125
Verluste aus Zeitwertänderungen	-1.039	-912
Stand 31. Dezember	712.021	230.655

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch unabhängige Immobiliensachverständige. Die Gutachter haben bei der Bewertung ihre Marktkennntnisse sowie ihr sachverständiges Ermessen einfließen lassen und sich nicht ausschließlich auf historisch vergleichbare Transaktionen gestützt. Alle beauftragten Gutachter verfügen über die erforderliche Qualifikation sowie einschlägige Erfahrungen in Bezug auf die jeweils im konkreten Fall zu bewertende Immobilie.

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

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

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

Die Zahlungsströme für das jeweilige Jahr des Detailplanungszeitraums werden nach folgendem System berechnet:

Die Soll-Mieteinnahmen bei unterstellter Vollvermietung werden um Ertragsminderungen aufgrund aktueller Leerstände gemindert. Der somit ermittelte Betrag stellt die Ist-Mieteinnahmen dar. Im ersten Jahr entsprechen die Ist-Mieteinnahmen den Angaben aus der Mieterliste. Nach Abzug der laufenden Kosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Maklerkosten für Wiedervermietungen, Erbbauzinsen und Leerstandskosten)

ten) ergibt sich der Jahresreinertrag. Dieser wird um einmalige Investitionsaufwendungen (CAPEX) und Kosten zur Renovierung leer stehender Einheiten gemindert. Auf diesem Wege errechnet sich der Zahlungsstrom (Netto Cash Flow) vor Steuern und Kapitaldiensten. Die jeweiligen Zahlungsströme der einzelnen Perioden werden auf den Bewertungsstichtag mit Hilfe der Diskontierungsrate abgezinst.

Die Berechnung des Endwertes nach Jahr 10 erfolgt nach folgendem System:

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

Folgende wesentliche immobilienpezifisch individualisierte Annahmen liegen der DCF-Bewertung in 2014 zugrunde:

Laufende Instandhaltung (EUR/m ²)	EUR 5,00 – 11,50 p.a.
Verwaltungskosten	EUR 250 – 300/Einheit p.a.
Mieterwechsel	5 % – 12 % p.a.
Diskontierungszins	5,25 % – 7,25 % (Gewerbeimmobilien bis 10,5 %)
Kapitalisierungszins	4,4 % – 7,5 % (Gewerbeimmobilien bis 9,5 %)
Transaktionskostenabschlag	6,0 % – 9,5 %

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien wurden die als Erbbaurechtsnehmer genutzten Erbbaugrundstücke berücksichtigt.

Da die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien von den genannten Annahmen in der gutachterlichen Bewertung abhängen, würde sich bei Änderung der Annahmen zwangsläufig auch der Wert ändern. 2014 ergeben sich bei Veränderungen der wichtigsten Bewertungsparameter die folgenden Auswirkungen auf die beizulegenden Zeitwerte: Eine Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 25 Basispunkte führt zu einer Minderung des Fair Value von EUR 32,4 Mio. Eine Absenkung der Nettokaltmieten um 5 % führt zu einer Verringerung des Fair Value von EUR 48,9 Mio.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit als langfristiger Immobilienbestandshalter entfallen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Mieterlöse im Wesentlichen auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Mieterlöse – unter Berücksichtigung umgelegter Betriebskosten – beliefen sich auf EUR 35,6 Mio. (Vorjahr: EUR 18,0 Mio.) bei umlegbaren und nicht umlegbaren Immobilienbewirtschaftungskosten von EUR 20,5 Mio. in 2014 (Vorjahr: EUR 12,3 Mio.).

Auf den Immobilien lastende Grundschulden von EUR 419,7 Mio. (Vorjahr: EUR 137,5 Mio.) dienen der Absicherung von Darlehen, welche ausschließlich von Westgrund-Konzern-Gesellschaften in Anspruch genommen werden. Erbbaurechtsverträge kommen nur in wenigen Fällen vor, darin sind die üblichen Regelungen zu Zustimmungserfordernissen und Vorkaufrechten des Erbbaurechtsnehmers enthalten. Weitere Beschränkungen der Veräußerbarkeit liegen ebenso wenig vor wie vertragliche Verpflichtungen zum Erwerb, zur Herstellung, Entwicklung, Reparatur, Instandhaltung oder Verbesserung.

Von den Gewinnen aus Zeitwertänderungen entfällt ein Betrag in Höhe von EUR 60,0 Mio. auf Immobilien, die in 2014 erworben wurden.

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Renditeimmobilien beliefen sich in 2014 durch die Verrechnung von Abschreibungen und die Berücksichtigung von Zugängen/Abgängen in Höhe von EUR 397,1 Mio. auf EUR 551,4 Mio. nach EUR 154,3 Mio. in 2013.

4. Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel des Westgrund-Konzerns dargestellt. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt unter der Position „Abschreibungen“. Hierbei handelt es sich in 2014 ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren nicht erforderlich.

Wesentliche Änderungen der historischen Anschaffungskosten der im Sachanlagevermögen bilanzierten Vermögenswerte sind nicht bekannt und wurden demzufolge nicht angesetzt.

5. Sonstige langfristige Vermögenswerte

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Aktivwert Rückdeckungsversicherung	184	167
Langfristige Steuerforderungen	21	24
Geleistete Anzahlung auf Immobilienerwerb	1.735	524
Langfristige Forderung	94	94
	2.034	809

6. Noch nicht abgerechnete Leistungen

Zum Bilanzstichtag wurden Vorauszahlungen auf an Mieter umlagefähige Betriebskosten aus dem Jahr 2014 mit EUR 11,9 Mio. (Vorjahr: EUR 7,7 Mio.) bilanziert. Wertminderungen waren nicht zu verzeichnen. Aufgrund der vollständigen Betriebskostenabrechnungen für 2013 sind die noch nicht abgerechneten Leistungen des Vorjahres in 2014 über die Bestandsveränderung im Aufwand erfasst. Die Betriebskostenabrechnungen 2014 werden voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag durchgeführt.

7. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

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

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

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Vortrag 1. Januar	236	279
Wertberichtigungen	0	0
Abgang aus Verkauf	0	-43
Stand 31. Dezember	236	236

Die Buchwertabgänge aus dem Verkauf von Immobilien sind innerhalb der Materialaufwendungen erfasst. Die Wertberichtigungen werden nach einer erneuten Beurteilung der Verkaufsszenarien vorgenommen, wenn der voraussichtlich erzielbare Nettoveräußerungswert (geschätzter Verkaufspreis abzüglich noch anfallender Kosten) nach IAS 2.9 unter den Buchwerten liegt.

Auf den Immobilien lasteten zum Bilanzstichtag keine Grundschulden (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

8. Unfertige Leistungen

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

9. Forderungen und übrige Vermögenswerte

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.695	742
Sonstige Vermögenswerte	1.676	514
Nicht finanzielle Vermögenswerte		
Steuererstattungsansprüche	20	46
Sonstige Vermögenswerte	187	226
	3.578	1.528

Die Fälligkeitsstruktur der finanziellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Buchwert	3.371	1.256
Buchwert im Wert geminderter Forderungen	958	342
Buchwert im Wert nicht geminderter Forderungen	2.413	914
Davon:		
Weder überfällig noch wertgemindert	0	0
Überfällig, aber nicht wertgemindert	2.413	914

Die überfälligen, aber nicht wertgeminderten Forderungen sind überwiegend weniger als 30 Tage überfällig.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.695 (Vorjahr: TEUR 742) dienen nahezu vollständig als Sicherheit für die jeweiligen mit den Immobilien im Zusammenhang stehenden Finanzierungen.

Im Falle von erforderlichen Wertberichtigungen wurden diese auf der Ebene der einzelnen Forderung vorgenommen und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Auf Portfolioebene wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Bei der Ermittlung der Wertminderungen wurden alle erkennbaren Ausfallrisiken (insbesondere drohende Insolvenzen) berücksichtigt. Die Entwicklung der Einzelwertberichtigungen stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Stand 1. Januar 2013	314
Aufwandswirksame Zuführung	513
Inanspruchnahme	-48
Auflösung	-67
Stand 31. Dezember 2013	712
Aufwandswirksame Zuführung	744
Inanspruchnahme	-168
Auflösung	-99
Stand 31. Dezember 2014	1.189

10. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die ausgewiesenen liquiden Mittel stehen bis auf einen Betrag von TEUR 8.450 (Vorjahr: TEUR 2.157), der als Sicherheit für Bankdarlehen verpfändet wurde, zur freien Verfügung des Westgrund-Konzerns.

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

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte setzten sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt zusammen:

	TEUR
Anteile an assoziierten Unternehmen	750
Liquide Mittel	500
Sonstige Vermögenswerte	1
	1.251

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2013 standen Verbindlichkeiten von TEUR 883 gegenüber.

Die zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen zur Veräußerung stehenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wurden im Januar 2014 im Wege eines Anteilsverkaufs veräußert, was zu einem Entkonsolidierungsgewinn von TEUR 381 geführt hat.

Zum 31. Dezember 2014 setzen sich die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte ausschließlich aus Teilen des in 2014 erworbenen „Berlinovo“-Portfolios zusammen (Standorte Görlitz und Neubrandenburg), die nicht langfristig gehalten werden sollen:

	TEUR
Immobilienvermögen	30.710
Liquide Mittel	78
Sonstige Vermögenswerte	181
	30.969

Den Vermögenswerten zum 31. Dezember 2014 standen Verbindlichkeiten von TEUR 25.241 gegenüber.

Gemäß den bereits abgeschlossenen Veräußerungsverträgen wird das aus zwei Portfolien bestehende Immobilienvermögen voraussichtlich zu Kaufpreisen von TEUR 31.550 veräußert.

Ein Teilportfolio wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von TEUR 12.600 bereits im Januar 2015 veräußert, was zu einem Gewinn von ca. EUR 0,3 Mio. geführt hat, nachdem das betroffene Tochterunternehmen in 2014 mit EUR –0,15 Mio. zum Konzern-Ergebnis beigetragen hat.

Der Verkauf des verbleibenden Teilportfolios mit einem Kaufpreis von TEUR 18.950 ist kurzfristig geplant, wobei mit einem Veräußerungsgewinn von ca. EUR 0,5 Mio. gerechnet wird, nachdem das betroffene Tochterunternehmen in 2014 mit EUR –0,52 Mio. zum Konzern-Ergebnis beigetragen hat.

12. Latente Steuerforderungen/-verbindlichkeiten

Aktive latente Steuern wurden mit passiven latenten Steuern saldiert, sofern die Steuererstattungsansprüche jeweils gegenüber dem gleichen Finanzamt bestehen. Im Vorjahr war für TEUR 135 keine Saldierung möglich. Beim Ansatz und der Bewertung aktiver latenter Steuern wurden Planungsunsicherheiten angemessen berücksichtigt. Auf die Erläuterungen zu Schätzungen und zum Ertragsteueraufwand wird verwiesen.

13. Grundkapital/Kapitalrücklage/Gewinnrücklagen

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 73.975.244,00 (31.12.2013: EUR 24.089.626,00). Es ist eingeteilt in 73.975.244 Stückaktien.

Im März 2014 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.392.374,00 auf EUR 26.482.000,00 im Wege einer Barkapitalerhöhung (private placement) erhöht. Der Ausgabekurs für die neuen Anteile belief sich auf EUR 3,40.

Im Juni 2014 wurde unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts der bisherigen Aktionäre das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 3.628.368 auf EUR 30.110.368,00 im Wege einer Sachkapitalerhöhung erhöht. Dabei wurde eine Forderung eines Aktionärs gegen die WESTGRUND AG in Höhe von EUR 2,9 Mio. in die WESTGRUND AG eingebracht. Es wurden dafür 853.939 Aktien zu einem Ausgabekurs von EUR 3,40 ausgegeben. Bereits im Januar 2014 hatte die WESTGRUND AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle/Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär und einem Dritten zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte dann durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Ausgabekurs von EUR 3,40.

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, das nach Eintragung der Kapitalherabsetzung um EUR 8,00 in das Handelsregister EUR 30.110.360,00 beträgt, um EUR 3.011.036,00 auf EUR 33.121.396,00 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Entnahme aus der Kapitalrücklage) zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt durch Ausgabe von 3.011.036 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis ihrer Anteile am bisherigen Grundkapital zu. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2014 an gewinnbezugsberechtigt. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte im Juli 2014.

Im September 2014 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch die Ausgabe von 39.999.990 Stückaktien im Wege einer Barkapitalerhöhung unter voller Wahrung der Bezugsrechte der Aktionäre zu einem Ausgabepreis von EUR 3,50 um EUR 39.999.990,00 erhöht. Weiterhin wurden in 2014 aus der begebenen Wandelschuldverschreibung 703.858 Stückaktien gewandelt und 150.000 Aktienoptionen ausgeübt. Das Grundkapital hat sich dementsprechend auf EUR 73.975.244,00 erhöht.

Für die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 41.027.852 Aktien zu berücksichtigen. Beim verwässerten Ergebnis je Aktie waren es 45.180.166 Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 1,46 bei einem verwässerten Ergebnis von EUR 1,35.

Die Entwicklung des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2014 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung als separater Bestandteil dieses Konzern-Abschlusses dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 35,5%.

Die Kapitalrücklage resultiert aus gezahlten Aufgeldern im Rahmen von Kapitalerhöhungen und aus der Erfassung des Personalaufwands aus der Gewährung von Aktienoptionen an Konzern-Mitarbeiter.

14. Bedingtes Kapital

a) Aktienoptionsplan 2008 (Bedingtes Kapital 2008/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 457.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 457.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2008/I). Aus dem bedingten Kapital 2008/I wurden insgesamt 330.891 Optionen ausgegeben, von denen bis zum Bilanzstichtag 315.000 Optionen ausgeübt wurden. Das bedingte Kapital zum Bilanzstichtag beträgt deshalb EUR 15.891,00.

b) Aktienoptionsplan 2011 (Bedingtes Kapital 2011/I)

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 wurde beschlossen, das Grundkapital der WESTGRUND AG um bis zu EUR 640.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 640.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2011/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Ausgabe von bis zu 640.000 Bezugsrechten (Aktienoptionen) im Rahmen des Westgrund-Aktienoptionsplans 2011 an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft und an Arbeitnehmer der Gesellschaft sowie an Geschäftsführer und Arbeitnehmer von Konzern-Gesellschaften. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur in dem Umfang durchgeführt, in dem die Inhaber der Bezugsrechte im Rahmen des Westgrund-Aktienoptionsplans 2011 hiervon Gebrauch machen. Jede Aktienoption berechtigt zum Bezug einer Stückaktie.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden ermächtigt, innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren nach Eintragung des bedingten Kapitals in das Handelsregister einmalig oder mehrmalig Bezugsrechte auf bis zu 640.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 pro Stückaktie auszugeben. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 774.400 Stückaktien.

Der Kreis der Bezugsberechtigten umfasst Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer der WESTGRUND AG und deren Konzern-Gesellschaften. Vorstandsmitgliedern und Arbeitnehmern stehen jeweils maximal bis zu 50 Prozent der Aktienoptionen zu. Jedes Bezugsrecht gewährt dem Bezugsberechtigten das Recht, eine auf den Inhaber lautende Stückaktie der WESTGRUND AG gegen Zahlung des Ausübungspreises zu erwerben. Die Optionsrechte können grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn das Dienstverhältnis des Bezugsberechtigten mit der WESTGRUND AG oder einer Konzern-Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch besteht.

Die Optionsrechte können nur ausgeübt werden, wenn der Durchschnitt des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle tretenden funktional vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts aus der Aktienoption um wenigstens 20% im Vergleich zum Basispreis gestiegen ist. Sie können erstmals nach Ablauf von vier Jahren Wartezeit ausgeübt werden. Die Wartezeit beginnt mit

der Gewährung der Optionen. Die Optionsrechte können nur gegen Zahlung des Basispreises ausgeübt werden. Der Basispreis beträgt 100% des Durchschnittspreises des Eröffnungs- und Schlusskurses der Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (oder einem an dessen Stelle getretenen funktional vergleichbaren Nachfolgesystems) an den letzten fünf Handelstagen vor Begebung der Option. Die Laufzeit der Optionen beginnt mit dem Tag der Gewährung der Optionen und endet nach Ablauf von fünf Jahren.

Der Aktienoptionsplan ist vollständig ausgenutzt. Die Ausgabe der Bezugsrechte teilte sich wie folgt auf die Geschäftsjahre auf:

Geschäftsjahr	Zahl der ausgegebenen Bezugsrechte
2011	140.360
2012	181.500
2013	335.500
2014	117.040

c) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2011/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 19. Dezember 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2016 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder den Namen lautende Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 60.000.000,00 mit Wandlungsrecht oder auf den Inhaber oder auf den Namen lautenden Optionsscheinen oder einer Kombination dieser Instrumente auf insgesamt bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautende Stückaktien der WESTGRUND AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 4.671.560,00 („Schuldverschreibungen“) zu begeben.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 4.671.560 durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2011/II). Die bedingte Kapitalerhöhung wird durch Ausgabe von bis zu 4.671.560 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahrs ihrer Ausgabe nur insoweit durchgeführt, wie die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen oder von Optionsscheinen aus Optionsschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung des Vorstands von der WESTGRUND AG bis zum 18. Dezember 2016 begeben werden, von ihrem Wandlungs-/Optionsrecht Gebrauch machen, ihrer Wandlungs-/Optionspflicht genügen oder Andienungen von Aktien erfolgen und soweit nicht andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu den nach Maßgabe des vorstehend bezeichneten Ermächtigungsbeschlusses jeweils zu bestimmenden Wandlungs-/Optionspreisen. Der Vorstand wird ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 5.652.587 Stückaktien.

Das bedingte Kapital 2011/II wurde in 2014 in Höhe von EUR 601.312 in Anspruch genommen und beträgt zum Bilanzstichtag laut Handelsregister EUR 5.051.275,60.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden weitere 102.546 Bezugsaktien ausgegeben. Das bedingte Kapital 2011/II beträgt nach Ausgabe dieser Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2014, deren Eintragung im Handelsregister nach dem Bilanzstichtag am 20. Januar 2015 erfolgte, noch EUR 4.948.729,60. Das bedingte Kapital 2011/II dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

d) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2012/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 23. August 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechte (zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 28.000.000 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 2.800.000 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren. Der Vorstand ist dabei ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Zur Gewährung von Aktien an die Inhaber beziehungsweise Gläubiger von Wandel-/Optionsschuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu EUR 2.800.000 durch Ausgabe von bis zu 2.800.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012/I). Durch die Berücksichtigung der in 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 3.388.000 Stückaktien. Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzern-Unternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2012 zu bedienen, oder
- die zur Wandlung verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzern-Unternehmen aufgrund des in der Hauptversammlung vom 24. August 2012 gefassten Ermächtigungsbeschlusses bis zum 23. August 2017 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2012/I zu liefern.

Das bedingte Kapital 2012/I dient zur Bedienung von Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2014/2016.

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

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

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

f) Aktienoptionsplan 2014 (Bedingtes Kapital 2014/II)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand und, soweit Vorstandsmitglieder begünstigt sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 12. Juni 2019 (Erwerbszeitraum) Vorständen der Gesellschaft, Mitgliedern der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften sowie Mitarbeitern der Gesellschaft und Mitarbeitern von Tochtergesellschaften insgesamt bis zu 2.156.000 Stück Optionen auf insgesamt bis zu 2.156.000 Aktien der Gesellschaft mit voller Dividendenberechtigung für das bei Ausübung der Option laufende Geschäftsjahr einzuräumen. Optionen können nicht übertragen, verpfändet oder sonst belastet werden. Der Vorstand kann jedoch bei Nachweis eines berechtigten Interesses des Bezugsberechtigten oder bei Vorliegen eines berechtigten Interesses seitens der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats solchen Rechtsgeschäften zustimmen. Sofern Inhaber der Aktienoptionen Mitglieder des Vorstands sind, liegt die Zu-

stimmung allein beim Aufsichtsrat. Die Optionen sind vererblich und können Gegenstand eines Vermächtnisses sein.

Die aufgrund der Ermächtigung im Umfang von bis zu 2.156.000 ausgegebenen Optionen sind dabei auf die verschiedenen Gruppen der Bezugsberechtigten wie folgt zu verteilen:

Gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft	maximal 1.078.000 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften	maximal 323.400 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft	maximal 646.800 Optionen
Gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft	maximal 107.800 Optionen

Durch die in 2014 erfolgte Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln hat sich die Anzahl der Optionen auf insgesamt 2.371.600 erhöht.

Die Verteilung der Aktienoptionen auf die vier vorgenannten Gruppen ist so vorgenommen worden, dass sich eine prozentuale Verteilung von 50 % auf gegenwärtige und zukünftige Vorstände der Gesellschaft, von 15 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitglieder der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften, von 30 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter der Gesellschaft sowie von 5 % auf gegenwärtige und zukünftige Mitarbeiter von Tochtergesellschaften der Gesellschaft ergibt.

Die Bestimmung der Bezugsberechtigten im Einzelnen und der Anzahl der diesen jeweils zu gewährenden Bezugsrechte trifft der Vorstand beziehungsweise, soweit Vorstände betroffen sind, der Aufsichtsrat der Gesellschaft. Die Optionen selber werden ohne Gegenleistung gewährt.

Für Aktienoptionen, die den Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft gewährt werden, hat der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit (Cap) für außerordentliche Entwicklungen vorzusehen.

Durch die Ausübung der Bezugsrechte können im Verhältnis eins zu eins auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien der Gesellschaft bezogen werden. Dabei ist für jedes ausgeübte Bezugsrecht ein Bezugspreis zu zahlen, der dem durchschnittlichen Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor Gewährung der Bezugsrechte entspricht (Bezugspreis). Der Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft ist auf der Grundlage des im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellten Schlusskurses zu ermitteln.

Die Aktienoptionen können nur ausgeübt werden, wenn der durchschnittliche Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse in den letzten fünf Handelstagen vor dem Tag der Ausübung des Bezugsrechts aus den Aktienoptionen um wenigstens 20 % im Vergleich zum Bezugspreis gestiegen ist (Erfolgsziel).

Die Bezugsrechte können erstmals nach Ablauf von vier Jahren seit Gewährung der Bezugsrechte ausgeübt werden (Wartefrist). Sie enden mit dem Ablauf von zehn Jahren nach der Gewährung der Bezugsrechte, sofern nicht kürzere Laufzeiten durch den Vorstand bzw., soweit Vorstände betroffen sind, den Aufsichtsrat bei der Gewährung der Bezugsrechte festgelegt werden. Die Ausübung kann nur innerhalb von 15 XETRA®-Handelstagen beginnend ab dem 3. XETRA®-Handelstag nach der Bekanntgabe der Geschäftszahlen für das erste Quartal, das erste Halbjahr, die ersten neun Monate und für das gesamte Geschäftsjahr sowie nach der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft erfolgen (Ausübungszeitraum). Für den Fall, dass die Geschäftszahlen vorläufig bekannt gegeben werden, gilt der Tag der vorläufigen Bekanntgabe als relevantes Datum für den jeweiligen Ausübungszeitraum. Im Übrigen sind die Einschränkungen zu beachten, die aus den allgemeinen Rechtsvorschriften, insbesondere dem Wertpapierhandelsgesetz, folgen.

Eine Ausübung der Aktienoptionen innerhalb von Ausübungssperrfristen ist ausgeschlossen. Ausübungssperrfristen sind jeweils die folgenden Zeiträume:

- (i) der Zeitraum ab dem Tag, an dem die Gesellschaft ein Angebot an ihre Aktionäre zum Bezug von neuen Aktien oder Schuldverschreibungen mit Wandel- und/oder Optionsrechten auf Aktien der Gesellschaft veröffentlicht, bis zu dem Tag, an dem die bezugsberechtigten Aktien „ex-Bezugsrecht“ notiert werden;
- (ii) der Zeitraum zwischen dem letzten Bankarbeitstag, an dem sich Aktionäre zur Teilnahme an der Hauptversammlung der Gesellschaft anmelden können, bis zum Ablauf des Tages der Hauptversammlung.

Wenn der Bezugsberechtigte aus seinem Dienstverhältnis mit der Gesellschaft oder einem mit dieser verbundenen Unternehmen vor Ablauf eines Zeitraums von mindestens zwei Jahren nach Ausgabe der Optionen ausscheidet oder das Dienstverhältnis vor diesem Zeitpunkt gekündigt wird, ohne dass sich unmittelbar ein neues Dienstverhältnis mit der Gesellschaft oder einem anderen mit dieser verbundenen Unternehmen anschließt, verfallen sämtliche seiner Optionen, die er zu diesem Zeitpunkt innehat. Bei Verfall steht dem Bezugsberechtigten keine Entschädigung zu. Die Gesellschaft ist berechtigt, in den Optionsbedingungen Ausnahmen von dieser Regelung zuzulassen.

Tritt nach Optionsgewährung ein Change of Control (wie nachfolgend definiert) bei der Gesellschaft ein, und endet das Dienstverhältnis nach einem solchen Ereignis, so kann die Wartefrist auch nach Beendigung des Dienstverhältnisses erfüllt werden. Die Optionen verfallen dann erst nach Ablauf eines Jahres nach Erfüllung der Wartefrist und können innerhalb dieser Jahresfrist unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen der Aktienoptionsbedingungen noch ausgeübt werden. Dies gilt im Falle einer Kündigung durch den Optionsberechtigten selbst jedoch nur, sofern diese nach dem Change of Control erfolgte. Ein Change of Control für Zwecke dieses Beschlusses tritt mit der Veröffentlichung gemäß § 10 in Verbindung mit § 35 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ein, dass ein Bieter unmittelbar oder mittelbar (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) Kontrolle im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes an der Gesellschaft erlangt hat. Ein Change of Control für Zwecke dieses Hauptversammlungsbeschlusses ist auch der Zugang einer Mit-

teilung gemäß § 21 Wertpapierhandelsgesetz bei der Gesellschaft, dass ein Meldepflichtiger (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) 50% oder 75% der Stimmrechte an der Gesellschaft erreicht oder überschreitet, sofern dieser Mitteilung nicht eine Veröffentlichung gemäß § 10 in Verbindung mit § 35 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz vorangeht. Ein Change of Control ist auch der Zugang einer Mitteilung bei der Gesellschaft, dass ein Meldepflichtiger (gegebenenfalls unter Hinzurechnung von Stimmrechten) 30% der Stimmrechte an der Gesellschaft erreicht oder überschreitet, sofern dem ein freiwilliges Übernahmeangebot vorausgegangen ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen vorsehen, dass die Bezugsrechte auch bereits vor Ablauf der Wartefrist innerhalb einer angemessenen Frist nach Eintritt eines Change of Control ausgeübt werden dürfen, sofern für diesen Fall eine Erfüllung durch Barzahlung bestimmt ist. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen ferner vorsehen, dass die Bezugsrechte nach Eintritt eines Change of Control, auch während der Wartefrist, binnen angemessener Frist einseitig von der Gesellschaft gegen Barzahlung in Höhe der Differenz zwischen dem Bezugspreis und dem Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse am letzten Börsenhandelstag vor dem Tag der Kündigung (Abgabe der Kündigungserklärung) gekündigt werden können. Die Bestimmungen der Bezugsrechte dürfen schließlich auch vorsehen, dass die Bezugsberechtigten verpflichtet sind (nach vorheriger Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat), die Bezugsrechte an den Bieter (im Sinne des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes) zu übertragen, der ein freiwilliges Übernahmeangebot oder ein Pflichtangebot auf sämtliche außenstehenden Aktien der Gesellschaft abgibt, sofern der für die Übertragung der Bezugsrechte angebotene Preis je Bezugsrecht mindestens der Differenz zwischen dem Bezugspreis und dem für den Erwerb der außenstehenden Aktien je Aktie angebotenen Preis (einschließlich etwaiger Preiserhöhungen) entspricht. Unter den vorgenannten Voraussetzungen kann auch vorgesehen werden, dass die Bezugsberechtigten auf Verlangen des Bieters zum Verzicht auf ihre Bezugsrechte verpflichtet sind.

Die Optionsbedingungen werden angepasst, wenn während der Laufzeit bei der Gesellschaft Kapitalmaßnahmen vorgenommen werden (Verwässerungsschutz). Alle im Rahmen der Gewährung bzw. Ausübung der Optionen etwaig anfallenden Steuern, insbesondere Einkommensteuer (Lohnsteuer), Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag, hat der Bezugsberechtigte selbst zu tragen.

Die weitere inhaltliche Ausgestaltung der Bezugsrechte bestimmt der Vorstand bzw., soweit Vorstände betroffen sind, der Aufsichtsrat. Die Bezugsrechte können aus dem beschlossenen bedingten Kapital und/oder einem künftig beschlossenen anderen bedingten Kapital, aus bereits beschlossenen und/oder künftig zu beschließenden genehmigten Kapital und/oder aus bereits erworbenen oder künftig zu erwerbenden eigenen Aktien bedient werden. Es kann auch ganz oder teilweise ein Barausgleich vorgesehen werden.

15. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 12. Juni 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.055.000,00 durch Ausgabe von bis zu 15.055.000 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014/I.). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

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

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

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

Im Zuge der Barkapitalerhöhung im September 2014 wurde das genehmigte Kapital 2014/I. in Höhe von EUR 11.428.562,00 ausgenutzt, sodass zum Bilanzstichtag noch EUR 3.626.438,00 verbleiben.

16. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 24. August 2012 wurde die Gesellschaft gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 23. August 2017 außer zum Zweck des Handels in eigenen Aktien eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10% des Grundkapitals zu erwerben. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapital-Derivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen. Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Dem Vorstand steht es frei zu entscheiden, ob der Erwerb über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot, erfolgen soll. Der Erwerb muss aber innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) erfolgen. Bei einem öffentlichen Angebot kann die Gesellschaft entweder einen Preis oder eine Preisspanne für den Erwerb festlegen.

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) am jeweiligen Handelstag vor dem Erwerb um nicht mehr als 10% überschreiten und um nicht mehr als 20% unterschreiten. Erfolgt der Erwerb der Aktien außerhalb der Börse, darf der gezahlte Kaufpreis je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den maßgeblichen Wert einer Aktie der Gesellschaft um nicht mehr als 10% überschreiten und um nicht mehr als 20% unterschreiten. Der maßgebliche Wert ist bei einem öffentlichen Kaufangebot der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der öffentlichen Ankündigung des Kaufangebots. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines formellen Angebots nicht unerhebliche Abweichungen des Börsenkurses der Aktie der Gesellschaft gegenüber dem maßgeblichen Wert, so kann das Angebot angepasst werden. Im Falle der Anpassung wird auf den durchschnittlichen Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor der Veröffentlichung der Angebotsanpassung abgestellt. Bei einem Erwerb der Aktien außerhalb der Börse in sonstiger Weise ist der maßgebliche Wert der durchschnittliche Eröffnungskurs für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen vor dem Abschluss des dem Erwerb zugrundeliegenden Vertrags. Überschreitet bei einem öffentlichen Kaufangebot die Zeichnung das Volumen des Angebots, erfolgt die Annahme nach Quoten. Dabei kann eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär sowie eine Rundung nach kaufmännischen Gesichtspunkten vorgesehen werden.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden, insbesondere auch gegen Sachleistungen etwa zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten. Eine Veräußerung außerhalb der Börse ist insbesondere auch zulässig, sofern Aktien, die maximal zehn vom Hundert des Grundkapitals ausmachen, und zwar sowohl berechnet auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung als auch auf den Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung, veräußert werden und die erworbenen eigenen Aktien zu einem Preis veräußert werden, der den maßgeblichen Wert von Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht um mehr als 5% (ohne Nebenkosten) unterschreitet. Auf den Betrag von 10% des Grundkapitals gemäß dem vorherigen Satz ist der Betrag anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die aufgrund einer anderen entsprechenden Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in unmittelbarer oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG bis zu der jeweiligen Ausübung der vorliegenden Ermächtigung ausgegeben bzw. veräußert werden, soweit eine derartige Anrechnung gesetzlich geboten ist. Als maßgeblicher Wert gilt dabei der Durchschnitt der Eröffnungskurse für die Aktien der Gesellschaft im XETRA®-Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem von der Deutschen Börse AG bestimmten Nachfolgesystem) an den letzten fünf Börsenhandelstagen vor der Veräußerung der Aktien.

Der Vorstand wurde ermächtigt, eigene Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anzubieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem Aktienoptionsplan möglich. Soweit im Rahmen eines solchen Aktienoptionsplans eigene Aktien an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft übertragen werden sollen, obliegt die Entscheidung hierüber dem Aufsichtsrat der Gesellschaft. Hinsichtlich der Feststellungen über die Aufteilung der Bezugsrechte auf Mitglieder der Geschäftsführungen und Arbeitnehmer, sowie hinsichtlich der Erfolgsziele, der Erwerbs- und Ausübungszeiträume und der Wartezeiten für die erstmalige Ausübung gelten die Beschlüsse der Hauptversammlung, welche den Beschluss über die Einführung eines Aktienoptionsplans fasst, jeweils entsprechend. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss einzuziehen. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der

übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

Die Ermächtigungen können ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam durch die Gesellschaft, aber auch durch ihre Konzern-Unternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte ausgenutzt werden.

Die Ermächtigungen erfassen auch die Verwendung von eigenen Aktien der Gesellschaft, die aufgrund früherer Ermächtigungsbeschlüsse nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG erworben wurden.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft im Mai 2013 sieben eigene Aktien (0,0% des Grundkapitals) zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 23,80 zzgl. EUR 15,93 an Gebühren erworben. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die sieben eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft im Juni 2014 acht eigene Aktien zu einem Kurswert von EUR 3,75 erworben. Die Anschaffungskosten dafür betragen EUR 45,97. Hintergrund des Erwerbs der eigenen Aktien war die Herstellung eines geraden Bezugsrechtsverhältnisses für die geplante Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln. Die acht eigenen Aktien wurden im Zuge der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln eingezogen.

17. Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsverpflichtung besteht ausschließlich aus einer direkten Pensionszusage (leistungsorientierter Pensionsplan) zur Zahlung laufender Versorgungsleistungen (Witwenrente) von aktuell jährlich TEUR 35 an eine 97-jährige Anspruchsberechtigte. Ein Dienstzeitaufwand fällt deshalb nicht mehr an. Planvermögen existiert nicht. Es wurde kein Gehaltstrend (Vorjahr: 0,0%) und ein Rententrend von 2,0% (Vorjahr: 2,0%) p. a. berücksichtigt. Der unterstellte Abzinsungssatz lag bei 1,75% (Vorjahr: 3,2%). Eine Variation der Berechnungsparameter hätte aufgrund des hohen Alters der einzigen Anspruchsberechtigten nur unwesentliche Auswirkungen auf die Bewertung der Verpflichtung. Für die Berechnungen wurden die biometrischen Richttafeln 2005 G (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) von Dr. Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aufgrund der Anpassung der Lebenserwartung werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die unter den Personalaufwendungen ausgewiesene Änderung des Barwertes der leistungsorientierten Verpflichtung stellt sich wie folgt dar:

	TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 1.1.2013	103
Zinsaufwand	2
Versicherungsmathematische Verluste/(-) Gewinne	26
Gezahlte Leistungen	-34
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2013	97
Zinsaufwand	3
Versicherungsmathematische Verluste/(-) Gewinne	30
Gezahlte Leistungen	-35
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung zum 31.12.2014	95

Die versicherungsmathematischen, ausschließlich zinssatzindizierten Verluste in Höhe von TEUR 30 werden nach Abzug der latenten Steuern von TEUR 5 seit dem Geschäftsjahr 2013 im sonstigen Ergebnis außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die gezahlten Leistungen werden wie im Vorjahr unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

Der Konzern rechnet für das Geschäftsjahr 2015 mit folgenden Beiträgen zu dem leistungsorientierten Pensionsplan: Zinsaufwand TEUR 1 und Rentenzahlungen von TEUR 35.

18. Verbindlichkeiten

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

zum 31. Dezember 2014

	Gesamtbetrag	Erwartete Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Latente Steuerverbindlichkeiten	19.675	0	0	19.675
(im Vorjahr)	(9.926)	(0)	(0)	(9.926)
Pensionsrückstellungen	95	0	0	95
(im Vorjahr)	(97)	(0)	(0)	(97)
Wandelanleihe	17.098	0	17.098	0
(im Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	419.678	12.591	66.287	340.800
(im Vorjahr)	(136.041)	(38.656)	(8.961)	(88.424)
Erhaltene Anzahlungen	12.925	12.925	0	0
(im Vorjahr)	(7.414)	(7.414)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.623	2.623	0	0
(im Vorjahr)	(1.002)	(1.002)	(0)	(0)
Derivate	7.240	112	926	6.202
(im Vorjahr)	(951)	(0)	(951)	(0)
Tatsächliche Steuerverbindlichkeiten	47	47	0	0
(im Vorjahr)	(32)	(32)	(0)	(0)
Leasingverbindlichkeiten	4.728	12	53	4.663
(im Vorjahr)	(4.740)	(11)	(51)	(4.678)
Sonstige Verbindlichkeiten	37.894	37.090	131	493
(im Vorjahr)	(11.080)	(10.421)	(131)	(528)
Gesamtverbindlichkeiten	521.823	65.400	84.495	371.928
(im Vorjahr)	(171.283)	(57.536)	(10.094)	(103.653)

Als „Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden Darlehen von Kreditinstituten ausgewiesen, soweit diese eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen. Die laufenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden mit Zinssätzen von 0,25 % p.a. bis zu 7,1 % p.a. verzinst. Sie sind durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Konten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Aufgrund einer geänderten Einschätzung bzw. nachträglich bekannt gewordenen Informationen bezüglich der Fristigkeit einer Verbindlichkeit wurden in den Vorjahreszahlen TEUR 659 aus dem übrigen kurzfristigen Fremdkapital in das übrige langfristige Fremdkapital umgliedert. In Übereinstimmung mit IAS 8 erfolgte diese Ausweisänderung retrospektiv.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen, die zum Bilanzstichtag eine Restlaufzeit zwischen 35 und 191 Jahren haben. Die Erbbaurechtsverträge sehen in der Regel ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsnehmers vor. Der Erbbauzins ist überwiegend indexorientiert geregelt. Die Ermittlung der Buchwerte erfolgt durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze in Höhe von 4,00 – 7,75 %.

	2014		2013	
	Buchwert	Mindestleasing-zahlungen	Buchwert	Mindestleasing-zahlungen
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bis zu einem Jahr	12	316	11	316
Ein bis fünf Jahre	53	1.266	51	1.262
Mehr als fünf Jahre	4.663	41.376	4.678	41.294
	4.728	42.958	4.740	43.872
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand	–	–38.230	–	–39.132
	4.728	4.728	4.740	4.740

19. Wandelanleihe

Anfang April 2014 wurde eine Pflichtwandelanleihe in Höhe von EUR 19.860.000 (Wandelschuldverschreibung 2014/2016; ISIN DE000A11QPV2; WKN A11QPV) institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung ohne Wandlungsprämie zur Zeichnung angeboten. Die Wandelschuldverschreibung wurde am 23. April 2014 begeben und hat eine Laufzeit bis zum 22. April 2016. Aufgrund hoher Nachfrage im Rahmen der Privatplatzierung konnte die Wandelschuldverschreibung voll platziert werden und wird mit 5 % p. a. auf ihren Nennbetrag verzinst. Der historische Wandlungspreis beträgt EUR 3,70 (nach Ausgabe der Gratisaktien im Juli EUR 3,36 und nach der Barkapitalerhöhung im September 2014 EUR 3,14) für eine Stückaktie. Die Kosten der Begebung der Anleihe werden vom Nominalbetrag der Anleihe abgesetzt und über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam aufgelöst.

Da die Verzinsung der emittierten Anleihe aufgrund der bestehenden Pflicht zur Wandlung der Verzinsung einer gleichrangigen, unbesicherten Unternehmensanleihe entspricht und die Wandelanleihe zudem nicht insolvenzfest ist, wird die Anleihe gemäß den Vorgaben des IAS 32 vollständig als Fremdkapital bilanziert. Erst mit der Wandlung werden die entsprechenden Beträge als Eigenkapital ausgewiesen. Bis zum Bilanzstichtag wurden EUR 2.317.135 gewandelt, sodass noch ein Restbetrag in Höhe von nominal EUR 17.542.865 ausstehend war. Auf die Ausführungen zum Grundkapital und zum bedingten Kapital unter den vorstehenden Nummern 13 und 14 wird verwiesen.

20. Derivate

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 83,4 Mio. neu abgeschlossen. Die neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze etc.) abgestimmt ist. Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag zwischen fünf und zehn Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite. Weiterhin wurden in 2014 zwei Zinsderivate mit einem Volumen von EUR 7,5 Mio. zum Zeitwert abgelöst.

Die Ermittlung der Zeitwerte der Derivate zum Bilanzstichtag erfolgte unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis von stichtagsbezogenen Marktdaten.

Der nicht effektive Teil der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 1.679 wird gemäß den Vorschriften des IAS 39 erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfasst. Der effektive Teil der Änderungen der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von TEUR 4.609 wird erfolgsneutral innerhalb des sonstigen Ergebnisses ausgewiesen. Kumuliert betragen die erfassten Wertänderungen der im Bestand befindlichen Zinsderivate TEUR – 7.240.

21. Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Westgrund-Unternehmensgruppe – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen im Wesentlichen Bankdarlehen, Wandelanleihen, Darlehen von Versicherungen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Leasingverbindlichkeiten sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene finanzielle Vermögenswerte, wie zum Beispiel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Zahlungsmittel.

Des Weiteren bestehen im Konzern zehn Zinsswaps mit einem Volumen von EUR 83,4 Mio. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seiner Finanzierungsquellen resultieren. Durch die entsprechende Abstimmung der Konditionen der Zinsderivate auf die Entwicklung der diesen zugeordneten Verbindlichkeiten (insbesondere Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze etc.) ergeben sich unter Risikogesichtspunkten synthetische Festkredite.

Entsprechend den konzerninternen Richtlinien wurde in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 und wird auch künftig kein Handel mit Derivaten betrieben.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash-Flow-Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Wesentliche Währungsrisiken bestehen aus Konzern-Sicht nicht.

Zinsrisiko/Sicherungsbeziehungen

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

Die Steuerung des Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur Erreichung einer aus Konzern-Sicht sinnvollen Finanzierungsstruktur schließen die jeweiligen Konzern-Gesellschaften variabel verzinsliche Kredite, fest verzinsliche Kredite sowie Zinsswaps ab. Bei den Zinsswaps wird in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner getauscht. Das langfristige, fest verzinsliche Fremdkapital des Konzerns (fest verzinsliche Kredite plus durch Zinsswaps gesicherte, ursprünglich variabel verzinsliche Kredite ohne Berücksichtigung der festverzinslichen Wandelanleihe) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 414,2 Mio.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzern-Ergebnisses vor Steuern pro Jahr gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkungen auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant. Zusätzliche nicht erfolgswirksame Auswirkungen auf das Konzern-Eigenkapital bestehen nicht.

	Erhöhung/Verringerung des Zinssatzes in Basispunkten	Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern in TEUR
2014	+20	-7
2014	-20	7
2013	+20	-183
2013	-20	182

Veränderte Zinssätze führen ebenfalls zu Veränderungen bei den Marktwerten der abgeschlossenen Zinsswaps. Eine Erhöhung (Verminderung) des Zinssatzes um 20 Basispunkte führt 2014 zu einer Wertänderung der Swaps von TEUR 1.192 (TEUR -1.214). In 2013 betrug die Vorsteuerergebnisauswirkung TEUR 48 (TEUR -48).

Die Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cash Flows wurden in 2014 als teilweise effektiv und als teilweise nicht effektiv eingestuft. Daher wurde in 2014 ein Verlust in Höhe von TEUR 1.679 (Vorjahr: Gewinn von TEUR 359) unter Berücksichtigung aktiver latenter Steuern von TEUR 416 (Vorjahr: TEUR -57) erfolgswirksam erfasst. Ein Betrag in Höhe von TEUR 4.609 (Vorjahr: TEUR 0) abzüglich aktiver latenter Steuern von TEUR 730 (Vorjahr: TEUR 0) wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst.

Ausfallrisiko

Der Konzern schließt Geschäfte ausschließlich mit kreditwürdigen Dritten ab. Insbesondere neue Mietverträge werden nur nach vorheriger Bonitätsprüfung des Mieters abgeschlossen. Zudem werden die Forderungsbestände laufend überwacht, sodass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist. Das maximale Ausfallrisiko ist auf den zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Betrag an Forderungen von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) begrenzt. Im Konzern bestehen keine wesentlichen Konzentrationen von Ausfallrisiken. Der Wertberichtigungsbedarf wird zu jedem Bilanzstichtag für die wesentlichen Schuldner auf Einzelforderungsbasis analysiert.

Bei den Zahlungsmitteln entspricht das maximale Ausfallrisiko dem Buchwert.

Liquiditätsrisiko

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

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

Im Einzelnen stellen sich die Cash Flow-Abflüsse aus den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen wie folgt dar. Die Angaben erfolgen auf der Basis der vertraglich vereinbarten, nicht diskontierten Zahlungsverpflichtungen:

Jahr	TEUR
2015	23.699
2016	23.471
2017	22.611
2018	26.878
2019	37.758
Ab 2020	351.908

Zu den erwarteten Cash Flow-Abflüssen aus den „Leasingverbindlichkeiten“ wird auf die Darstellung unter D.18 verwiesen.

Auf die zehn in 2014 abgeschlossenen Zinsswaps sind bis zum Auslauf der ersten Swaps in vier Jahren jährlich feste Zahlungen in Höhe von ca. EUR 2,5 Mio. zu leisten. Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen vier und zehn Jahren nach Maßgabe der ihnen zugeordneten Verbindlichkeiten.

Bei den übrigen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme der latenten Steuerverbindlichkeiten – entsprechen die in 2015 zu erwartenden Cash Flow-Abflüsse im Wesentlichen den bilanzierten Buchwerten.

Bei einigen Darlehen wurden neben den Zins- und Tilgungsleistungen weitere Nebenbedingungen in Bezug auf die Kapitaldienstfähigkeit vereinbart, welche in 2014 vollständig eingehalten wurden.

Kapitalmanagement

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

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den auf die Aktionäre entfallenden Inhaberstücken (Gezeichnetes Kapital) und den auf die Aktionäre entfallenden Rücklagen.

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

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

		31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	TEUR	287.565	76.098
davon auf Anteilseigner der WESTGRUND AG entfallend	TEUR	286.589	75.765
Bilanzsumme	TEUR	809.388	247.381
Eigenkapitalquote	in %	35,5 %	30,8 %
Flüssige Mittel	TEUR	47.672	4.024

In den Geschäftsjahren 2013 und 2014 wurden keine wesentlichen Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren in Bezug auf das Kapitalmanagement vorgenommen.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien:

		Buchwert		Beizulegender Zeitwert	
		2014	2013	2014	2013
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzielle Vermögenswerte					
Wertpapiere des Anlagevermögens	(3)	28	28	28	28
Rückdeckungsversicherung	(4)	184	167	184	167
Zahlungsmittel	(3)	47.672	4.024	47.672	4.024
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	3.371	1.256	3.371	1.256
Langfristige Forderungen	(4)	94	94	94	94
Finanzielle Verbindlichkeiten					
Derivate	(5)	7.240	951	7.240	951
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2)	419.678	136.041	419.471	135.153
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2)	2.623	1.002	2.623	1.002
Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	37.894	11.080	37.894	11.080
Leasingverbindlichkeiten	(6)	4.728	4.740	4.728	4.740

Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Kredite und Forderungen
- (2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten
- (3) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- (4) Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte
- (5) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
- (6) Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Die beizulegenden Zeitwerte werden wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten kommen hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihrem Buchwert sehr nahe.
- Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen/Darlehen werden vom Konzern basierend auf Parametern wie Zinssätzen und Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2014 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.
- Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen Genossenschaftsbankanteile und unterliegen branchenüblichen Zinsschwankungen.

- Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Finanzinstrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cash Flows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Kreditrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt. Bei einigen langfristig festverzinslichen Darlehen liegen hier die Zeitwerte aufgrund der zu den aktuellen Marktverhältnissen vergleichsweise günstigen Zinsen unter den Buchwerten.
- Der beizulegende Zeitwert des Prämienrückgewährversicherungsvertrags ergibt sich anhand des von der Versicherung mitgeteilten Rückkaufswertes zum 31.12. eines Jahres. Anhaltspunkte für Bewertungsrisiken sind nicht erkennbar.
- Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente ausschließlich mit Finanzinstituten mit guter Bonität ab. Der Konzern hat als Derivate zehn Zinsswaps abgeschlossen, die unter Heranziehung von am Markt beobachtbaren Input-Parametern (z.B. Zinsentwicklungen) mit dem Zeitwert bewertet werden.
- Der beizulegende Zeitwert der Leasingverbindlichkeiten ermittelt sich auf der Basis der aus dem jeweiligen Leasingverhältnis resultierenden Leasingzahlungen sowie des anzuwendenden Kapitalisierungszinssatzes. Die Buchwerte entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Im Konzern kommt folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren zur Anwendung:

- Stufe 1: Notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Stufe 2: Andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar oder mittelbar zu beobachten sind.
- Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und diese Input-Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Von den ausgewiesenen Zahlungsmitteln sind TEUR 8.450 (Vorjahr: TEUR 2.157) und von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR 1.695 (Vorjahr: TEUR 742) als Sicherheit verpfändet. Bei Verzug kann der Sicherungsnehmer mit einer Androhungsfrist von zwei Wochen auf die Sicherheiten zugreifen, um seine Forderungen einzuziehen. Bei Insolvenz bedarf es keiner Androhung.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die folgenden Netto-Gewinne/(-) Verluste erfolgswirksam erfasst:

		Gewinn/Verlust 2014	Gewinn/Verlust 2013	Ausweis Gewinn- und Verlustrechnung
		TEUR	TEUR	
Finanzielle Vermögenswerte				
Zahlungsmittel	(3)	0	0	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	(1)	-764	-315	Sonstige betriebliche Aufwendungen/ Erträge
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(4)	0	0	Sonstige betriebliche Erträge
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	(5)	-1.679	359	Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Anleihen	(2)	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ Sonstige Verbindlichkeiten	(2)	133	0	Sonstige betriebliche Erträge
Leasingverbindlichkeiten	(6)	0	-171	Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Bewertungskategorie nach IAS 39:

- (1) Kredite und Forderungen
- (2) Zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Verbindlichkeiten
- (3) Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
- (4) Bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte
- (5) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
- (6) Forderungen/Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen im laufenden Geschäftsjahr mit TEUR 27.723 (Vorjahr: TEUR 14.404) auf Einnahmen aus der Vermietung sowie mit TEUR 7.829 (Vorjahr: TEUR 3.585) auf Betriebskostenumlageabrechnungen. Die Verkaufserlöse aus Immobilien des Umlaufvermögens beliefen sich auf TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 42). Weitere bedeutsame Ertragskategorien lagen wie im Vorjahr nicht vor.

2. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 115) sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen enthalten.

3. Materialaufwand

Unter dem Materialaufwand werden insbesondere die Immobilienbewirtschaftungskosten sowie die mit den Restbuchwerten bewerteten Abgänge aufgrund der Veräußerung von kurzfristig gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Die umlegbaren Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 11.328 bei nicht umlegbaren Betriebskosten von TEUR 9.156.

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich zusammen aus Aufwendungen für Löhne und Gehälter in Höhe von TEUR 2.255 (Vorjahr: TEUR 1.065), soziale Abgaben in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 132) und Aufwendungen aus dem Aktienoptionsprogramm in Höhe von TEUR 361 (Vorjahr: TEUR 117).

5. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden die planmäßigen Abschreibungen ausgewiesen, die 2014 in Höhe von TEUR 90 anfielen (Vorjahr: TEUR 68), außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilienvermögen des Umlaufvermögens, die 2014 nicht vorkamen (Vorjahr: TEUR 300) und Firmenwerte aus Erstkonsolidierungen in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 5).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich wie im Vorjahr überwiegend um Aufwendungen für den Verwaltungsbereich des Konzerns. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 809 (Vorjahr: TEUR 534) enthalten.

7. Zinserträge und Zinsaufwendungen

In den Zinserträgen sind insbesondere Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Zinsaufwendungen für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Verbindlichkeiten	-8.573	-4.740
Aufwendungen der Zwischenfinanzierung Erwerb „Berlinovo“-Portfolio	-10.845	0
Zinsaufwendungen Leasingverbindlichkeiten	-305	-490
Wertänderungen Derivate (Gewinn +/Verlust -)	-1.679	359
	-21.402	-4.871

Aus den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten (Derivate) ergaben sich 2014 Nettoverluste/-gewinne von TEUR -1.679 (Vorjahr: TEUR 359), die in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der Zinsaufwendungen gezeigt werden.

Aus den zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 8.573 (Vorjahr: TEUR 4.740). Zudem sind in 2014 Einmalaufwendungen aus der Zwischenfinanzierung des in 2014 erworbenen „Berlinovo“-Portfolios in Höhe von TEUR 10.845 angefallen.

8. Steuern vom Ertrag

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Latente Steuern	-11.328	-3.375
Laufende Steuern	-16	-28
	-11.344	-3.403

Der Ist-Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuern beträgt wie im Vorjahr bei der Muttergesellschaft, der WESTGRUND AG, 30,2% (15% Körperschaftsteuer zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Bemessungsgrundlage Körperschaftsteuer plus 14,35% Gewerbesteuer). Bei den deutschen Tochtergesellschaften liegen die Steuersätze zur Berechnung der latenten Steuern zwischen 14,35% und 31,6%.

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

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Steuern	71.574	21.272
Erwarteter Steuersatz	30,2 %	30,2 %
Erwarteter Steueraufwand/-ertrag (-)	21.616	6.424
Minderbelastung wegen Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für gewerbsteuerliche Zwecke	-11.423	-3.305
Nicht aktivierte latente Steuern auf Verlustvorräte	1.057	114
Steuereffekte aus sonstigen Abweichungen der Bemessungsgrundlage	94	170
Gesamter Steueraufwand	11.344	3.403

Die Gesellschaften des Konzerns verfügen zum Bilanzstichtag über körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von EUR 51,1 Mio. (Vorjahr: EUR 18,7 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von EUR 50,4 Mio. (Vorjahr: EUR 17,9 Mio.). Infolge steuerrechtlicher Besonderheiten wurden für körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) und gewerbsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von EUR 46,6 Mio. (Vorjahr: EUR 14,2 Mio.) keine latenten Steuern angesetzt, da eine Nutzung dieser Verlustvorräte gemäß den Kriterien des IAS 12 nicht ausreichend wahrscheinlich ist.

Gemäß aktueller Budgetplanung ist nicht zu erwarten, dass die latenten Steuern aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 2015 realisiert werden.

Die temporären Differenzen stellen sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.2014	Latente Steuern (+ aktiv/ – passiv)	GuV Effekt 2014	Stand 31.12.2013	Latente Steuern (+ aktiv/ – passiv)	GuV Effekt 2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	170.881	–27.894	–14.483	82.142	–13.411	–3.406
Unfertige Leistungen	111	–33	1	112	–34	90
Leasingforderungen	0	0	0	0	0	–23
Pensionsverpflichtungen	95	15	0	97	15	–1
Leasingverbindlichkeiten	4.728	1.109	–2	4.740	1.111	4
Abgegrenzte Finanzierungskosten	4.949	–889	–528	2.115	–361	–361
Negativer Zeitwert Derivate	7.240	1.144	994	951	150	–57
Nicht saldierte und aktivierte Verlustvorräte	0	0	–135	447	135	–37
Saldierte aktive latente Steuern (Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer)	43.500	6.873	4.269	16.450	2.604	459
	231.504	–19.675	–9.884	107.054	–9.791	–3.332
Zugänge Erstkonsolidierung			922			0
Latente Steuern auf Kosten der Kapitalerhöhung			–1.632			–39
Erfassung im Sonstigen Ergebnis			–734			–4
Latenter Steuerertrag/-aufwand GuV			–11.328			–3.375
Bilanzausweis:						
Latente Steuerforderungen		0			135	
Latente Steueransprüche		–19.675			–9.926	
		–19.675			–9.791	

Der Gesamtbetrag nicht erfasster temporärer Differenzen, die im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen stehen, beträgt EUR 5,4 Mio. (Vorjahr: EUR 2,3 Mio.). Eine Belastung daraus ist aktuell nicht zu erwarten, weil ein Verkauf der Anteile an den Tochterunternehmen derzeit nicht geplant ist.

9. Ergebnis je Aktie

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

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befin-

den, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Umwandlung aller potenziellen Stammaktien mit Verwässerungseffekt in Stammaktien ergeben würden, geteilt.

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresergebnis	60.230	17.869
Ergebnisanteil Minderheiten	-134	-68
Ergebnis zur Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie	60.096	17.801
Zinsaufwand aus Wandelschuldverschreibung	684	0
Ergebnis zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie	60.780	17.801
Durchschnittliche Aktienanzahl	41.027.852	23.018.099
Verwässernde Aktien aus Aktienoptionsprogrammen/Wandelanleihen	4.152.314	198.748
Aktienanzahl zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	45.180.166	23.216.847
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässert	1,46	0,77
Verwässert	1,35	0,77

Eine zusätzliche Verwässerung des Ergebnisses je Aktie könnte sich in Zukunft durch die genehmigten und bedingten Kapitalien ergeben. Siehe hierzu die Abschnitte D.14. und D.15.

F. KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten und Versicherungen. Die Beträge stehen zur freien Verfügung des Konzerns mit Ausnahme von Bankkonten in Höhe von TEUR 8.450 (Vorjahr: TEUR 2.157), welche als Sicherheit für Bankdarlehen an die Kredit gebende Bank verpfändet wurden. Weitere Verfügungsbeschränkungen bestanden wie im Vorjahr nicht.

Wesentliche nicht ausgenutzte Kreditlinien bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

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

Der Finanzmittelfonds beinhaltet neben den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln in Höhe von TEUR 47.672 auch liquide Mittel in Höhe von TEUR 78, die zur Veräußerung vorgesehen sind und daher unter „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“ gesondert ausgewiesen werden.

Für im Geschäftsjahr 2014 veräußerte Tochterunternehmen wurden TEUR 750 vereinnahmt, denen Zahlungsmittelabgänge in Höhe von TEUR 501 gegenüberstanden. Die Kaufpreise für erworbene Tochterunternehmen betragen TEUR 258. Mit dem Erwerb dieser Tochterunternehmen waren Zahlungsmittelzugänge in Höhe von TEUR 225 verbunden.

Hinsichtlich der Vermögenswerte und Schulden der erworbenen und veräußerten Tochterunternehmen wird auf die Erläuterungen zu der Änderung des Konsolidierungskreises verwiesen.

Im Rahmen des Erwerbs eines Immobilienportfolios in 2014 wurde der Kaufpreis in Höhe von TEUR 9.445 durch Ausgabe neuer Aktien bezahlt.

G. SONSTIGE ANGABEN

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

Zum 31. Dezember 2014 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Kfz-Leasingverträgen. Die gesamten Mietaufwendungen für Büroräume und Büroeinrichtung belaufen sich in 2015 auf ca. TEUR 236 mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2016. Aus Leasingverträgen ergeben sich für das Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich Aufwendungen von TEUR 47. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 487).

Darüber hinaus sind zum Bilanzstichtag keine weiteren für die Beurteilung der Finanzlage bedeutsamen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen zu vermerken.

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

2. Anzahl der Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt wurden 29 Arbeitnehmer, davon 9 Aushilfen (Vorjahr: 21 Arbeitnehmer, davon 9 Aushilfen) beschäftigt.

3. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2014

- Herr Arndt Krienen, Remscheid: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 50 aus 2013 und Sonderzahlung 2014 von TEUR 150) TEUR 371 (Vorjahr: TEUR 230); Tantiemeanspruch 2014: TEUR 72 (Vorjahr: TEUR 50)
- Herr Sascha Giest, Berlin: Festvergütung (inkl. Sachbezüge und Tantieme von TEUR 30 aus 2013 und Sonderzahlung 2014 von TEUR 150) TEUR 327 (Vorjahr: TEUR 30); Tantiemeanspruch 2014: TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 30)

Herr Arndt Krienen erhielt im Geschäftsjahr 2013 aus der Ausübung von Aktienoptionen 165.000 Aktien mit einem Kurswert von EUR 3,10 je Aktie für einen Kaufpreis von EUR 1,56 je Aktie. Herr Krienen besaß zum 31. Dezember 2013 50.000 Aktien an der WESTGRUND AG aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Im Zusammenhang mit der Ausübung von Aktienoptionen wurde ihm ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von TEUR 123 gewährt, welches im ersten Quartal 2014 bereits wieder vollständig zurückgeführt wurde. Zum 31. Dezember 2014 besaß Herr Krienen 50.000 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 13. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Krienen mit Datum vom 7. September 2012, 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 749.040 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.128.

Herr Sascha Giest besaß am 31. Dezember 2014 13.293 Aktien an der WESTGRUND AG und Anteile an der Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalbetrag von TEUR 10. Als langfristiger variabler Vergütungsbestandteil wurden Herrn Giest mit Datum vom 15. November 2013, 23. Mai 2014 und 30. September 2014 insgesamt 776.000 Aktienoptionen gewährt. Der Zeitwert der Optionen zum Gewährungszeitpunkt betrug insgesamt TEUR 1.208.

4. Mitglieder des Aufsichtsrats und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Gerhard Wacker, Rechtsanwalt, Vorsitzender
Vergütung: TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 15)
- Herr Dr. Marc Schulten, Unternehmer, stellv. Vorsitzender
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 10)
Mitglied des Aufsichtsrats der International Campus AG, München
Mitglied des Beirats der One-Group AG, Hamburg
- Herr Günther Villing, Rechtsanwalt
Vergütung: TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 10)
Mitglied des Aufsichtsrats der ReCyTec AG, Pforzheim
Mitglied des Verwaltungsrats der Man Oil Group AG, Zug/Schweiz

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen keine Aktien an der WESTGRUND AG.

5. Berichterstattung zu nahestehenden Personen (IAS 24)

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

Zum 31. Dezember 2013 bestanden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern der Cologne Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 379, die marktüblich verzinst wurden. Die Cologne Real Estate GmbH wurde im Januar 2014 verkauft, sodass auch die Verbindlichkeiten gegenüber den Minderheitsgesellschaftern zum Bilanzstichtag nicht mehr bestehen.

Die WESTGRUND AG hatte in 2013 und zum 31. Dezember 2013 von wesentlich beteiligten Aktionären und diesen nahestehenden Personen unmittelbar und mittelbar über eine ausländische Kapitalgesellschaft Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 4,1 Mio. erhalten, welche marktüblich verzinst wurden. Der Ausweis zum 31. Dezember 2013 erfolgte unter den sonstigen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten wurden im ersten Halbjahr 2014 vollständig zurückgeführt. Dabei wurde eine Forderung eines Aktionärs gegen die WESTGRUND AG in Höhe von EUR 2,9 Mio. im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingebracht. Es wurden 853.939 Aktien zu einem Aktienpreis von EUR 3,40 ausgegeben.

Für die Vermittlung der Fremdfinanzierung eines in 2013 erworbenen Immobilienportfolios in Berlin-Spandau erhielt ein einem Aufsichtsratsmitglied nahestehendes Unternehmen eine marktübliche Vergütung in Höhe von EUR 0,5 Mio.

Die Vermittlung der Finanzierung des im Wege der Sachkapitalerhöhung in die WESTGRUND AG eingebrachten Immobilienportfolios in Berlin-Kreuzberg mit einem Volumen von EUR 17,9 Mio. erfolgte durch eine einem Aktionär nahestehende Person, die dafür eine marktübliche Vergütung in Höhe von EUR 0,54 Mio. in 2013 erhalten hat.

Zum 31. Dezember 2013 bestand eine kurzfristige Darlehensforderung gegen den Vorstand in Höhe von EUR 0,12 Mio. (Organkredit nach § 89 AktG) aufgrund der durch die WESTGRUND AG abzuführenden Lohnsteuer aus der Ausübung von Aktienoptionen im Dezember 2013. Es handelte sich um ein kurzfristiges Darlehen, welches im ersten Quartal 2014 vollständig zurückgeführt wurde.

Im Januar 2014 hat die WESTGRUND AG den Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 803 Wohneinheiten in Halle/Saale im Wege des Share Deals von einem Aktionär

und einer nahestehenden Person zu einem marktüblichen Kaufpreis von EUR 9,4 Mio. beurkundet. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Juni 2014 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung durch die Ausgabe von 2.774.429 Aktien zu einem Aktienpreis von EUR 3,40.

Für Vermittlungsleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung im März 2014 hat ein Aktionär eine Vergütung in Höhe von EUR 0,1 Mio. erhalten.

Im Mai 2014 wurden von einem Aktionär und einem diesem nahestehenden Unternehmen Immobilien am Standort Leipzig mit einem Volumen von EUR 2,7 Mio. zu angemessenen Konditionen erworben.

Im Rahmen der Privatplatzierung der Pflichtwandelanleihe Anfang April 2014 hat ein Aktionär für deren Vermittlung eine Vergütung von EUR 0,41 Mio. erhalten.

Die WESTGRUND AG hat im Juli 2014 über ein ausländisches Unternehmen, welches einem wesentlich beteiligten Aktionär nahesteht, ein Betriebsmitteldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 8,2 Mio. erhalten, welches marktüblich verzinst wurde. Das Darlehen wurde im dritten Quartal wieder vollständig zurückgeführt.

Der beabsichtigte Weiterverkauf zu marktüblichen Konditionen von 1.300 Einheiten aus dem im Juli 2014 beurkundeten Erwerb des „Berlinovo“-Portfolios mit insgesamt ca. 13.300 Einheiten erfolgt an die FFIRE Immobilienverwaltung AG, Berlin, deren Vorstandsvorsitzender ein Mitglied des Aufsichtsrats der WESTGRUND AG ist. Im Rahmen dieses Weiterverkaufs hat die FFIRE Immobilienverwaltung AG ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen von EUR 1,4 Mio. an die WESTGRUND AG gewährt. Die vollständige Rückzahlung des Darlehens ist in 2015 geplant. Auf die Ausführungen in Abschnitt D.11 hinsichtlich der zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen in Verbindung stehenden Verbindlichkeiten wird verwiesen.

Im Zuge der im September 2014 durchgeführten Barkapitalerhöhung sind Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen gegen eine marktübliche Vergütung Verpflichtungen zur Übernahme der auszugebenden Aktien eingegangen. Zudem haben Altaktionäre sowie diesen nahestehende Personen Aktien im Zuge der Barkapitalerhöhung übernommen und platziert, was ebenfalls marktüblich vergütet wurde. Gesamtvergütungen in Höhe von EUR 1,4 Mio. und EUR 1,2 Mio. waren zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlt und werden dementsprechend unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Ebenfalls im Zuge dieser Barkapitalerhöhung hat ein Aktionär für die Bestellung einer Sicherheit zur teilweisen Platzierung der Emission eine Vergütung von EUR 0,08 Mio. und für Dienstleistungen im Rahmen der Barkapitalerhöhung von EUR 0,04 Mio. erhalten.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung.

Weitere nach IAS 24 berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind im Konzern-Lagebericht dargestellt, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

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

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

Meldender	Datum	Schwelle*	Neuer Anteil
Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main	16.03.2015	<3 %	2,98 %
Allianz Global Investors GmbH, Frankfurt am Main	16.09.2014	>3 %	4,7 %
Quartenal Investment Ltd., Zypern	17.02.2015	<3 %	0,0 %
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	08.12.2014	<3 %	0,0 %
Swanepoel Ltd., Zypern	27.10.2014	<5 %	3,9 %
Swanepoel Ltd., Zypern	27.10.2014	>5 %	8,7 %
Quartenal Investment Ltd., Zypern	24.10.2014	<10 %	9,7 %
Angela Lechner, Berlin	02.10.2014	<3 %	0,0 %
Orlando Real Estate GmbH, Berlin	02.10.2014	<3 %	0,0 %
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	02.10.2014	<5 %	4,8 %
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	01.10.2014	>5 %	5,8 %
Uto Baader, München	17.09.2014	<3 %	0,0 %
Quartenal Investment Ltd., Zypern	17.09.2014	<15 %	12,7 %
British Empire Securities and General Trust plc, Großbritannien	17.09.2014	>5 %	5,3 %
Asset Value Investors Limited , Großbritannien	16.09.2014	>5 %	6,6 %
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	15.09.2014	<3 %	0,0 %
Joh. Berenberg Gossler & Co. KG	12.09.2014	>20 %	24,2 %
Uto Baader, München	12.09.2014	>15 %	16,1 %
Wecken & Cie., Schweiz	27.09.2012	>30 %	49,7 %

* < = Schwelle unterschritten; > = Schwelle überschritten

8. Honorar des Abschlussprüfers

Im Geschäftsjahr 2014 wurden als Aufwand für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 TEUR 30 und für die Prüfung des Konzern-Abschlusses zum 31. Dezember 2014 TEUR 90 erfasst. Andere Bestätigungsleistungen des Geschäftsjahres sind mit einem Betrag von TEUR 198 im Aufwand enthalten.

9. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2014 abgegeben und den Aktionären auf der Webseite der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 eingegangen.

10. Risikomanagementpolitik

Die ausführliche Darstellung zur Risikomanagementpolitik des Westgrund-Konzerns ist im Konzern-Lagebericht 2014 enthalten, welcher Bestandteil dieses Abschlusses ist.

11. Anteilsbasierte Vergütungsformen

Der Westgrund-Konzern beteiligt seine Mitarbeiter und Vorstände seit 2007 gemäß den im Geschäftsjahr 2007 und danach beschlossenen Aktienoptionsplänen am Konzern-Erfolg.

Aktienoptionsplan 2007

Sämtliche Optionen aus dem Aktienoptionsplan 2007 sind zum 31. Dezember 2013 verfallen.

Aktienoptionsplan 2008

Auf der Basis des zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundkapitals von EUR 73.975.244 (Vorjahr: EUR 24.089.626) ergibt sich hinsichtlich der zum Bilanzstichtag ausstehenden Optionen die nachfolgende Situation:

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Ausstehende Optionen am 1.1.	165.891	330.891	330.891	330.891	165.000	165.000	0
Gewährte Optionen	0	0	0	0	165.891	0	165.000
Zurückgegebene Optionen	0	0	0	0	0	0	0
Ausgeübte Optionen	-150.000	-165.000	0	0	0	0	0
Verfallene Optionen	0	0	0	0	0	0	0
Ausstehende Optionen am 31.12.	15.891	165.891	330.891	330.891	330.891	165.000	165.000
Ausübbarer Optionen am 31.12.	15.891	165.891	330.891	165.000	165.000	0	0
Ausübungspreis in EUR (2008er)	-	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56
Ausübungspreis in EUR (2010er)	1,04	1,33	1,33	1,33	1,33	-	-
Restlaufzeit in Jahren (2008er)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0
Restlaufzeit in Jahren (2010er)	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0	-	-

In 2008 wurden insgesamt 150.000 Aktienoptionen (zum Ausübungszeitpunkt in 2013 waren dies 165.000) an Herrn Arndt Krienen (Vorstand) ausgegeben. Die Aktienoptionen wurden in 2013 ausgeübt. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Optionen wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells berechnet. Es wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 1,70
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	2 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 1,85
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	4,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	105,8 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

In 2010 wurden insgesamt 137.100 (heute 165.891) Aktienoptionen an Mitarbeiter ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Optionen wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells berechnet. Es wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 1,65
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	2 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 1,62
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	4,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	105,6 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

In 2014 wurden 150.000 Optionen zu einem Ausübungspreis von EUR 1,04 ausgeübt.

Aktioptionsplan 2011

Auf der Basis des zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundkapitals von EUR 73.975.244 (Vorjahr: EUR 24.089.626) ergibt sich hinsichtlich der zum Bilanzstichtag ausstehenden Optionen die nachfolgende Situation:

	2014	2013	2012	2011
Ausstehende Optionen am 1.1.	657.360	321.860	140.360	0
Gewährte Optionen	117.040	335.500	181.500	140.360
Zurückgegebene Optionen	0	0	0	0
Ausgeübte Optionen	0	0	0	0
Verfallene Optionen	-121.000	0	0	0
Ausstehende Optionen am 31.12.	653.400	657.360	321.860	140.360
Ausübbarer Optionen am 31.12.	0	0	0	0
Ausübungspreis in EUR (2011er)	2,13	2,13	2,13	2,13
Ausübungspreis in EUR (2012er)	1,97	2,21	2,21	-
Ausübungspreis in EUR (2013er)	2,95	2,95	-	-
Ausübungspreis in EUR (2014er)	2,97	-	-	-
Restlaufzeit in Jahren (2011er)	1,0	2,0	3,0	4,0
Restlaufzeit in Jahren (2012er)	1,7	2,7	3,7	-
Restlaufzeit in Jahren (2013er)	2,9	3,9	-	-
Restlaufzeit in Jahren (2014er)	3,4	-	-	-

In 2011 wurden insgesamt 116.000 Aktienoptionen (heute 140.360) an Mitarbeiter ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Optionen wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells berechnet. Es wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 2,54
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 2,52
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	4,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	114,8 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

In 2012 wurden 100.000 Aktienoptionen (heute 121.000) an Mitarbeiter und 50.000 Aktienoptionen (heute 60.500) an den Vorstand ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Optionen wurde mit Hilfe des Black-Scholes-Modells berechnet. Bei der Ausgabe der drei Pakete wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 2,22
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 2,29
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	79,8 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 2,21
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 2,22
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	66,1 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 3,01
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 2,99
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	64,0 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

Für die in 2013 insgesamt ausgegeben 305.000 Aktienoptionen (heute 335.500) kamen einheitlich die nachfolgenden Bewertungsparameter zur Anwendung:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 3,50
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 3,46
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	72,1 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

Für die in 2014 insgesamt ausgegeben 117.040 Aktienoptionen kamen einheitlich die nachfolgenden Bewertungsparameter zur Anwendung:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 3,47
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	5 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 3,50
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	69,2 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit	0,0 %

Aktienoptionsplan 2014

Hinsichtlich der inhaltlichen und zeitlichen Ausgestaltung des Aktienoptionsplans 2014 wird auf die Ausführungen zum bedingten Kapital verwiesen.

Auf der Basis des zum Bilanzstichtag vorhandenen Grundkapitals von EUR 73.975.244 (Vorjahr: EUR 24.089.626) ergibt sich hinsichtlich der zum Bilanzstichtag ausstehenden Optionen die nachfolgende Situation:

	2014
Ausstehende Optionen am 1.1.	0
Gewährte Optionen	1.513.000
Zurückgegebene Optionen	0
Ausgeübte Optionen	0
Verfallene Optionen	-75.000
Ausstehende Optionen am 31.12.	1.438.000
Ausübbare Optionen am 31.12.	0
Ausübungspreis in EUR (2014er)	3,60
Restlaufzeit in Jahren (2014er)	3,7

Für die in 2014 insgesamt ausgegeben 1.513.000 Aktienoptionen kamen einheitlich die nachfolgenden Bewertungsparameter zur Anwendung:

Aktienkurs am Bewertungsstichtag	EUR 3,55
Erfolgsziel: Kurssteigerung gegenüber dem Basispreis	20 %
Maximale Laufzeit bis Ausgabestichtag	10 Jahre
Erwartete Laufzeit der Optionen	4 Jahre
Ausübungspreis zum erwarteten Ausübungszeitpunkt (Basispreis)	EUR 3,60
Erwartete Dividendenrendite	0,0 %
Risikoloser Zinssatz für die Laufzeit	2,0 %
Erwartete Volatilität für die Laufzeit	63,2 %
Erwartete Fluktuation der Optionsinhaber für die Laufzeit (ohne Vorstand)	30,0 %

Zusätzliche Angaben zu den Aktienoptionsplänen 2011 und 2014

Die WESTGRUND AG besitzt bei den Optionsprogrammen zum Bilanzstichtag keine Verpflichtung, dem Bezugsberechtigten anstatt der Aktien einen Barausgleich zu gewähren. Da keine Verpflichtung für das Unternehmen zum Barausgleich besteht, ist entsprechend den Regelungen des IFRS 2.43 keine Bewertungsanpassung erforderlich. Nur für den zukünftigen Fall eines Change of Control kann es zu einer Verpflichtung zum Barausgleich kommen.

Die Gewährung der Optionen aus den Aktienoptionsprogrammen 2011 und 2014 hat die folgenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

	Zeitwert bei Begebung	GuV 2011	GuV 2012	GuV 2013	GuV 2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ausgegebene Optionen 2011 – Aktienoptionsprogramm 2011	220	5	54	55	55
Ausgegebene Optionen 2012 – Aktienoptionsprogramm 2011	51	0	14	45	–29
Ausgegebene Optionen 2013 – Aktienoptionsprogramm 2011	543	0	0	17	136
Ausgegebene Optionen 2014 – Aktienoptionsprogramm 2011	177	0	0	0	27
Ausgegebene Optionen 2014 – Aktienoptionsprogramm 2014	2.232	0	0	0	172
Ausstehende Optionen am 31.12.	3.223	5	68	117	361

Die Gegenbuchung zum Personalaufwand erfolgte jeweils in die Kapitalrücklage. Sofern die Aktien aus den Aktienoptionsplänen ausgeübt werden, ergibt sich für die WESTGRUND AG zum Ausübungszeitpunkt ein Liquiditätszufluss in Höhe des Basispreises je ausgeübter Aktienoption.

Die zukünftige Volatilität während der erwarteten Laufzeiten der Aktienoptionen wurde auf Basis historischer Volatilitäten unter Berücksichtigung der zukünftigen erwarteten Kursentwicklung geschätzt. Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung von IFRS 2.B25 die annualisierte historische Volatilität über die erwartete Laufzeit der Optionen zu verwenden. Diese beträgt für die Aktienoptionsprogramme 2011 und 2014 jeweils vier Jahre. Dementsprechend wurde bei den ausgegebenen Aktienoptionen in 2011 und 2014 die historische Volatilität der letzten vier Jahre zugrunde gelegt.

Aufgrund des nach dem Bilanzstichtag sehr wahrscheinlichen Eintritts eines Change of Controls im Sinne der Aktienoptionspläne können die betroffenen Mitarbeiter und Vorstände einen Barausgleich ihrer Aktienoptionen verlangen. Die Höhe des Barausgleichs ist abhängig von der Höhe des Aktienkurses der WESTGRUND AG zum Zeitpunkt des Eintritts des Change of Controls. Bei einem angenommenen Aktienkurs von EUR 5,50 würde sich der Barausgleich auf EUR 4,6 Mio. belaufen und wäre als kurzfristige sonstige Verbindlichkeit im Geschäftsjahr 2015 zu erfassen.

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

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

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

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

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

Berlin, März 2015

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Arndt Krienen
Vorstand



Sascha Giest
Vorstand

Konzern-Anlagespiegel

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 31.12.2014 EUR
	Stand 01.01.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Änderung im Konsolidie- rungskreis EUR	
Immaterielle Vermögenswerte					
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	33.879,64	2.940,00	0,00	0,00	36.819,64
Geschäfts- oder Firmenwert	34.445,41	0,00	0,00	33.211,00	67.656,41
	68.325,05	2.940,00	0,00	33.211,00	104.476,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	191.298.761,21	373.024.807,60	0,00	29.420.000,00	593.743.568,81
Sachanlagen					
Technische Anlagen und Maschinen	680.526,69	0,00	0,00	0,00	680.526,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	280.814,66	32.124,04	0,00	0,00	312.938,70
	961.341,35	32.124,04	0,00	0,00	993.465,39
Finanzanlagen					
Wertpapiere des Anlagevermögens	27.512,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00
	27.512,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00
Gesamt	192.355.939,61	373.059.871,64	0,00	29.453.211,00	594.869.022,25

Abschreibungen		IAS 40 Bewertung			Buchwert	
Stand 01.01.2014	Zugänge	Stand 31.12.2014	Stand 01.01.2014	Veränderung 2014	Stand 31.12.2014	Stand 31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
33.864,64	83,00	33.947,64	0,00	0,00	2.872,00	15,00
34.445,41	33.211,00	67.656,41	0,00	0,00	0,00	0,00
68.310,05	33.294,00	101.604,05	0,00	0,00	2.872,00	15,00
1.960.583,49	20.362,47	1.980.945,96	41.316.706,28	78.941.403,87	712.020.733,00	230.654.884,00
433.054,69	48.236,00	481.290,69	0,00	0,00	199.236,00	247.472,00
257.493,62	21.606,04	279.099,66	0,00	0,00	33.839,04	23.321,04
690.548,31	69.842,04	760.390,35	0,00	0,00	233.075,04	270.793,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	27.512,00
2.719.441,85	123.498,51	2.842.940,36	41.316.706,28	78.941.403,87	712.284.192,04	230.953.204,04

Konzern-Anlagespiegel

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Änderung im Konsolidierungs- kreis	At-Equity- Bewertung	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögenswerte						
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	42.485,23	0,00	-2.607,59	-5.998,00	0,00	33.879,64
Geschäfts- oder Firmenwert	2.705.781,45	0,00	0,00	-2.671.336,04	0,00	34.445,41
	2.748.266,68	0,00	-2.607,59	-2.677.334,04	0,00	68.325,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	116.357.894,17	69.115.228,30	-553.151,58	6.378.790,32	0,00	191.298.761,21
Sachanlagen						
Technische Anlagen und Maschinen	687.195,80	1.188,95	-7.859,06	1,00	0,00	680.526,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.896,14	21.892,81	-34.740,12	-5.234,17	0,00	280.814,66
	986.091,94	23.081,76	-42.599,18	-5.233,17	0,00	961.341,35
Finanzanlagen						
Anteile an assoziierten Unternehmen	875.111,46	0,00	0,00	-750.087,91	-125.023,55	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	831.759,03	0,00	0,00	-804.247,03	0,00	27.512,00
Geleistete Anzahlungen	51.447,04	0,00	-51.447,04	0,00	0,00	0,00
	1.758.317,53	0,00	-51.447,04	-1.554.334,94	-125.023,55	27.512,00
Gesamt	121.850.570,32	69.138.310,06	-649.805,39	2.141.888,17	-125.023,55	192.355.939,61

Abschreibungen				IAS 40 Bewertung			Buchwert		
Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Änderung im Konsolidie- rungskreis	Stand 31.12.2013	Stand 01.01.2013	Veränderung 2013	Abgang 2013	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
42.369,23	101,00	-2.606,59	-5.999,00	33.864,64	0,00	0,00	0,00	15,00	116,00
2.705.781,45	0,00	0,00	-2.671.336,04	34.445,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.748.150,68	101,00	-2.606,59	-2.677.335,04	68.310,05	0,00	0,00	0,00	15,00	116,00
2.104.308,53	0,00	-143.725,04	0,00	1.960.583,49	21.199.905,36	20.213.288,34	-96.487,42	230.654.884,00	135.453.491,00
392.683,08	48.146,67	-7.775,06	0,00	433.054,69	0,00	0,00	0,00	247.472,00	294.512,72
270.775,55	24.478,60	-31.955,35	-5.805,18	257.493,62	0,00	0,00	0,00	23.321,04	28.120,59
663.458,63	72.625,27	-39.730,41	-5.805,18	690.548,31	0,00	0,00	0,00	270.793,04	322.633,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	875.111,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	831.759,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.447,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.512,00	1.758.317,53
5.515.917,84	72.726,27	-186.062,04	-2.683.140,22	2.719.441,85	21.199.905,36	20.213.288,34	-96.487,42	230.953.204,04	137.534.557,84

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und Konzernlagebericht abzugeben.

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

Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Köln, den 30. März 2015

DHPG AUDIT GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Schaidinger)
Wirtschaftsprüfer

(Güntgen)
Wirtschaftsprüfer

WESTGRUND AG
Joachimsthaler Strasse 34
10719 Berlin

Telefon: 030 / 2000 914 0
Telefax: 030 / 639 619 2 – 28
E-Mail: info@westgrund.de

www.westgrund.de

