

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2013

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 2013 an 19 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Geschäftsjahr endet mit operativer Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2013 verlief für die Deutsche EuroShop AG erneut positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag aber mit 38,8 Mio. € um 26,0 Mio. € unter dem Vorjahr. Wesentliche Ertragskomponente waren die Erträge aus Beteiligungen, die mit 50,6 Mio. € um 30,8 Mio. € unter dem Vorjahr und um 6,2 Mio. € unter der Planung lagen, was insbesondere auf eine Sonderdividende unserer polnischen Beteiligungsgesellschaft Ilwro Joint Venture Spolka z o.o. im Vorjahr sowie höheren Investitionskosten im Berichtsjahr zurückzuführen ist.

Die Personalaufwendungen lagen mit 2,2 Mio. € auf Vorjahresniveau. Der Rückstellung für die langfristige Erfolgskomponente wurden aufgrund der gestiegenen Marktkapitalisierung wie im Vorjahr 0,4 Mio. € zugeführt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 1,2 Mio. € auf 2,3 Mio. € gesunken, da im Vorjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt wurde, die Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € verursacht hatte.

Die Zinsaufwendungen lagen erwartungsgemäß mit 8,2 Mio. € um knapp 0,6 Mio. € über dem Vorjahr (7,6 Mio. €). Sie resultierten aus Zinsaufwendungen für lang- und kurzfristige Bankdarlehen (4,6 Mio. €), die unter anderem im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Passau und Magdeburg aufgenommen wurden, aus Zinsen und anteiligen Kosten der Wandelanleihe (3,4 Mio. €) sowie aus Verspätungszinsen für betriebliche Steuern (0,1 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf -1,7 Mio. € (Steuerertrag) gegenüber -15,9 Mio. € im Vorjahr. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr erheblich mehr Rückstellungen für latente Gewerbesteuerrisiken aufgelöst werden konnten als im Berichtsjahr (6,8 Mio. €). Zum Jahresende lagen diese nunmehr bei 13,7 Mio. € (2012: 19,3 Mio. €). Zu zahlende Gewerbesteuern fielen nicht an. Aufgrund einer Gewerbesteuererstattung ergab sich per Saldo ein Steuerertrag von 0,3 Mio. €. Die latente Gewerbesteuer für das Geschäftsjahr beliefen sich auf 1,2 Mio. €.

Daneben wurden Körperschaftsteuern in Höhe von 1,0 Mio. € (einschl. Solidaritätszuschlag) sowie ausländische Ertragsteuern in Höhe von 0,9 Mio. € fällig. Den latenten Körperschaftsteuerrückstellungen (inkl. Solidaritätszuschlag) wurden zudem 2,4 Mio. € (2012: 4,8 Mio. €) zugeführt.

Somit ergab sich 2013 ein Jahresüberschuss von 40,4 Mio. € gegenüber 80,6 Mio. € im Vorjahr. Neben dem Gewinnvortrag von 15,9 Mio. € wurden der Kapitalrücklage 11,1 Mio. € entnommen, woraufhin sich ein Bilanzgewinn von 67,4 Mio. € ergab.

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

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 18. Juni 2014 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 eine gegenüber dem Vorjahr um 0,05 € erhöhte Dividende von 1,25 € je Aktie vorschlagen. Von der Dividende wird ein Anteil von voraussichtliche 0,40 € je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen (2012: 0,28 €)

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG hat sich durch den Verkauf unserer Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau verringert. Nur eine Akquisition konnten wir umsetzen. Wir erwarben den Anteil der TLG Immobilien GmbH, die mit 33 % an der Altmarkt-Galerie Dresden beteiligt war, für 70,2 Mio. €. Einschließlich der anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft belief sich das Investment auf 132 Mio. €.

Die Transaktionsmärkte waren auch in 2013 von einer hohen Nachfrage nach Shoppingcentern geprägt. Nach unserer Beobachtung sind die Kaufpreise aber nicht mehr wesentlich gestiegen, sondern verharren auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Insgesamt erfolgten im Berichtsjahr Auszahlungen für Neuinvestments in Höhe von 70,8 Mio. €. Dem gegenüber stand eine Restzahlung aus dem DB Immobilienfonds 12 in Höhe von 1,5 Mio. €, bei dem wir zum Jahresende 2012 ausgeschieden und Anfang 2013 abgefunden wurden. Darüber hinaus wurden Bankverbindlichkeiten in Höhe von 36,0 Mio. € von der Stadt-Galerie Hameln KG übernommen, was zum einen zu einer Entnahme, zum anderen zu einer entsprechenden Reduzierung der Bankverbindlichkeiten führte.

Damit ergab sich ein negativer Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 68,2 Mio. € (2012: +86,9 Mio. €), der aus dem positiven Vorjahressaldo finanziert wurde.

in T€	2012	2013
Auszahlungen für Neuinvestments	-165.363	-70.836
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	67.689	0
Einzahlungen aus Verkäufen	0	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	100.000	37.538
Eigenmittel	167.689	37.538
Wandelanleihe	100.000	
Darlehensaufnahme/-rückführung (netto)	-15.398	-34.930
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	252.291	2.608
Cashflow aus Investmenttätigkeit	86.928	-68.228

Cashflow aus der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 40,4 Mio. € gegenüber 80,6 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 51,8 Mio. € (2012: 18,2 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche Euro-Shop AG ausgeschüttet. Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr die Auflösung der Eigenkapitalkomponente der im Vorjahr begebenen Wandelanleihe (1,6 Mio. €) sowie die Veränderungen der latenten Steuerrückstellungen, die sich per Saldo um 3,2 Mio. € gegenüber 23,8 Mio. € im Vorjahr ermäßigt haben.

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 90,6 Mio. € gegenüber 75,1 Mio. € in 2012 (+20,6 %). Dies entsprach einer Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (1.097,5 Mio. €) von 8,3% gegenüber 6,8% im Vorjahr (1.097,5 Mio. €). Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,39 € auf 1,68 €

in T€	2012	2013
Jahresüberschuss	80.644	40.449
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	18.218	51.810
+ Auflösung ARAP EK-Anteil Wandelanleihe	0	1.589
+ Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	-23.799	-3.208
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	75.062	90.640
Dividendenzahlungen	-56.795	-64.735
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	18.268	25.905
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,39 €	1,68 €

Liquiditätsentwicklung

in T€	2012	2013
Liquiditätsbestand Jahresanfang	4.015	116.498
Cashflow aus Investmenttätigkeit	86.928	-68.228
Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	7.286	-71.810
Free Cashflow des Jahres	75.062	90.640
Dividende für Vorjahr	-56.795	-64.735
Liquiditätsbestand Jahresende	116.498	2.365

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 116,5 Mio. €. Der negative Cashflow aus der Investmenttätigkeit führte zu einem Mittelabfluss in Höhe von 68,2 Mio. €. Auch die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens verminderten die liquiden Mittel um 71,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Free Cashflow von 90,6 Mio. € abzüglich der im Juni 2013 gezahlten Dividende von 64,7 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 2,4 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2012	2013	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.097.470	1.097.470	0
Eigenkapital Wandelanleihe	7.140	7.140	0
Jahresüberschüsse (kumuliert)	280.806	321.255	40.449
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-422.565	-487.300	-64.735
Eigenkapital 31.12.	962.851	938.565	-24.286
in % zur Bilanzsumme	74,9	77,5	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24,3 Mio. € vermindert und betrug 938,6 Mio. €. Der negative Saldo aus dem Jahresüberschuss und der gezahlten Dividende war ursächlich für diese Verminderung. Die Eigenkapitalquote lag mit 77,5 % auf weiterhin hohem Niveau und über dem Vorjahr (74,9 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten externer Sachverständiger (Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2013 um 667,4 Mio. € (2012: 526,8 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 2,95 Mio. Stückaktien (2012: 2,8 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 2013 zu 9,73 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2012: 9,57 %).

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 erhält Herr Böge 0,5 % 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 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2013 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge eine Tantieme von 450 T€ (Tantiemegrenze) und für Herrn Borkers voraussichtlich von 231 T€. Die endgültige Höhe der Tantieme 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) vereinbart. Die Höhe des LTI basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 und dem 30. Juni 2015. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Zum 1. Juli 2010 hat die Marktkapitalisierung entsprechend den Angaben der Deutsche Börse 983,5 Mio. € betragen.

Bei einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten fünfjährigen Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhält Herr Böge 0,2 % und Herr Borkers 0,025 % der Veränderung. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,1 % bei Herrn Böge und 0,0125 % bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI erfolgt bei Herrn Borkers im Dezember 2015, bei Herrn Böge in fünf gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2016. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI vorzeitig ausgezahlt.

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2013 auf 1.717,1 Mio. € (31. Dezember 2012: 1.706,8 Mio. €). Sie lag damit um 733,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 723,3 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 1.207 T€ (31. Dezember 2012: 1.272 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 306 T€ (2012: 305 T€) berücksichtigt.

Vergütung des Vorstands in 2013

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.237 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Erfolgsunabhängige Vergütung T€	Erfolgsbezogene Vergütung T€	Neben- Leistungen T€	Gesamt T€	Gesamt Vorjahr T€
Claus-Matthias Böge	300	447	80	827	829
Olaf G. Borkers	168	230	12	410	364
	468	677	92	1.237	1.193

Die erfolgsbezogene Vergütung beinhaltet neben den voraussichtlichen Tantiemen des Berichtsjahres auch die Differenz zwischen der voraussichtlichen und der endgültigen Tantieme des Vorjahres (-4 T€).

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung.

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats in 2013

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

	Gesamt 2013 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Karin Dohm	29,75	13,98
Dr. Jörn Kreke	13,94	29,75
Dr. Henning Kreke	15,81	0
Alexander Otto	29,75	29,75
Reiner Strecker	29,75	13,98
Klaus Striebich	29,75	13,98
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
Inkl. 19% Umsatzsteuer	312,37	265,06

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Sonstiges

Es bestehen keine Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands, die bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrages eine Abfindungszahlung vorsehen.

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.

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 Abschlusserstellung

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 führte 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 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

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 nur moderat gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % gegenüber 0,7 % im Jahr zuvor. Hauptimpulsgeber waren dabei der starke Export und die robuste Binnennachfrage. Die Bundesregierung rechnet für 2014 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Der Arbeitsmarkt zeichnete sich weiterhin durch seine relative Stärke aus. Noch nie zuvor waren so viele Menschen erwerbstätig (42,0 Mio.). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2013 auf 6,9 % (2012: 6,8 %). Für 2014 wird ein leichter Rückgang erwartet.

Das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum fiel hingegen um 0,4 %. Dabei ist die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen EU-Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Gerade die südeuropäischen Länder haben nach wie vor mit hohen Defizitquoten und mangelnder Wettbewerbsfähigkeit zu kämpfen. Bisher ist es nicht gelungen, den Schuldenstand signifikant zu reduzieren. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone ist mit 12 % auf Rekordniveau. Insbesondere die Jugendarbeitslosigkeit in Ländern wie Griechenland oder Spanien ist mit rund 50 % besorgniserregend. Allerdings soll es in 2014 auch in der Eurozone wieder aufwärts gehen. Die Weltbank rechnet mit einem Anziehen der Wirtschaftsleistung um 1,1 %.

Der Preisauftrieb hat sich gegenüber dem Vorjahr in 2013 verlangsamt. Die Inflationsrate war mit +1,5 % in Deutschland und in der Eurozone identisch. Besondere Preistreiber sind nach wie vor die Energiekosten und die Lebensmittelpreise.

Die wirtschaftlichen Ungleichgewichte in der Eurozone werden weiter anhalten. Der im Jahr 2012 zwischen den EU-Mitgliedsstaaten geschlossene Wachstumspakt und die damit verbundene Schuldenbremse führte vorrangig dazu, dass der Staat als Nachfrager von Investitionen ausfällt und so auch künftig keine großen Wachstumsimpulse von den südeuropäischen Mitgliedstaaten erwartet werden.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten 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 Staatsschuldenkrise nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

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 wirtschaftlich schwierigeren Phasen Geschäftserfolge erzielen konnten.

Markt- und Branchenrisiken

Durch ein sich wandelndes Nachfrageverhalten und veränderte 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 des Einkaufens an Bedeutung gewonnen hat und ein Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Die Umsätze im stationären Einzelhandel konnten 2013 nominal um 1,4 % und real um 0,1 % (2012: +1,9% nominal, -0,3 % real) gesteigert werden. Für 2014 erwartet der Handelsverband Deutschland (HDE) ein nominales Umsatzwachstum von 1,1 % auf 439,7 Mrd. €

Das Internet und der Onlinehandel sind mittlerweile wichtige Bestandteile unserer Wirtschaft. Die stationären Einzelhändler müssen sich mit den damit verbundenen Fragestellungen und Herausforderungen auseinandersetzen. Die Entwicklung und der immer größere Erfolg des E-Commerce werden nach und nach zu einem weiteren Strukturwandel im stationären Einzelhandel beitragen, denen die Händler u.a. mit veränderten Preismodellen, Sonderaktionen und vor allem dem Aufbau einer eigenen Internetpräsenz begegnen können. Mittelfristig wird aber auch das Standortnetz auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Dabei können die Standorte in 1a-Lagen von dieser Entwicklung profitieren.

Der Online-Handel ist im Jahr 2013 um 12 % auf 33,1 Mrd. € gestiegen. Der Handelsverband Deutschland rechnet für das kommende Jahr noch einmal mit einem Anstieg um weitere 17 % auf dann 38,7 Mrd. €

Wir minimieren Markt- und Branchenrisiken durch intensive Marktbeobachtungen und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie den damit verbundenen Risiken nicht so stark von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig wie Unternehmen anderer Branchen. Längerfristige Trends wie z. B. die wachsende Bedeutung des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden sich aber mittelfristig auf unser Geschäft auswirken. 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. Sofern der stationäre Einzelhandel beginnt, sein Standortnetz aufgrund des zunehmenden Online-Handels zu überprüfen und sich auf die starken Standorte zu konzentrieren, könnten unsere erstklassigen Shoppingcenter-Standorte gestärkt aus dem Strukturwandel hervorgehen.

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 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 grundsätzlich nur 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 3,88 % (2012: 4,18 %) 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. 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 laufende 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.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop 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

Auch wenn sich in der Eurozone der Zustand wirtschaftlicher Ungleichgewichte fortsetzen dürfte, geht die Bundesregierung für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2014 von einem positiven Szenario aus. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % wachsen. Die Wachstumsimpulse sollen von einer anhaltend guten Binnennachfrage und einem deutlich anziehenden Exportgeschäft ausgehen. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau bei gleichzeitig moderater Inflation verharren. Die Erwerbsquote könnte noch einmal leicht auf 42,1 Mio. Erwerbstätige zunehmen und die Arbeitseinkommen leicht steigen. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 1,1 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

Der im Jahr 2012 zwischen den EU-Mitgliedsstaaten geschlossene Wachstumspakt und die damit verbundene Schuldenbremse führte vorrangig dazu, dass in einigen Ländern der Staat als Nachfrager von Investitionen ausfällt und so auch künftig keine großen Wachstumsimpulse in den südeuropäischen Mitgliedstaaten erwartet werden.

Die Weltwirtschaft zeichnet sich nach wie vor durch eine anhaltend hohe Fragilität aus. Obgleich sich die Turbulenzen an den Finanzmärkten im letzten Jahr deutlich gelegt haben, bleibt doch unterschwellig immer noch das Misstrauen vieler Marktteilnehmer und der Bevölkerung, dass diese Krise noch nicht bewältigt ist.

Vor diesem Hintergrund besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Darüber hinaus führt das niedrige Zinsniveau dazu, dass insbesondere Lebensversicherungsgesellschaften weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Ansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die Nachfrage nach Immobilien wird dadurch auf einem Rekordniveau gehalten, der aber nur ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren unverändert im Fokus des Interesses. Dies führt bei so genannten Core Immobilien weiterhin zu sehr 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.

In diesem Umfeld fühlt sich die Deutsche EuroShop AG dennoch unverändert gut aufgestellt. Alle Objekte sind weitestgehend voll und langfristig vermietet, ebenso sind die Objektgesellschaften grundsätzlich langfristig finanziert. Insgesamt schauen wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2014 laufen im Phoenix-Center in Hamburg und den Árkád in Pécs eine Reihe von Mietverträgen aus. Da beide Objekte mittlerweile zehn Jahre in Betrieb sind, werden im laufenden Geschäftsjahr Optimierungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus bestehen gute Aussichten auf eine kleinere Erweiterung Im Phoenix-Center, wo eine derzeit noch als Tiefgarage genutzte Fläche in Einzelhandelsflächen umgewandelt werden soll. Die Maßnahmen werden aus dem laufenden Barüberschuss sowie im Falle der Erweiterung auch teilweise durch Aufnahme eines langfristigen Darlehens finanziert.

Im Geschäftsjahr 2014 erwarten wir Beteiligungserträge von 59,8 Mio. € gegenüber 50,6 Mio. € in 2013. Diese steigen in 2015 auf rund 68,1 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2014 beläuft sich auf 49,1 Mio. € (2013: 38,8 Mio. €). Für 2015 erwarten wir ein auf rund 58,6 Mio. € steigendes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Wir erwarten in 2014 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 106,7 Mio. € (2013: 102,4 Mio. €), von denen 59,8 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 47,1 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2015 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften

von 113,5 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) soll von 90,6 Mio. € in 2013 auf 93,7 Mio. € in 2014 und auf 100,0 Mio. € in 2015 steigen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (1.097,5 T€) lägen die FCF-Renditen bei 8,3 % bzw. 8,5 %.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 eine Dividende von 1,30 € bzw. 1,35 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 11. April 2014

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	31.12.2013	31.12.2012	Passiva	31.12.2013	31.12.2012
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	8.277,34	16.216,69	I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 10.000.000; 2012: € 10.000.000)	53.945.536,00	53.945.536,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	412.574,34	111.937,94	II. Kapitalrücklage	815.188.330,76	826.261.988,22
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklage	2.000.000,00	2.000.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	964.650.614,01	883.408.114,91	IV. Bilanzgewinn	67.431.920,00	80.643.472,16
2. Beteiligungen	175.707.457,92	275.462.466,92		938.565.786,76	962.850.996,38
	1.140.358.071,93	1.158.870.581,83	B. Rückstellungen		
	1.140.778.923,61	1.158.998.736,46	1. Steuerrückstellungen	366.292,00	12.041.455,00
B. Umlaufvermögen			2. Sonstige Rückstellungen	2.612.008,20	2.147.861,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2.978.300,20	14.189.316,00
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.514.681,55	0,00	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.451,52	0,00	1. Anleihen	100.196.575,34	100.244.520,55
3. Sonstige Vermögensgegenstände	392.086,14	136.278,08	- davon konvertibel: € 100.000.000,00 (Vorjahr: € 100.000.000,00)		
	61.930.219,21	136.278,08	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.292.261,81	143.174.475,03
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.364.761,96	116.497.649,91	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.396,06	213.640,79
	64.294.981,17	116.633.927,99	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112.110,80	78.658,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.709.718,99	8.377.071,10	5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: € 1.660.000,00 (Vorjahr: € 290.128,00)	1.723.192,80	290.128,00
				210.479.536,81	244.001.423,17
Summe Aktiva	1.211.783.623,77	1.284.009.735,55	D. Passive latente Steuern	59.760.000,00	62.968.000,00
			Summe Passiva	1.211.783.623,77	1.284.009.735,55

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		237.039,78	159.595,69
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.054.669,43		2.036.558,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 52.567,54 (i.Vj. € 51.774,43)	98.069,34	2.152.738,77	98.536,01
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		65.340,66	39.750,67
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.291.302,66	3.460.253,87
5. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 41.875.384,34 (i.Vj. € 40.170.836,44)		50.609.016,55	81.359.113,38
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 639.111,11 (i. Vj. € 0,00)		653.000,35	10.619,07
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	3.557.848,03
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.209.786,97	7.556.245,47
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		38.779.887,62	64.780.135,89
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon für latente Steuern € -3.208.000,00 (i. vj. € -23.799.000,00)		-1.669.545,96	-15.863.336,27
11. Jahresüberschuss		40.449.433,58	80.643.472,16
12. Gewinnvortrag		15.908.828,96	0,00
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		11.073.657,46	0,00
14. Bilanzgewinn		67.431.920,00	80.643.472,16

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

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.

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 den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über den jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüssen der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt. Im Berichtsjahr wurde per Saldo ein Betrag in Höhe von T€ 51.811 mit den Anschaffungskosten verrechnet.

Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage dem Anhang beigelegt.

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€ 61.930) haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 61.500). Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 280).

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum einen vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (T€ 70) für das Jahr 2013. Des Weiteren wurden die Transaktionskosten (T€ 1.089) und das Disagio (T€ 5.552) 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€ 2.365.

(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 14. November 2012 eine Wandelschuldverschreibung herausgegeben. Insgesamt wurden Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € platziert. Der Wandlungspreis beträgt 33,79 € zum Bilanzstichtag; 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 2.959.455 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2013 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 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 2012). 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. Die Wandelschuldverschreibung ist eingeteilt in 1.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen und berechtigt zur Wandlung in bis zu 2.849.003 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie aus dem bedingten Kapital 2011. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Sonstige Angaben 2013

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	Neuer Stimm- rechts- anteil in %	davon im Ei- gen- besitz %	davon zuzu- rech- nen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5 %)	7,74	0,00	7,74
"Bravo-Alpha" Beteiligungs- G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5 %)	7,74	3,71	4,03
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,02	3,02	0,00
Alexander Otto, Hamburg	14.11.2012	Schwellenunterschreitung (10 %)	9,57	0,65	8,92
Société Fédérale de Participations et d'Investisse- ment SA / Federale Participati- e-en Investeringsmaatschappij NV, Brüssel, Belgien	11.01.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,08	0,00	3,08
Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien, Brüssel, Belgien	11.01.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,08	0,00	3,08
Société Fédérale de Participations et d'Investisse- ment SA / Federale Participati- e-en Investeringsmaatschappij NV, Brüssel, Belgien	08.04.2013	Schwellenunterschreitung (3 %)	2,93	0,00	2,93
Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien, Brüssel, Belgien	08.04.2013	Schwellenunterschreitung (3 %)	2,93	0,00	2,93
BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, USA	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,0003	0,00	3,0003
BlackRock International Hold- ings, Inc., New York, New York, USA	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,0003	0,00	3,0003

BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,0003	0,00	3,0003
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	14.11.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,01	0,00	3,01
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	18.11.2013	Schwellenunterschreitung (3 %)	2,96	0,00	2,96
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	29.11.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,01	0,00	3,01
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	12.12.2013	Schwellenunterschreitung (3 %)	2,999	0,00	2,999
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	17.12.2013	Schwellenüberschreitung (3 %)	3,002	0,00	3,002

(5) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag T€ 815.188.

Gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 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€ 11.074 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 2013 beträgt T€ 67.432 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 40.449, dem Gewinnvortrag in Höhe von T€ 15.909 sowie der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 11.074.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 18. Juni 2014 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,25 je Aktie zu verwenden.

(8) Steuerrückstellungen

Im Berichtsjahr wurden Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von T€ 345 gebildet, die auf das laufende Ergebnis anfallen. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausländische Ertragsteuer in Höhe von T€ 21 gebildet.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	T€
Personalkosten	1.926
Aufsichtsratsvergütung	312
Geschäftsbericht	140
Jahresabschlussprüfung	119
Hauptversammlung	77
Übrige	38
Gesamt	2.612

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 210.480 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 46.000), 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€ 59.271), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2022. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Des Weiteren besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von T€ 3.000.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€
Anleihen	100.198 (100.245)	196 (245)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.292 (143.174)	4.873 (3.109)	96.630 (132.744)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155 (214)	155 (214)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	112 (79)	112 (79)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.723 (290)	1.723 (290)	0 (0)
	210.479 (244.002)	7.059 (3.937)	96.630 (132.744)

Vorjahreswerte in Klammern

(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€ 315.163. Bei der Berechnung wurden körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 69.032 verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Von den latenten Gewerbesteuerrückstellungen wurde ein Betrag in Höhe von T€ 6.812 aufgelöst, da ab 2014 eine weitere Beteiligungsgesellschaft die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen kann.

Für das laufende Jahr wurden die latenten Gewerbesteuerrückstellungen um T€ 1.162 erhöht. Sie betragen am Stichtag T€ 13.686. Die latente Körperschaftsteuerrückstellung wurde für das laufende Jahr um T€ 2.442 auf T€ 46.074 erhöht.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2013 T€	2012 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	342	363
Aufsichtsratsvergütung	312	265
Gebühren und Versicherungen	284	125
Finanzierungskosten und Kosten der Kapitalerhöhung	169	1.789
Geschäftsbericht	145	178
Gutachterkosten	89	143
Hauptversammlung	86	63
Mieten	79	76
Marketingkosten	75	94
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	57	63
Reisekosten	45	52
Übrige Aufwendungen	608	249
Gesamt	2.291	3.460

In den übrigen Aufwendungen ist ein Honorar in Höhe von T€ 450 enthalten, das im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG angefallen ist.

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

	2013 T€	2012 T€
Verbundene Unternehmen		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG	16.067	21.515
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	9.426	581
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	3.715	4.980
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.550	3.485
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	3.176	0
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	2.349	3.992
A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg	1.812	0
Forum Wetzlar KG, Hamburg	1.736	1.683
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg *	0	3.896
DES Management GmbH, Hamburg	44	39
	41.875	40.171
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	5.216	4.970
Altmarkt-Galerie Dresden KG	0	4.733
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	1.119	1.112
Ilwro Joint Venture Sp z o.o., Warschau	888	29.144
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	823	771
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	687	457
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	1	1
	8.734	41.188
Gesamt	50.609	81.359

*Abgang per 31. Dezember 2012

Bei den ausgewiesenen **Beteiligungserträgen** handelt es sich um anteilige Handelsbilanzgewinne der Beteiligungsgesellschaften des Jahres 2013 sowie bei der A10 Center Wildau GmbH um den Jahresüberschuss 2012. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 HGB Nr. 11 enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinsen für ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 639) sowie Erträge aus Termingeldanlagen (T€ 14).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€ 4.702), Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe (T€ 3.363), Zinsen für nachgezahlte Gewerbesteuer (T€ 118) sowie Zinsen für einen Long-Term-Incentive Plan (T€ 26).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Auflösungen von passiven latenten Steuern für Vorjahre (T€ 6.812) sowie Zuführungen für das laufende Geschäftsjahr (T€ 3.604). Die Gewerbe- und Körperschaftsteuern zuzüglich des Solidaritätszuschlags auf das laufende Ergebnis des Berichtsjahres belaufen sich auf T€ 4.878.

Für die Gewerbesteuer wurde ein Steuersatz von 16,4% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für latente 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€ 46.000) 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 Cash Flow Verfahrens durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2013 fielen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 150 an. Des Weiteren wurden sonstige Beratungsleistungen in Höhe von T€ 25 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 35,8 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für drei verbundene Unternehmen in Höhe von 310,6 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.

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 2013 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

Bankkaufmann

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Rechtsanwalt

Thomas Armbrust, Reinbek

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

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
 - Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
 - TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
 - Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (Vorsitz)

Karin Dohm, Kronberg/Ts.

Head of Group External Reporting der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

Dr. Jörn Kreke, Hagen (bis 20.06.2013)

Kaufmann

- a) Capital Stage AG, Hamburg
 - Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen (Vorsitz)
- b) Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg
 - Urbana AG & Co. KG, Hamburg

Dr. Henning Kreke, Hagen (seit 20.06.2013)

Vorsitzender des Vorstands der Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen

Reiner Strecker, Wuppertal

Geschäftsführender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

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

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

Alexander Otto, Hamburg

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

- a) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Münster

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
VHV Lebensversicherungs AG, Hannover
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
IVG Immobilien AG, Bonn
M.M. Warburg & Co. KG aA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Hannoversche Direktversicherungs AG, Hannover
- b) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Würth Finance International B.V., Amsterdam

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstandes

- a) Douglas Holding AG, Hagen /Westfalen (bis 28.05.2013)
Bijou Brigitte AG modische Accessoires AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) (seit 25.06.2013)

Olaf G. Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 312 T€ (i. Vj. 265 T€).

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.237 T€ (i. Vj. 1.193 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 677 T€ (i. Vj. 650 T€).

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr 306 T€ (i. Vj. 305 T€) zugeführt.

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 Einkaufscenter Galeria Baltyska GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Hamburg, den 14. April 2014

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2013:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am	davon	davon	Eigenkapital zum	HGB-Ergebnisse
	Eigenkapital	mittelbar	unmittelbar	31.12.2013	2013
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	29.240.672,13	2.900.264,83
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	52.951,03	27.951,03
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG	100,00%	-	100,00%	417.424.414,29	16.067.052,71
A10 Center Wildau GmbH	100,00%		100,00%	86.023.371,98	3.277.515,98
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100,00%	100,00%	-	-24.024.805,44	2.747.557,39
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	24.450.503,65	2.349.882,21
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	40.562.836,19	3.345.348,38
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	-	75,00%	112.787.455,07	4.734.039,77
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.562.027,75	5.020.995,50
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	72.445.194,45	10.429.633,87
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	-	65,00%	9.888.976,60	2.670.443,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%		52,01%	-91.320.990,02	18.122.394,95
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	4.748.040,81	1.375.792,60
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00%	50,00%	-	-4.646.295,48	1.413.563,79
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-19.998.292,26	2.237.215,97
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		1.832.141,19	-52.639,12
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00%	50,00%		795.702,87	32.592,35
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		2.243.204,28	87.408,91
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		2.793.654,54	349.746,72
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	22.737.326,55	1.646.903,18
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40,00%	-	40,00%	27.974,94	2.410,34
Ilwro Holding B.V., Amsterdam	33,00%		33,00%	103.555.930,00	15.169.948,00
				PLN*	PLN*
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	564.636.737,01	46.922.149,44
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	19.878.432,49	760.043,64

* 31.12.2013 Stichtagskurs 4,1472; Durchschnittskurs 4,1975
31.12.2012 Stichtagskurs 4,0882; Durchschnittskurs 4,1850

Deutsche EuroShop AG

Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

31. Dezember 2013

in Euro	Anschaffungskosten am 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungskosten	Abschreibungen kumuliert	Zu-/Abgänge Abschreibungen kumuliert	Umbuchungen Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2013	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	64.150,26	4.016,21	3.506,25		64.660,22	59.217,49	2.834,61		8.277,34	11.283,92	16.216,69
II. Sachanlagen											
Mietereinbauten	0,00	222.424,16			222.424,16	14.805,69			207.618,48	14.805,69	0,00
PKW	128.068,80	1.273,85	2.170,37		127.172,28	53.900,32	550,68		73.822,64	21.340,87	95.509,35
Büroeinrichtung	0,00	87.312,69			87.312,69	4.271,35	0,00		83.041,34	4.271,35	0,00
GWG	0,00	2.835,93	2.835,93		0,00	2.835,93	2.835,93		0,00	2.835,93	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.945,08	47.002,20	31.273,72		92.673,56	71.319,38	26.737,70		48.091,88	10.802,90	16.428,60
	205.013,88	360.848,83	36.280,02	0,00	529.582,69	147.132,67	30.124,31	0,00	412.574,33	54.056,74	111.937,95
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	32.329.600,00		4.600.000,00		27.729.600,00	0,00	0,00		27.729.600,00	0,00	32.329.600,00
DES Management GmbH, Hamburg	25.000,00		0,00		25.000,00	0,00	0,00		25.000,00	0,00	25.000,00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	0,00	70.216.000,00	9.408.142,41	95.437.386,83	156.245.244,42	0,00	0,00		156.245.244,42	0,00	0,00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	16.102.453,29		827.997,59		15.274.455,70	0,00	0,00		15.274.455,70	0,00	16.102.453,29
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	69.820.558,93		37.914.227,78		31.906.331,15	0,00	0,00		31.906.331,15	0,00	69.820.558,93
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.183.667,25				47.183.667,25	0,00	0,00		47.183.667,25	0,00	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	90.280.563,54		2.836.481,11		87.444.082,43	0,00	0,00		87.444.082,43	0,00	90.280.563,54
A10 Wildau GmbH, Hamburg	89.356.000,00		6.609.144,00		82.746.856,00	0,00	0,00		82.746.856,00	0,00	89.356.000,00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	462.252.207,28		19.685.503,34		442.566.703,94	3.248.670,20	0,00		439.318.033,74	0,00	459.003.537,08
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	71.986.906,22		1.538.435,91	-70.448.470,31	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	71.986.906,22
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	7.319.828,60		990.955,59	70.448.470,31	76.777.343,32	0,00	0,00		76.777.343,32	0,00	7.319.828,60
	886.656.785,11	70.216.000,00	84.410.887,73	95.437.386,83	967.899.284,21	3.248.670,20	0,00	0,00	964.650.614,01	0,00	883.408.114,91
2. Beteiligungen											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	116.269.696,48		1.830.298,82		114.439.397,66	0,00	0,00		114.439.397,66	0,00	116.269.696,48
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	14.296.606,71				14.296.606,71	0,00	0,00		14.296.606,71	0,00	14.296.606,71
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	95.437.386,83			-95.437.386,83	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	95.437.386,83
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal	12.953,40		0,00		12.953,40	0,00	0,00		12.953,40	0,00	12.953,40
Ilwro Joint Venture Sp. z o. o, Warschau	33.850.845,50		33.850.845,50		0,00	3.557.848,03	3.557.848,03		0,00	0,00	30.292.997,47
Ilwro Holding B.V., Amsterdam	0,00	34.470.845,50			34.470.845,50	0,00	-3.557.848,03		30.912.997,47		0,00
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	6.211.911,52		2.111.938,82		4.099.972,70	0,00	0,00		4.099.972,70	0,00	6.211.911,52
Immobilien-Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	12.940.914,51		995.384,53		11.945.529,98	0,00	0,00		11.945.529,98	0,00	12.940.914,51
	279.020.314,95	34.470.845,50	38.788.467,67	-95.437.386,83	179.265.305,95	3.557.848,03	0,00	0,00	175.707.457,92	0,00	275.462.466,92
	1.165.677.100,06	104.686.845,50	123.199.355,40	0,00	1.147.164.590,16	6.806.518,23	0,00	0,00	1.140.358.071,93	0,00	1.158.870.581,83
Gesamt	1.165.946.264,20	105.051.710,54	123.239.141,67	0,00	1.147.758.833,07	7.012.868,38	32.958,92	0,00	1.140.778.923,61	65.340,65	1.158.998.736,47

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 2013 bis zum 31. Dezember 2013 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 insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 14. April 2014

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer
