

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2015

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist seit 2001 börsennotiert und war zum Jahresende 2015 unverändert an 19 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Stabiles operatives Ergebnis im Geschäftsjahr 2015

Das Geschäftsjahr 2015 verlief für die Deutsche EuroShop AG positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag mit 56,2 Mio. € um 4,4 Mio. € unter dem Vorjahr (60,6 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Erträge aus Beteiligungen, die mit 67,6 Mio. € um 4,3 Mio. € unter dem Vorjahr lagen, das einen Einmalertrag in Höhe von 3,6 Mio. € aus der Veräußerung der Beteiligung an der Galeria Domenikanska in Breslau enthielt. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 56,2 Mio. € (Vj. 60,6 Mio. €) und lag mit Blick auf die insgesamt bessere Ertragslage in unseren Shoppingcentergesellschaften um 3,0 Mio. € über dem Planwert (53,2 Mio. €).

Die Personalaufwendungen lagen mit 2,8 Mio. € um 0,3 Mio. € über dem Vorjahresniveau. Dies resultiert zum einen aus höheren Vorstandsbezügen (0,2 Mio. €), aufgrund der temporären Besetzung des Vorstandes mit drei Vorstandsmitgliedern bis zum 30. Juni 2015. Darüber hinaus ist dies auf die höheren Aufwendungen für die langfristige Vergütungskomponente zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 0,8 Mio. € (2014: 0,7 Mio. €) betragen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hingegen mit 1,8 Mio. € stabil auf Vorjahresniveau geblieben.

Die Zinserträge sind mit 1,0 Mio. € um 0,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies resultiert aus einer höheren Inanspruchnahme eines an eine Tochtergesellschaft vergebenen Gesellschafterdarlehens. Die Zinsaufwendungen lagen mit 7,8 Mio. € um 0,2 Mio. € unter dem Vorjahr (8,0 Mio. €). Sie setzten sich zusammen aus Zinsaufwendungen für lang- und kurzfristige Bankdarlehen (4,3 Mio. €), die unter anderem im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Passau und Magdeburg aufgenommen wurden, sowie aus Zinsen und anteiligen Kosten der Wandelanleihe (3,5 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 10,8 Mio. € gegenüber 11,6 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 7,0 Mio. € auf Zuführungen zu den latenten Steuern, die sich auf Vorjahresniveau bewegten (6,9 Mio. €) und 3,7 Mio. € auf zu zahlende Steuern, die um 0,9 Mio. € unter dem Vorjahreswert (4,6 Mio. €) lagen, da im Vorjahr noch Nachzahlungsbeträge für Altjahre enthalten waren. In diesen Aufwendungen enthalten waren ausländische Steuern für unsere Objektgesellschaften in Polen und Österreich in Höhe von 1,0 Mio. € (Vj. 0,9 Mio. €).

Somit ergab sich 2015 ein Jahresüberschuss von 45,4 Mio. € gegenüber 49,0 Mio. € im Vorjahr. Der Kapitalrücklage wurden 27,4 Mio. € entnommen, sodass sich ein Bilanzgewinn von 72,8 Mio. € ergab.

Die Finanzkraft des Unternehmens ist unverändert durch die Langfristigkeit der Mietverträge gesichert, sodass wir die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insgesamt positiv einschätzen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 15. Juni 2016 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 eine gegenüber dem Vorjahr um 0,05 € erhöhte Dividende von 1,35 € je Aktie vorschlagen. Von der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,63 € (2014: 0,65 €) je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG besteht unverändert aus 19 Beteiligungen an Shoppingcentern in vier europäischen Ländern.

Die Transaktionsmärkte waren auch in 2015 von einer sehr hohen Nachfrage nach Shoppingcentern geprägt. Nach unserer Beobachtung sind die Kaufpreise nicht zuletzt aufgrund der Nullzinspolitik der Notenbanken erneut über das schon hohe Niveau des Vorjahres gestiegen. In diesem Umfeld ergab sich für die Deutsche EuroShop keine Gelegenheit, nachhaltig ertragsstarke Investments zu tätigen.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Zur Finanzierung von Investitionen erfolgte im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung in Höhe von 1,0 Mio. € bei unserer Beteiligungsgesellschaft für das Phoenix Center in Harburg. Zusätzlich wurden kurz- und langfristige Bankdarlehen in Höhe von 1,7 Mio. € getilgt. Damit ergab sich ein negativer Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 2,7 Mio. €. Im Vorjahr war der Cashflow aus Investitionen mit 26,0 Mio. € im Vergleich stark positiv, was jedoch insbesondere durch eine Kapitalrückführung unserer niederländischen Beteiligungsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Abverkauf der Galeria Domenikanska in Breslau beeinflusst wurde.

in T€	2014	2015
Auszahlungen für Neuinvestments	0	0
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	0	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	30.639	-1.000
Eigenmittel	30.639	-1.000
Darlehensaufnahme/-rückführung (netto)	-4.648	-1.666
Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	25.991	-2.666
Cashflow aus Investmenttätigkeit	25.991	-2.666

Cashflow aus der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 45,4 Mio. € gegenüber 49,0 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 37,1 Mio. € (2014: 38,8 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet. Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr die Auflösung der Eigenkapitalkomponente der in 2012 begebenen Wandelanleihe (1,4 Mio. €) sowie die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten, die sich per Saldo auf 7,0 Mio. € gegenüber 6,9 Mio. € im Vorjahr erhöht haben.

In der Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 91,0 Mio. € gegenüber 96,2 Mio. € in 2014 (-5,5 %). Dies entsprach einer Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (1.097,5 Mio. €) von 8,3% gegenüber 8,8% im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie verminderte sich von 1,78 € auf 1,69 €.

in T€	2014	2015
Jahresüberschuss	49.032	45.403
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	38.837	37.089
+ Auflösung ARAP EK-Anteil Wandelanleihe	1.428	1.428
+ Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	6.927	7.038
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	96.224	90.958
Dividendenzahlungen	-67.432	-70.129
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	28.792	20.829
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,78 €	1,69 €

Liquiditätsentwicklung

in T€	2014	2015
Liquiditätsbestand Jahresanfang	2.365	17.242
Cashflow aus Investmenttätigkeit	25.991	-2.666
Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	-39.907	-678
Free Cashflow des Jahres	96.224	90.958
Dividende für Vorjahr	-67.432	-70.129
Liquiditätsbestand Jahresende	17.242	34.727

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 17,2 Mio. €. Der negative Cashflow aus der Investmenttätigkeit führte zu einem Mittelabfluss in Höhe von 2,7 Mio. €. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens verminderten die liquiden Mittel um 0,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Free Cashflow von 91,0 Mio. € abzüglich der im Juni 2015 gezahlten Dividende von 70,1 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 34,7 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2014	2015	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.097.470	1.097.470	0
Eigenkapital Wandelanleihe	7.140	7.140	0
Jahresüberschüsse (kumuliert)	370.287	415.690	45.403
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-554.732	-624.862	-70.129
Eigenkapital 31.12.	920.165	895.439	-24.726
in % zur Bilanzsumme	77,0	76,2	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,7 Mio. € vermindert und betrug 895,4 Mio. €. Der negative Saldo aus dem Jahresüberschuss und der gezahlten Dividende war ursächlich für diese Verminderung. Die Eigenkapitalquote lag mit 76,2 % auf weiterhin hohem Niveau jedoch leicht unter dem Vorjahr (77,0 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten externer Sachverständiger (Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2015 um 1.157,1 Mio. € (2014: 820,7 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 26.972.768 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen, Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10.000.000 €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Die Deutsche EuroShop hat erstmals im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 3,16 Mio. Stückaktien (2014: 3,06 Mio.) aus dem bedingten Kapital reserviert sind.

Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, ist das Mutterunternehmen des Deutsche EuroShop Konzerns. Ihre Aktien werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2015 zu 17,33 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2014: 9,73 %).

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 315a HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop unter www.deutsche-euroshop.de/ezu veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde vom Aufsichtsrat zuletzt im Geschäftsjahr 2010 überprüft und an die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG), und an die Anforderungen des Corporate Governance Kodex angepasst.

System der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsbezüge werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine erfolgsbezogene Vergütungskomponente sowie Sachleistungen in Form eines Firmenfahrzeuges sowie Beiträge für eine Altersvorsorgeversicherung vor.

Die Tantieme als erfolgsbezogene Vergütungskomponente orientiert sich an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die Tantieme basiert auf dem gewichteten Durchschnitt des Geschäftsjahres und der vorhergehenden zwei Geschäftsjahre. Dabei wird das Konzern-EBT (ohne Bewertungsergebnis) des Geschäftsjahres mit 60 %, das des letzten Geschäftsjahres mit 30 % und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10 % in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Von der Bemessungsgrundlage erhalten Herr Böge 0,5 %, Herr Wellner 0,25 % und Herr Borkers 0,2 % als Tantieme. Die Tantieme ist der Höhe nach begrenzt auf 150 % der jährlichen Grundvergütung.

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300 T€, für Herrn Wellner 252 TEUR und für Herrn Borkers 168 T€. Für das Geschäftsjahr 2015 betrug die Grundvergütung für Herrn Böge zeitanteilig bis zum 30. Juni 2015 150 T€ und für Herrn Wellner zeitanteilig ab 1. Februar 2015 231 T€. Darüber hinaus ergibt sich für 2015 für Herrn Böge eine zeitanteilige Tantieme von 225 T€ (Tantiemegrenze) sowie für Herrn Wellner eine zeitanteilige Tantieme von voraussichtlich 289 T€. Bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 252 T€. Die endgültige Höhe der Tantiemen liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

Sollte sich die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft während der Laufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrages so erheblich verschlechtern, dass die Weiterzahlung der Bezüge unbillig wäre, gelten die Regelungen des § 87 Abs. 2 AktG. Über den Umfang der Herabsetzung der Bezüge entscheidet der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahrs und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahrs maßgebend.

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde 2010 ein so genannter Long Term Incentive (LTI 2010) vereinbart. Die Höhe des LTI 2010 basierte auf der Wertveränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2015. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Von der positiven Wertveränderung erhält Herr Böge 0,2 % und Herr Borkers 0,025 % bis zu einem Betrag von 500 Mio. €. Für die darüber hinausgehende Wertveränderung werden Herrn Böge 0,1 % sowie Herrn Borkers 0,0125 % vergütet. Vom 1. Juli 2010 bis zum 30. Juni 2015 stieg die Marktkapitalisierung entsprechend den Angaben der Deutsche Börse von 983,5 Mio. € auf 2.195,0 Mio. € (31. Dezember 2014: 1.952,6 Mio. €). Die positive Veränderung der Marktkapitalisierung betrug damit 1.211,5 Mio. €. Für Herrn Böge ergibt sich damit ein Gesamtanspruch von 1.712 T€ und für Herrn Borkers von 238 T€. Im Geschäftsjahr wurden hierfür Aufwendungen in Höhe von 600 T€ (2014: 481 T€) berücksichtigt. Die Auszahlung des LTI 2010 erfolgte bei Herrn Borkers im Dezember 2015. Bei Herrn Böge erfolgt die Auszahlung in fünf gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2016.

Nach Auslaufen des LTI 2010 wurde im Geschäftsjahr 2015 ein neuer Long Term Incentive (LTI 2015) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2015 basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Januar 2015 (bei Herrn Wellner) bzw. vom 1. Juli 2015 (bei Herrn Borkers) jeweils bis zum 30. Juni 2018. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Entsprechend den Angaben der Deutsche Börse betrug die Marktkapitalisierung zum 1. Juli 2015 2.195 Mio. € sowie zum 1. Januar 2015 1.932,3 Mio. €.

Von einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhält Herr Wellner 0,10 % und Herr Borkers 0,05 %. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,05 % bei Herrn Wellner und 0,025 % bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI 2015 erfolgt in drei gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2019. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI 2015 vorzeitig ausgezahlt.

Seit dem 1. Januar 2015 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2015 auf 2.147 Mio. €. Sie lag damit um 214,7 Mio. € über dem Stand vom 1. Januar 2015. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI 2015 belief sich zum Jahresende auf 202 T€. Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 58 T€ berücksichtigt.

Vergütung des Vorstands in 2015

Die gewährten Zuwendungen des Vorstandes betragen 3.330 T€ und verteilen sich wie folgt:

Gewährte Zuwendungen	Claus-Matthias Böge Vorstandssprecher (bis 30.06.2015) Austritt: 30.06.2015				Wilhelm Wellner Vorstandssprecher (ab 01.07.2015) Eintritt: 01.02.2015				Olaf Borkers Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005				Gesamt 2015
	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	
Festvergütung	300	150				231			168	168			
Nebenleistungen	16	8				17			11	13			
Summe	316	158				248			179	181			587
Einjährige variable Vergütung	450	225	0	225		289	0	347	239	252	0	252	
Mehrjährige variable Vergütung LTI 2010	0	1.712	0	(*)					0	238	0	(*)	
LTI 2015						0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Sonstiges	0	0	0	0		0			0	0			
Summe	450	1.937				289			239	490			2.716
Versorgungsaufwand	53	27				0			0	0			27
Gesamtvergütung	819	2.122				537			418	671			3.330

(*) kein Maximalwert

Im Jahr 2015 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.773 T€ zugeflossen:

	Claus-Matthias Böge				Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher (bis 30.06.2015) Austritt: 30.06.2015				Vorstandssprecher (ab 01.07.2015) Eintritt: 01.02.2015				Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005				
Zufluss	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2014	2015	2015 (min)	2015 (max)	2015
Festvergütung	300	150				231			168	168			
Nebenleistungen	16	8				17			11	13			
Summe	316	158				248			179	181			587
Einjährige variable Vergütung	447	675	0	675		0	0	0	230	246	0	259	
Mehrfährige variable Vergütung													
LTI 2010	0	0	0	(*)					0	238	0	(*)	
LTI 2015						0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Sonstiges	0	0				0			0	0			
Summe	447	675				0			230	484			1.159
Versorgungsaufwand	53	27				0			0	0			27
Gesamtvergütung	816	860				248			409	665			1.773

(*) kein Maximalwert

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung. Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung sind im Vorsorgeaufwand enthalten.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Der ausgeschiedene Vorstandssprecher, Claus-Matthias Böge, erhält aus dem Long-Term Incentive 2010, der am 30. Juni 2015 auslief, insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€ Dieser Betrag wird in 5 gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt. Des Weiteren wurde seitens der Gesellschaft für Herrn Böge zusätzlich ein Beitrag von 27 T€ für eine Altersvorsorgeversicherung geleistet.

System der Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG. Die Vergütung beträgt danach 50.000 € für den Vorsitzenden, 37.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitgliedschaft in Ausschüssen wird bei der Aufsichtsratsvergütung nicht zusätzlich berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Die Festsetzung der Vergütung orientiert sich am Geschäftsmodell sowie an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung. Zudem wird die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens berücksichtigt. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats im Laufe eines Ge-

schäftsjahres aus dem Aufsichtsrat aus, erhalten sie die Vergütung zeitanteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

Vergütung des Aufsichtsrats in 2015

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 312 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Gesamt 2015 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	27,55	59,50
Dr. Michael Gellen	0	20,66
Reiner Strecker	52,61	37,74
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Beate Bell	29,75	15,98
Manuela Better	29,75	15,98
Karin Dohm	37,74	29,75
Dr. Henning Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Klaus Striebich	29,75	29,75
Dr. Bernd Thiemann	0	13,77
Roland Werner	15,98	0
inkl. 19% Umsatzsteuer	312,37	312,37

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Sonstiges

Für den Fall, dass Herr Wellner bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrages zum 30. Juni 2018 nicht erneut zum Vorstand bestellt wird, erhält er für den Zeitraum von 6 Monaten ein monatliches Übergangsgeld von 40 T€. Dieses Übergangsgeld entfällt, wenn Herr Wellner für eine erneute Bestellung zum Vorstand nicht zur Verfügung steht.

Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt.

Entschädigungsvereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die für den Fall eines Kontrollwechsels mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Mit zwei Arbeitnehmern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change-of-Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche EuroShop Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Chancen- und Risikobericht

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und nachhaltig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen nachhaltig hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften und damit zu gewährleisten, die Aktionäre durch Ausschüttung einer angemessenen Dividende dauerhaft am Unternehmenserfolg beteiligen zu können. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zum Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und Steuerung der

identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des Internen Kontrollsystems für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das Interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können. Der Prozess der Risikoanalyse beantwortet die Frage, wie mit den Risiken umzugehen ist, da sich das Umfeld, die rechtlichen Grundlagen und die Arbeitsbedingungen laufend verändern. Die daraus resultierenden Kontrollaktivitäten sind in Prozesse einzubetten, die für die Erreichung der Geschäftsziele wesentlich sind.

Wesentliche Merkmale

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Prozess der Jahresabschlusserstellung

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Es erfolgen manuelle Prozesskontrollen wie z. B. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Abschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden und daher die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Getragen vom positiven Konsumklima und vom guten Außenbeitrag ist das Bruttoinlandsprodukt in 2015 preisbereinigt um 1,4 % gewachsen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter auf Wachstumskurs. Sie konnte sich in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld gut behaupten. Dank realer Lohnsteigerungen und gewachsener Lohnquote ist die Binnen-

nachfrage sehr stabil und die Exporte bewegten sich auf Vorjahresniveau. Die Bundesregierung rechnet für 2016 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 1,7 %.

Auch der Arbeitsmarkt befindet sich in guter Verfassung und konnte seinen positiven Trend fortsetzen. Die Arbeitslosenquote lag bei 6,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) noch einmal leicht zurückgegangen. Ende des Jahres 2015 waren rund 43,3 Mio. Menschen erwerbstätig. Allerdings waren auch 2,8 Mio. Personen arbeitslos. Im europäischen Vergleich zählt Deutschland zu den Ländern, in denen die Anzahl der am Erwerbsleben teilnehmenden Personen am höchsten ist. Für das kommende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem weiter robusten aber auch risikobehafteten Arbeitsmarkt und einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 6,4 %.

Nachdem das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum in 2014 um 0,9 % gewachsen war, gewann es in 2015 an Dynamik und stieg um 1,6 %. Die EU-Kommission rechnet für das Jahr 2016 mit einem Wachstum der 19 Mitgliedstaaten von 1,7 %. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone insgesamt lag in 2015 insgesamt noch bei 11 %. Der realwirtschaftliche Aufschwung steht nicht überall auf einem soliden Fundament. Auch wenn Europa mittlerweile die Talsohle der Rezession durchschritten hat, bleibt die Schuldenkrise ein wichtiger Unsicherheitsfaktor und die wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die geopolitischen Risiken und die Flüchtlingskrise stellen einen hohen Belastungsfaktor für die Eurozone dar. Zudem kündigte sich Ende des Jahres eine massive Abkühlung der chinesischen Wirtschaft an, die amerikanische Notenbank signalisierte mit ihrem ersten Zinsschritt seit vielen Jahren das Ende der Niedrigzinspolitik in Amerika und der drastische Ölpreisverfall belastet die meisten erdölexportierenden Länder stark. Dieses Umfeld löste Anfang 2016 weltweit Turbulenzen an den Finanz- und Aktienmärkten aus und verdeutlicht, wie stark die internationalen Verflechtungen der Volkswirtschaften und Finanzmärkte sind. Die weltweite Stimmung hat sich damit insgesamt binnen weniger Wochen eingetrübt. Die jüngsten Entwicklungen sind für die Weltwirtschaft mit deutlichen Risiken verbunden und die Verunsicherung an den Märkten könnte die zuletzt positivere wirtschaftliche Dynamik verlangsamen bzw. ausbremsen.

Auch im Berichtsjahr waren die Verbraucherpreise weiter rückläufig. Die Inflationsrate in Deutschland betrug 0,3 %. In der Eurozone belief sich die Preissteigerung auf 0 % und die Europäische Zentralbank nutzt ihr gesamtes zur Verfügung stehendes Instrumentarium zur Vermeidung einer Deflation. Hauptursächlich für diese Entwicklung war der massive Rückgang des Ölpreises, der einen großen Anteil der Preissteigerungen in vielen anderen Lebensbereichen der Verbraucher z. B. bei Mieten, Nahrungsmitteln und Dienstleistungen kompensiert.

Die gesamtwirtschaftlichen Risiken schätzen wir weiterhin als hoch ein. Sie haben mit Blick auf die jüngsten Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten noch einmal zugenommen, denn bei den Marktteilnehmern festigt sich zunehmend der Eindruck, dass die geldpolitischen Maßnahmen der Notenbanken weltweit bisher nicht den gewünschten Erfolg erzielen. Trotz historisch niedriger Zinsen findet in den meisten Volkswirtschaften so gut wie kein nachhaltiges Wachstum statt. Des Weiteren werden in einigen Bereichen der Wirtschaft Vermögenspreisblasen vermutet, die bei einem merklichen Abschwung platzen und eine neue Finanzkrise auslösen könnten.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie den damit verbundenen Risiken nicht so stark von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig wie Unternehmen anderer Branchen. Dennoch ist vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Die Erfahrungen der Vergangenheit haben bisher gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in wirtschaftlich schwierigeren Phasen Geschäftserfolge erzielen konnten.

Markt- und Branchenrisiken

Durch ein sich laufend änderndes Nachfrageverhalten und immer neue Angebotsformen hat sich der Einzelhandel in den letzten Jahren strukturell gewandelt. Erfolgreich sind vor allem großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot bieten können. Die Deutsche EuroShop profitiert mit ihrem Geschäftsmodell von dieser Entwicklung, zumal die Erlebniskomponente beim Einkauf an Bedeutung gewonnen hat und ein Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Die Umsätze der stationären Einzelhändler konnten 2015 inklusive Onlinehandel sowohl nominal 3,1 % und real um 2,8 % (2014: +1,7 % nominal, +1,4 % real) gesteigert werden. Der Gesamtumsatz belief sich auf 472,4 Mrd. €. Für 2016 erwartet der Handelsverband Deutschland (HDE) ein nominales Umsatzwachstum von 2,0 % auf 481,8 Mrd. €.

Der Online-Handel ist im Jahr 2015 um 12 % auf 41,7 Mrd. € gestiegen. Der Handelsverband Deutschland rechnet auch für das kommende Jahr mit einem deutlichen Anstieg um 11 % auf 46,3 Mrd. €. Damit setzte sich die dynamische Entwicklung der Vorjahre auch in 2015

fort und der Anteil des Online-Einzelhandelsumsatzes macht rund 9% der Gesamtumsätze mit steigender Tendenz aus. Inzwischen kauft jeder zweite Deutsche regelmäßig im Internet ein. Dabei ist das Verhalten je nach Branche durchaus sehr unterschiedlich. Bei Büchern, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation favorisieren viele Kunden inzwischen den Einkauf über das Internet. Medikamente, Schmuck und Uhren und Lebensmittel werden aber weiterhin im stationären Einzelhandel erworben.

Der steigende Anteil des Online-Umsatzes am Gesamtumsatz im deutschen Einzelhandel setzt vor allem die vielen kleinen und mittelständischen Handelsunternehmen aus dem stationären Bereich einem erhöhten Wettbewerbsdruck aus. Dieser Entwicklung wird mit einer zunehmenden Verknüpfung von Offline- und Online-Welt sowie der Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters im Rahmen konzeptioneller Anpassung der Shoppingcenter begegnet. Auch die Verbesserung der persönlichen Beratung und Kontakte beim Einkauf stellen hier eine wichtige Komponente dar.

Die Deutsche EuroShop AG kann sich längerfristigen Trends wie der wachsenden Bedeutung des Online-Handels für den stationären Einzelhandel nicht gänzlich entziehen. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben bisher gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen können. Wir minimieren Markt- und Branchenrisiken durch intensive Marktbeobachtungen und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente.

Mietausfallrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

Für das Ausfallrisiko stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten. Darüber hinaus werden im Einzelfall Wertberichtigungen bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge in der Regel an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen abrupten Kursverfall des ungarischen Forint oder des polnischen Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 20 Jahren reduziert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Die Zinshöhe wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für uns nicht vorhersehbar.

Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Damit ist aus heutiger Sicht bei einem Durchschnittzinssatz von 3,69 % (2014: 3,76 %) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und dem gegenwärtigen Durchschnittzinssatz abgeschlossen werden konnten.

Die Deutsche EuroShop AG setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Objekte. Die unter Umständen fälligen Leistungen der Versicherung könnten nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Es ist denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiteranzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern kann. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Ausblick

Die realen Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern, das gute Konsumklima und das aktuell weiterhin gute Exportgeschäft sorgen auch in 2016 für positive Impulse beim Wirtschaftswachstum in Deutschland. Trotz der in der Eurozone weiter vorhandenen wirtschaftlichen Ungleichgewichte geht die Bundesregierung für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2016 von einem positiven Szenario aus. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % wachsen. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau von 6,4 % bei niedriger Inflation verharren. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 2,0 % bei den Einzelhandelsumsätzen, wobei hierbei der Online-Handel der größte Wachstumstreiber sein wird.

Dieser positiven und robusten Wirtschaftsverfassung in unserem Kernmarkt Deutschland stehen insbesondere die wirtschaftlichen Strukturprobleme der einzelnen Mitgliedstaaten in der Eurozone gegenüber. Die griechische Schuldenkrise, die durch die aktuellen Stützungsmaßnahmen der internationalen Finanzierungsinstitutionen nicht behoben worden ist, sowie die notwendigen tiefgreifenden Reformen in den betroffenen europäischen Volkswirtschaften werden uns auch 2016 und in den Folgejahren weiter beschäftigen. Zusätzlich stellt die Flüchtlingskrise einen weiteren neuen Belastungsfaktor dar, mit ungeklärten politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen für die EU und insbesondere auch für Deutschland. Daher schätzen wir das Risiko für die Gesamtwirtschaft als unverändert hoch ein.

Vor dem Hintergrund der finanzwirtschaftlichen Herausforderungen besteht weltweit und mit weiter verstärkter Intensität der Bedarf an wertgesicherten Kapitalanlagen, insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Auch das seit längerem niedrige Zinsniveau führt dazu, dass bspw. Lebensversicherungsgesellschaften und vergleichbare Altersvorsorgeeinrichtungen aus dem In- und Ausland weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Renditeansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die Nachfrage nach Immobilien wird dadurch weiter auf einem Rekordniveau gehalten, der nur ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Auch Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren unverändert im Fokus des Interesses. Dies führt bei so genannten Core Immobilien zu nochmals gestiegenen hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir beobachten die Entwicklung des Immobilienmarktes intensiv. Neue Investments werden wir – wie in der Vergangenheit – nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

Insgesamt fühlt sich die Deutsche EuroShop AG in diesem Umfeld dennoch weiter operativ gut aufgestellt. Alle Objekte sind auch in einem Umfeld des schnell wachsenden Online-Handels weitestgehend voll und langfristig vermietet, ebenso sind die Objektgesellschaften grundsätzlich langfristig finanziert. Insgesamt schauen wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2016 erwarten wir Beteiligungserträge von 61,6 Mio. € gegenüber 67,6 Mio. € in 2015. Diese steigen gemäß unseren Planungen in 2017 auf rund 73,4 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2016 beläuft sich auf 50,6 Mio. € (2015: 56,2 Mio. €). Für 2017 erwarten wir ein auf rund 62,7 Mio. € steigendes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Wir erwarten in 2016 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 110,4 Mio. € (2015: 104,4 Mio. €), von denen 61,6 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 48,8 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2017 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 117,7 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) aus operativer Tätigkeit wird von 91,0 Mio. € in 2015 auf voraussichtlich 93,9 Mio. € in 2016 und auf 100,3 Mio. € in 2017 steigen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (1.097,5 T€) lägen die FCF-Renditen bei 8,6 % für 2016 bzw. 9,1 % für 2017.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von 1,40 € je Aktie auszahlen zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Abschluss des laufenden Geschäftsjahres sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf oder die Lage der Gesellschaft haben.

Weitere Risiken, welche die weitere Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen können, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Hamburg, den 15. April 2016

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	31.12.2015	31.12.2014	Passiva	31.12.2015	31.12.2014
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	53.945.536,00	53.945.536,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte			(Bedingtes Kapital € 10.000.000,00; 2014: € 10.000.000,00)		
und ähnliche Rechte und Werte	8.403,58	17.148,82	II. Kapitalrücklage	766.667.602,89	794.090.937,22
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen	2.000.000,00	2.000.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.979,35	392.812,62	IV. Bilanzgewinn	<u>72.826.473,60</u>	<u>70.129.196,80</u>
III. Finanzanlagen				895.439.612,49	920.165.670,02
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	897.218.890,00	930.083.950,54	B. Rückstellungen		
2. Beteiligungen	<u>137.723.511,31</u>	<u>140.797.504,98</u>	1. Steuerrückstellungen	242.781,70	20.732,00
	1.034.942.401,31	1.070.881.455,52	2. Sonstige Rückstellungen	<u>1.581.928,00</u>	<u>3.459.727,05</u>
				1.824.709,70	3.480.459,05
	1.035.315.784,24	1.071.291.416,96	C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Anleihen	100.196.575,34	100.196.575,34
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			- davon konvertibel: € 100.000.000,00		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	100.013.605,46	100.013.911,63	(Vorjahr: € 100.000.000,00)		
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.978.282,51	103.643.825,83
ein Beteiligungsverhältnis besteht	201.012,06	179.883,80	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.570.775,73</u>	<u>1.120.926,21</u>	Leistungen	11.895,15	209.956,76
	101.785.393,25	101.314.721,64	4. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus		
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>34.727.080,35</u>	<u>17.241.996,76</u>	Personenhandelsgesellschaften	164.572,11	0,00
	136.512.473,60	118.556.718,40	- davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein		
			Beteiligungsverhältnis besteht € 164.572,11 (Vorjahr: € 0,00)		
			5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen		
			Unternehmen	74.677,23	61.844,68
			6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.711.500,00	401.397,00
			- davon aus Steuern € 0,00		
			(Vorjahr: € 401.397,00)		
				204.137.502,34	204.513.599,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.298.566,69	4.998.593,32	D. Passive latente Steuern	73.725.000,00	66.687.000,00
Summe Aktiva	<u>1.175.126.824,53</u>	<u>1.194.846.728,68</u>	Summe Passiva	<u>1.175.126.824,53</u>	<u>1.194.846.728,68</u>

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		142.556,69	116.285,61
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.720.461,84		2.377.033,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	109.113,47	2.829.575,31	88.545,98
- davon für Altersversorgung €53.983,89 (i.Vj. €53.107,39)			
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		85.971,06	75.732,96
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.799.353,59	1.759.703,77
5. Erträge aus Beteiligungen		67.576.542,89	71.918.462,62
- davon aus verbundenen Unternehmen €60.437.613,39 (i.Vj. €61.342.252,87)			
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen		14.772,35	0,00
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		982.305,58	862.694,79
- davon aus verbundenen Unternehmen €982.305,56 (i. Vj. €862.694,45)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.799.440,07	7.988.136,08
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		56.172.292,78	60.608.290,81
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.769.153,51	11.576.487,55
- davon für latente Steuern €7.038.000,00 (i. Vj. €6.927.000,00)			
11. Jahresüberschuss		45.403.139,27	49.031.803,26
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		27.423.334,33	21.097.393,54
13. Bilanzgewinn		72.826.473,60	70.129.196,80

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches - unter Beachtung des Aktiengesetzes - aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

Es wurde abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB ein zusätzlicher Posten „Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften“ in die Bilanz aufgenommen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buche. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB.

Die **Finanzanlagen** werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt. Kapitalgesellschaften werden mit ihren Anschaffungskosten reduziert um getätigte Entnahmen angesetzt.

Im Berichtsjahr wurde per Saldo für die Personenhandelsgesellschaften ein Betrag in Höhe von T€32.673 mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie **flüssige Mittel** sind zum Nennbetrag beziehungsweise mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den separat beigefügten Anlagepiegel.

(2) Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände (T€ 101.785, Vorjahr: T€ 101.315) haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 100.000, Vorjahr: T€ 100.000). Des Weiteren werden sonstige Forderungen gegen ein Beteiligungsunternehmen für das Jahr 2015 (T€ 201, Vorjahr: T€ 180) ausgewiesen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 1.496).

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum einen vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (T€ 74, Vorjahr: T€ 66) für das Jahr 2015. Des Weiteren wurden die Transaktionskosten (T€ 529, Vorjahr: T€ 809) und das Disagio (T€ 2.696, Vorjahr: T€ 4.124) für die im November 2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen abgegrenzt. Diese Beträge werden ergebniswirksam über die Laufzeit der Anleihe (bis November 2017) aufgelöst.

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 34.727.

(4) Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt € 53.945.536 und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt € 1,00.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 20. November 2012 eine Wandelschuldverschreibung herausgegeben. Insgesamt wurden Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € platziert. Die Wandelschuldverschreibung ist eingeteilt in 1.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen und berechtigt zur Wandlung von anfänglich bis zu 2.849.003 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00 je Stückaktie aus dem bedingten Kapital 2011. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der Wandlungspreis beträgt zum Bilanzstichtag € 31,65; der Kupon beträgt 1,75% p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennwerts von je € 100.000,00 begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in nunmehr 3.159.558 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2015 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 26.972.768 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) erhöhen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 betrug das genehmigte Kapital noch € 26.972.768.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 200.000.000 mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (€ 10.000.000) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Die Laufzeit der Wandlungsrechte darf jeweils zehn Jahre nicht überschreiten. Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Sonstige Angaben 2015

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimm- rechts- anteil %	davon im Eigen- besitz %	davon zuzu- rechnen %
Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz	23.06.2014	...unterschreitung (3)	0,28	0,00	0,28
Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz	23.06.2014	...unterschreitung (3)	0,28	0,27	0,01
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	19.09.2014	...unterschreitung (3)	2,99	0,00	2,99
BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, Vereinigte Staaten von Amerika	23.09.2014	...unterschreitung (3)	2,94	0,00	2,94
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	03.02.2015	...unterschreitung (3)	2,99	2,99	0,00
BlackRock International Holdings, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	02.04.2015	...überschreitung (3)	3,01	0,00	3,01
BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	02.04.2015	...überschreitung (3)	3,01	0,00	3,01
BlackRock International Holdings, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	22.04.2015	...unterschreitung (3)	2,80	0,00	2,80
BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	22.04.2015	...unterschreitung (3)	2,80	0,00	2,80
BlackRock International Holdings, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	27.04.2015	...überschreitung (3)	3,01	0,00	3,01

BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	27.04.2015	...überschreitung (3)	3,01	0,00	3,01
BlackRock International Holdings, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	30.04.2015	...unterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	30.04.2015	...unterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
Alexander Otto, Hamburg	26.05.2015	...überschreitung (10)	10,26	0,65	9,61
DESAG Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	28.05.2015	...überschreitung (3, 5, 10, 15)	15,01	15,01	0,00
AROSA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	28.05.2015	...überschreitung (10, 15)	15,01	0,00	15,01
Alexander Otto, Hamburg	28.05.2015	...überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Benjamin Otto, Hamburg	28.05.2015	...unterschreitung (5, 3)	1,48	0,00	1,48
“Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H, Hamburg	28.05.2015	...unterschreitung (5, 3)	0,00	0,00	0,00
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	11.06.2015	...unterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Holdco 2. Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	11.06.2015	...unterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97

BlackRock Financial Management, Inc. , New York, NY, Vereinigte Staaten von Amerika	11.06.2015	...unterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	25.06.2015	...überschreitung (3)	4,20	0,00	4,20
BlackRock Holdco 2. Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	25.06.2015	...überschreitung (3)	4,20	0,00	4,20
BlackRock Financial Management, Inc. , New York, NY, Vereinigte Staaten von Amerika	25.06.2015	...überschreitung (3)	4,20	0,00	4,20

(5) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag T€ 766.668.

Gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB enthält die Kapitalrücklage einen Betrag in Höhe von T€ 7.140 für Wandlungsrechte, die zum Erwerb von Aktien der Deutsche Euroshop AG berechtigen.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 27.423 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

(6) Gewinnrücklagen

Die Position umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage.

(7) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2015 beträgt T€ 72.826 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 45.403 und den Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 27.423.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 15. Juni 2016 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,35 je Aktie zu verwenden.

(8) Steuerrückstellungen

Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von T€ 243 gebildet.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	T€
Personalkosten	793
Aufsichtsratsvergütung	312
Geschäftsbericht	142
Jahresabschlussprüfung	125
Hauptversammlung	100
Übrige	110
Gesamt	1.582

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 204.138 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 44.000), das bis zum 30. Juni 2027 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert.

Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 57.960), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2022. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Kreditprovisionen (T€ 18) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten den Anspruch des ehemaligen Vorstandssprechers aus dem Long Term Incentive 2010 in Höhe von T€ 1.712, der in fünf gleichen Jahresraten bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€
Anleihen	100.196 (100.196)	196 (196)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.978 (103.644)	1.907 (1.890)	93.107 (94.672)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12 (210)	12 (210)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Personenhandels-gesellschaften	165 (0)	(0) (0)	165 (0)

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75 (62)	75 (62)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.712 (401)	342 (401)	0 (0)
	204.138	2.532	93.272
Vorjahreswerte in Klammern	(204.513)	(2.759)	(94.672)

(11) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von T€ 349.028. Bei der Berechnung wurden körperschaftsteuerliche Verlustvträge in Höhe von T€ 33.661 verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Für das laufende Jahr wurden die latenten Steuerverbindlichkeiten (Gewerbsteuer) um T€ 1.413 erhöht. Sie betragen am Stichtag T€ 15.443. Die latenten Steuerverbindlichkeiten (Körperschaftsteuer) wurden für das laufende Jahr um T€ 5.625 auf T€ 58.282 erhöht.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	459	490
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Gebühren und Versicherungen	147	172
Geschäftsbericht	153	162
Gutachterkosten	109	107
Hauptversammlung	110	112
Mieten	71	70
Marketingkosten	103	96
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	66	66
Reisekosten	67	34
Übrige Aufwendungen	202	139
Gesamt	1.799	1.760

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
Verbundene Unternehmen		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	24.386	23.094
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	10.255	9.415
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	8.222	7.912
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	2.310	4.927
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.807	4.243
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	3.941	3.903
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	3.477	3.277
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	1.600	2.809
Forum Wetzlar KG, Hamburg	2.412	1.734
DES Management GmbH, Hamburg	28	28
	60.438	61.342
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	5.149	5.298
Ilwro Holding B.V., Amsterdam	0	3.611
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.170	884
City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	819	782
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	1	1
	7.139	10.576
Gesamt	67.577	71.918

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2015. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2014 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinsen für ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€982).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€4.341) sowie Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe (T€3.458).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen von passiven latenten Steuern für das laufende Geschäftsjahr (T€ 7.038). Des Weiteren sind in diesem Posten Gewerbesteuernachzahlungen für das laufende Jahr (T€ 236) enthalten

Für die Gewerbesteuer wurde ein Steuersatz von 16,45% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für ungarische und polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 25%.

V. Sonstige Angaben

Angestellte:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich vier Angestellte.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist ein langfristiges Darlehen (T€ 44.000) enthalten, das bis zum 30. Juni 2027 variabel verzinst wird. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko) wurde zeitgleich ein Zinsswap als Sicherungsgeschäft abgeschlossen, das zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren ist (Mikro Hedge). Bei der Bildung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode verwendet. Der Zinsswap besteht über die Laufzeit und Tilgungsstruktur des Darlehens. Grund und Sicherungsgeschäft stehen sich dabei zu 100% gegenüber. Für dieses Finanzinstrument wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest auf Grundlage des Discounted Cashflow Verfahrens durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt.

Für das Geschäftsjahr 2015 fielen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 156 an. Des Weiteren wurden sonstige Beratungsleistungen in Höhe von T€ 4 durch den Abschlussprüfer erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 47,0 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für drei verbundene Unternehmen in Höhe von 308,6 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch ein vollständiger Abschluss nicht möglich.

Die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG hat mit Wirkung vom 2. Oktober 2015 einen Grundstückskaufvertrag über die Liegenschaft Ratsgasse 2 in Dessau („Karstadt Immobilie“) über rund 8,0 Mio. € abgeschlossen. Übergang von Nutzen und Lasten ist der 1. April 2016. Hierfür hat die Deutsche EuroShop AG gegenüber dem Grundstücksverkäufer eine Patronatserklärung abgegeben.

Weitere Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag nicht.

Corporate Governance:

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2015 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein/Ts., Vorsitzender (bis 18.06.2015)

Bankkaufmann

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender (Vorsitzender seit 18.06.2015)

Persönlich haftender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- b) akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Karin Dohm, Kronberg/Ts., Stellv. Vorsitzende (Stellv. Vorsitzende seit 18.06.2015)

Global Head of Group Structuring, Deutsche Bank AG, Frankfurt/M.

- a) Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (bis 10.12.2015)

Thomas Armbrust, Reinbek

Mitglied der Geschäftsführung der CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg

- a) Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
Paramount Group Inc. New York, USA
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (Vorsitz)
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Beate Bell, Köln

Head of Group Compliance der Metro AG, Düsseldorf (bis 30.06.2015);

Geschäftsführende Gesellschafterin der immoADVICE GmbH, Köln (seit 01.07.2015)

- a) Hochtief AG, Essen (seit 25.04.2015)

Manuela Better, München

Mitglied des Vorstands der Deka Bank Deutsche Girozentrale, Frankfurt/M. (seit 01.06.2015)

- a) AXA Konzern AG, Köln (bis 25.11.2015)
Deutsche Annington Immobilien SE/Vonovia SE, Bochum (bis 31.05.2015)
- b) Deka Investment GmbH, Frankfurt (seit 15.07.2015; stv. Vorsitz seit 16.10.2015)
Landesbank Berlin Investment GmbH, Berlin (seit 10.06.2015; stv. Vorsitz; seit 19.06.2015)
Deka Immobilien GmbH, Frankfurt/M. (seit 15.07.2015; stv. Vorsitz; seit 17.07.2015)
Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt (seit 15.07.2015; stv. Vorsitz; seit 17.07.2015)
WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (seit 15.07.2015; stv. Vorsitz seit 18.07.2015)
DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg (seit 17.09.2015)

Dr. Henning Kreke, Hagen

Vorsitzender des Vorstands der Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen

- b) AI Perfume France SAS, Paris / Frankreich
- Douglas Investment B.V., Nijmegen / Niederlande
- Douglas Spain S.A., Madrid / Spanien
- Parfümerie Douglas Iberia S.L., Madrid / Spanien

Klaus Striebich, Besigheim

Managing Director Leasing der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- b) Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz)

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- a) DDR Corp , Beechwood (OH) / USA
- Sonae Sierra Brasil S.A., Sao Paulo/Brasilien
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- Bewerbungsgesellschaft Hamburg 2024 GmbH

Roland Werner, Hamburg (seit 18.06.2015)

Vorsitzender des Vorstands der Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands (bis 30.06.2015)

- b) Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
- Hamborner REIT AG (seit 07.05.2015)

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands (Sprecher seit 01.07.2015; Mitglied seit 01.02.2015)

Olaf Borkers, Hamburg, Kaufmann, Mitglied des Vorstands

Die gewährten Zuwendungen der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt T€312 (i. Vj. T€312).

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen insgesamt T€ 3.330 (i. Vj. T€ 1.237).

Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von T€2.716 (i. Vj. T€689).

Dieser Betrag enthält den Long-Term Incentive 2010 (LTI 2010) für den am 30. Juni 2015 ausgeschiedenen Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge (T€ 1.712), der in 5 gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

Herr Borkers erhielt aus dem LTI 2010 im Dezember 2015 eine Zahlung von T€238.

Im Berichtsjahr 2015 begann die Laufzeit eines neuen LTI, für den eine Rückstellung in Höhe von T€58 gebildet wurde.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, der Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, sowie der Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Hamburg, den 15. April 2016

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2015:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am	davon	davon	Eigenkapital zum	HGB-Ergebnis
	Eigenkapital	mittelbar	unmittelbar	31.12.2015	2015
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	27.056.313,40	958.434,79
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	53.541,94	28.541,94
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	384.860.550,85	24.385.604,14
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%		100,00%	77.034.359,11	3.494.503,11
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100,00%	100,00%	-	-26.448.153,94	-161.553,61
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	23.988.887,48	2.309.578,51
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	29.661.607,44	8.221.986,50
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	-	75,00%	106.180.569,26	5.076.082,27
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.560.573,54	5.325.053,36
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	65.009.067,94	10.297.544,09
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	-	65,00%	8.614.993,03	3.710.919,06
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%		52,01%	-102.714.238,65	19.715.873,55
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-3.781.048,81	1.637.807,79
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-24.470.323,93	-3.599.730,32
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		1.812.067,34	10.110,57
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		-84.965,01	-332.530,09
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		5.639.565,76	-25.776,70
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	23.071.982,24	2.340.516,79
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40,00%	-	40,00%	27.597,95	2.033,35
Ilwro Holding B.V., Amsterdam	33,33%		33,33%	176.613,09	-22.560,08
				PLN*	PLN*
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	726.733.129,81	132.201.473,66
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	20.624.192,35	40.721,33

* 31.12.2015 Stichtagskurs 4,2615; Durchschnittskurs 4,1841
31.12.2014 Stichtagskurs 4,2623; Durchschnittskurs 4,1843

Deutsche EuroShop AG
Anlagenpiegel nach § 268 Abs. 2 HGB
31. Dezember 2015

in Euro	Anschaffungskosten 01.01.2015	Zu- gänge	Ab- gänge	Anschaffungskosten 31.12.2015	Abschreibungen kumuliert	Zu-/Abgänge Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	50.292,44	329,00	0,00	50.621,44	42.217,86	0,00	8.403,58	9.074,24	17.148,82
II. Sachanlagen									
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	222.424,16	59.290,53	0,00	163.133,63	22.242,42	185.376,05
PKW	177.851,21	67.049,18	75.843,16	169.057,23	116.991,42	48.876,65	100.942,46	34.541,40	95.401,20
Büroeinrichtung	87.312,69	0,00	0,00	87.312,69	17.704,07	0,00	69.608,62	6.716,36	76.324,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.673,61	9.125,38	2.949,84	89.849,15	61.359,88	2.805,36	31.294,63	13.396,64	35.710,39
	<u>571.261,67</u>	<u>76.174,56</u>	<u>78.793,00</u>	<u>568.643,23</u>	<u>255.345,89</u>	<u>51.682,01</u>	<u>364.979,35</u>	<u>76.896,82</u>	<u>392.812,62</u>
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen									
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	25.138.600,00	0,00	0,00	25.138.600,00	0,00	0,00	25.138.600,00	0,00	25.138.600,00
DES Management GmbH, Hamburg	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	150.499.624,73	0,00	5.155.609,06	145.344.015,67	0,00	0,00	145.344.015,67	0,00	150.499.624,73
Forum Wetzlar KG, Hamburg	14.946.651,70	0,00	500.285,32	14.446.366,38	0,00	0,00	14.446.366,38	0,00	14.946.651,70
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	33.091.412,26	0,00	1.646.697,28	31.444.714,98	0,00	0,00	31.444.714,98	0,00	33.091.412,26
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.183.667,25	0,00	0,00	47.183.667,25	0,00	0,00	47.183.667,25	0,00	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	85.244.468,22	0,00	2.755.550,15	82.488.918,07	0,00	0,00	82.488.918,07	0,00	85.244.468,22
A10 Wildau GmbH, Hamburg	77.740.856,00	0,00	4.200.000,00	73.540.856,00	0,00	0,00	73.540.856,00	0,00	77.740.856,00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	425.722.775,89	0,00	15.719.935,39	410.002.840,50	3.248.670,20	0,00	406.754.170,30	0,00	422.474.105,69
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	73.739.564,69	0,00	2.886.983,34	70.852.581,35	0,00	0,00	70.852.581,35	0,00	73.739.564,69
	<u>933.332.620,74</u>	<u>0,00</u>	<u>32.865.060,54</u>	<u>900.467.560,20</u>	<u>3.248.670,20</u>	<u>0,00</u>	<u>897.218.890,00</u>	<u>0,00</u>	<u>930.083.950,54</u>
2. Beteiligungen									
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	112.625.170,32	0,00	1.903.835,91	110.721.334,41	0,00	0,00	110.721.334,41	0,00	112.625.170,32
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	14.296.606,71	0,00	0,00	14.296.606,71	0,00	0,00	14.296.606,71	0,00	14.296.606,71
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal	12.953,40	0,00	0,00	12.953,40	0,00	0,00	12.953,40	0,00	12.953,40
Ilwro Holding B.V. Amsterdam	3.831.491,41	0,00	200.000,00	3.631.491,41	3.572.620,38	0,00	58.871,03	14.772,35	273.643,38
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	1.955.366,42	0,00	1.955.366,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.955.366,42
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	11.633.764,75	1.000.000,00	18,99	12.633.745,76	0,00	0,00	12.633.745,76	0,00	11.633.764,75
	<u>144.355.353,01</u>	<u>1.000.000,00</u>	<u>4.059.221,32</u>	<u>141.296.131,69</u>	<u>3.572.620,38</u>	<u>0,00</u>	<u>137.723.511,31</u>	<u>14.772,35</u>	<u>140.797.504,98</u>
	<u>1.077.687.973,75</u>	<u>1.000.000,00</u>	<u>36.924.281,86</u>	<u>1.041.763.691,89</u>	<u>6.821.290,58</u>	<u>0,00</u>	<u>1.034.942.401,31</u>	<u>14.772,35</u>	<u>1.070.881.455,52</u>
Gesamt	<u>1.078.309.527,86</u>	<u>1.076.503,56</u>	<u>37.003.074,86</u>	<u>1.042.382.956,56</u>	<u>7.118.854,33</u>	<u>51.682,01</u>	<u>1.035.315.784,24</u>	<u>100.743,41</u>	<u>1.071.291.416,96</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt ins-gesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 15. April 2016

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Glaser
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer