



# KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS JAHR 2009



*Bilanz 97*

*Gewinn- und Verlustrechnung 99*

*Gesamtergebnisrechnung 100*

*Kapitalflussrechnung 101*

*Eigenkapitalveränderungsrechnung 102*

*Anhang 103*

*Bestätigungsvermerk 144*



DEUTSCHE EUROSHOP AG

# KONZERNABSCHLUSS



## Konzernbilanz (IFRS)

### zum 31. Dezember 2009

AKTIVA in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	24	32
Sachanlagen	2.	48	21.199
Investment Properties	3.	1.990.980	1.897.767
Finanzanlagen	4.	24.755	30.316
Anteile an at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	3.532	3.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	865	930
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.020.204</b>	<b>1.953.984</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	2.557	2.717
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	5.870	6.737
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	1.600	1.740
Liquide Mittel	10.	81.914	41.671
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>91.941</b>	<b>52.865</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.112.145</b>	<b>2.006.849</b>

PA SSIVA in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		37.812	34.375
Kapitalrücklagen		609.364	546.213
Gewinnrücklagen		274.149	279.862
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>11.</b>	<b>921.325</b>	<b>860.450</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	921.170	879.078
Passive latente Steuern	13.	85.600	82.313
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	14.	123.035	117.320
Sonstige Verbindlichkeiten	19.	19.845	14.941
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.149.650</b>	<b>1.093.652</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	13.025	20.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	1.071	3.039
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen		0	35
Steuerrückstellungen	16.	1.981	662
Sonstige Rückstellungen	17.	19.688	18.221
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	5.405	10.060
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>41.170</b>	<b>52.747</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.112.145</b>	<b>2.006.849</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in T€	Anhang	2009	2008
Umsatzerlöse	20.	127.563	115.343
Grundstücksbetriebskosten	21.	-5.843	-5.843
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-7.181	-7.151
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>114.539</b>	<b>102.349</b>
Sonstige betriebliche Erträge	23.	916	756
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	24.	-4.748	-5.000
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>110.707</b>	<b>98.105</b>
Erträge aus Beteiligungen	25.	1.455	1.715
Zinserträge		674	2.370
Zinsaufwendungen		-49.680	-46.079
Erträge aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	26.	-141	-1.255
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	27.	-8.164	-6.191
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-55.856</b>	<b>-49.440</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>28.</b>	<b>-14.772</b>	<b>38.326</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>40.079</b>	<b>86.991</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29.	-5.711	-18.118
Sonstige Steuern		-1	-1
<b>Konzernergebnis</b>		<b>34.367</b>	<b>68.872</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	32.	0,93	1,96
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	32.	0,93	1,96

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS)

### zum 31. Dezember 2009

in T€	2009	2008
<b>Konzernergebnis</b>	<b>34.367</b>	<b>68.872</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	-350	-15.939
Veränderungen Cashflow Hedge	-4.602	-16.429
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	-2.417	-920
Übrige Veränderungen	13	162
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	3.370	0
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-3.986	-33.126
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>30.381</b>	<b>35.746</b>
Anteil Konzernaktionäre	30.381	35.746

## Konzern-Kapitalflussrechnung (IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in T€	01.01.–31.12.2009	01.01.–31.12.2008
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>34.367</b>	<b>68.872</b>
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-6.007	-892
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	8.949	17.915
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	23	10
Wertveränderungen von Investment Properties nach IAS 40	20.467	-66.316
Jahresergebnisse At-equity-Gesellschaften	245	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-471	17.506
Latente Steuern	5.664	18.009
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>63.237</b>	<b>55.104</b>
Veränderungen der Forderungen	1.378	17.866
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	140	1.940
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	-3.453	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	2.754	-6.707
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.926	11.632
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>62.130</b>	<b>79.835</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ Investment Properties	-20.493	-87.331
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-15.362	0
Einzahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-3.897
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-35.855</b>	<b>-91.228</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-7.212	3.856
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-36.094	-36.094
Einzahlungen von Konzernaktionären	66.505	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-7.660	-6.897
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.539</b>	<b>-39.135</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>41.814</b>	<b>-50.528</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>41.671</b>	<b>108.993</b>
Währungsbedingte Veränderungen	119	1.329
Übrige Veränderungen	-1.690	-18.123
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>81.914</b>	<b>41.671</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) zum 31. Dezember 2009

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
01.01.2008	34.375	546.213	278.210	2.000	860.798
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen			-920		-920
Veränderung Cashflow Hedge			-16.429		-16.429
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-15.939		-15.939
Übrige Veränderungen			162		162
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			-33.126		-33.126
Konzernergebnis			68.872		68.872
Gesamtergebnis			35.746		35.746
Dividendenauszahlungen			-36.094		-36.094
31.12.2008	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
01.01.2009	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen			-2.417		-2.417
Veränderung Cashflow Hedge			-4.602		-4.602
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-350		-350
Veränderung latente Steuer			3.370		3.370
Übrige Veränderungen			13		13
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			-3.986		-3.986
Konzernergebnis			34.367		34.367
Gesamtergebnis			30.381		30.381
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	3.437	63.151			66.588
Dividendenauszahlungen			-36.094		-36.094
31.12.2009	37.812	609.364	272.149	2.000	921.325

---



---

# KONZERNANHANG FÜR DAS JAHR 2009

---



---



## Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Strasse 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2009 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€..

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde am 20. April 2010 zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 28. April 2010. Bis zum Zeitpunkt der Feststellung besteht die Möglichkeit einer Änderung des Konzernabschlusses.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs. Eine Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB Nr. 11 und § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2009, erstellt.

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

#### Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss werden alle wesentlichen Tochtergesellschaften, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen, einbezogen.

Zum 31. Dezember 2009 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen sechzehn (i. Vj. zwölf) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie sieben (i. Vj. acht) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Am 2. Januar 2009 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH ihre Beteiligung am City-Point Kassel von 40 % auf 90 % erhöht. Der Kaufpreis der Anteile betrug 16,4 Mio. €. Als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert der übernommenen Vermögens- und Schuldposten verbleibt ein negativer Unterschiedsbetrag (lucky buy) in Höhe von 5,7 Mio. €, der in das Bewertungsergebnis einbezogen wurde und sich wie folgt ermittelt:

in T€	Buchwerte	beizulegender Zeitwert
<b>ERWORBENE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immobilienvermögen	69.840	69.840
Liquide Mittel	1.004	1.004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	139	139
Sonstige Vermögensgegenstände	120	120
	<b>71.103</b>	<b>71.103</b>
<b>ERWORBENE SCHULDPOSTEN</b>		
Rückstellung für latente Steuern		1.076
Rückstellung für Umstrukturierung		1.272
Übrige Rückstellungen	19	19
Darlehensverbindlichkeiten	41.599	41.599
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	16
Sonstige Verbindlichkeiten	141	141
Minderheitenanteile	4.888	4.888
	<b>46.663</b>	<b>49.011</b>
Erworbenes Nettovermögen		22.092
Kaufpreis der Anteile		- 16.365
<b>Passiver Unterschiedsbetrag</b>		<b>5.727</b>

Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 7,3 Mio. € und ein Ergebnis in Höhe von 2,0 Mio. €.

Am 11. Dezember 2009 hat die Deutsche EuroShop AG 100 % der Anteile an der PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg, zu einem Kaufpreis von 26 T€ erworben, der in bar entrichtet wurde. Die Gesellschaft weist am Erwerbstichtag Vermögenswerte in Höhe von 25 T€ und ein Eigenkapital in Höhe von 25 T€ aus. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr keinen Umsatz und ein Ergebnis in Höhe von 1 T€.

Des Weiteren hat sich die PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H. am 11. Dezember 2009 zu 100 % an der Kommanditgesellschaft Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg, zu einem Kaufpreis von 0€ beteiligt, deren Vermögen und Eigenkapital sich am Stichtag auf jeweils 25 T€ belaufen. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr keinen Umsatz und ein Ergebnis in Höhe von -1 T€.

Im Berichtsjahr wurde erstmals zum 1. Januar 2009 die Beteiligung an der CASPIA Investments Sp. z o.o, Warschau, an der die Deutsche EuroShop mittelbar zu 74 % beteiligt ist, voll konsolidiert. Bisher wurde die Gesellschaft nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Erstkonsolidierungstichtag wurden die einzubeziehenden Werte vereinfacht ermittelt. Es wurden Vermögenswerte in Höhe von 3,5 Mio. € und Eigenkapital in Höhe von 3,5 Mio. € in die Konzernbilanz übernommen. Zwischen dem Beteiligungsbuchwert und dem Buchwert der einbezogenen Vermögens- und Schuldposten entstand ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 281 T€, der in der Gewinn- und Verlustrechnung in das Bewertungsergebnis einbezogen wurde. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 345 T€ und ein Ergebnis in Höhe von -89 T€. Es wurden liquide Mittel in Höhe von 692 T€ übernommen.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o, Warschau.

### Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann und in der Regel 20 bis 50 % der Anteile hält, werden diese Anteile at-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

## KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Alternativ ist auch die Equity-Methode zulässig. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Bei assoziierten Unternehmen, die im Konzernabschluss at-equity bewertet werden, werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

## Währungsumrechnung

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften, werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung (polnischer Zloty und ungarischer Forint) von der funktionalen Währung (EUR) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Daher werden die monetären Werte zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entstehen kann, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt. Im Berichtsjahr wurde die Methode der Währungsumrechnung umgestellt, da der polnische Zloty und der ungarische Forint wider Erwarten doch nicht den größten Einfluss auf die Verkaufspreise (Mieten) haben.

Für die Umrechnung des ungarischen Einzelabschlusses von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 270,84 HUF (i. Vj. 264,78 HUF) und ein Durchschnittskurs von 280,33 HUF (i. Vj. 251,51 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,1082 PLN (i. Vj. 4,1724 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,3276 PLN (i. Vj. 3,5121 PLN) zugrunde gelegt.

## Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen, die im Geschäftsjahr 2009 erstmals anzuwenden waren, hatten keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- » IFRS 8 – Geschäftssegmente (seit 1.1.2009)
- » IAS 1 rev. 2007 – Darstellung des Abschlusses (seit 1.1.2009)
- » IAS 23 rev. 2007 – Fremdkapitalkosten (seit 1.1.2009)
- » IFRS 1 und IAS 27 – Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen (Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27) (seit 1.1.2009)
- » IFRS 2 – Ausübungsbedingungen und Annulierungen (Änderung des IFRS 2) (seit 1.1.2009)
- » IFRS 7 – Angaben (Änderung zu IFRS 7) (seit 1.1.2009)
- » IAS 32 und IAS 1 – Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen (Änderungen an IAS 32) (seit 1.1.2009)
- » IAS 39 und IFRS 7 – Umgliederung finanzieller Vermögenswerte (Änderungen an IAS 39) (seit 1.7.2008)
- » Annual Improvements 2008 – Verbesserungen diverser Standards (seit 1.1.2009)
- » IFRIC 13 – Kundenbindungsprogramme (seit 1.7.2008)
- » IFRIC 15 – Verträge über die Errichtung von Immobilien (seit 1.1.2009)
- » IFRIC 16 – Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb (seit 1.10.2008)

Mit dem in 2007 überarbeiteten IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ wurde eine geänderte Terminologie einschließlich veränderter Bezeichnungen für die Bestandteile des Konzernabschlusses sowie Änderungen hinsichtlich der Art der Darstellung und seines Inhalts eingeführt. Aufgrund der Änderungen des IAS 1, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, anzuwenden sind, wurde die Darstellung des Konzernabschlusses angepasst.

Der IASB hat am 5. März 2009 Änderungen zu IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. Die Änderungen tragen den Titel „Improving Disclosures about Financial Instruments – Amendments to IFRS 7“. Die Änderungen des IFRS 7 betreffen Angaben

zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu Angaben des Liquiditätsrisikos. Die Angaben zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts werden dahingehend spezifiziert, dass eine tabellarische Aufgliederung für jede Klasse von Finanzinstrumenten anhand einer dreistufigen „Fair Value-Hierarchie“ eingeführt und der Umfang der Angabepflichten darüber hinaus erweitert wird. Hierbei wird zwischen drei Bewertungskategorien unterschieden:

**Level 1:** Auf der ersten Ebene der „Fair Value-Hierarchie“ werden die beizulegenden Zeitwerte anhand von öffentlich notierten Marktpreisen bestimmt, da auf einem aktiven Markt der bestmögliche objektive Hinweis für den beizulegenden Zeitwert eines finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeiten beobachtbar ist.

**Level 2:** Wenn kein aktiver Markt für ein Instrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen. Zu den Bewertungsmodellen gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted Cash-Flow Methode oder von Optionspreismodellen. Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Bewertungsmethode geschätzt, die im größtmöglichen Umfang Daten aus dem Markt verwendet und so wenig wie möglich auf unternehmensspezifischen Daten basiert.

**Level 3:** Den auf diese Ebene verwendeten Bewertungsmodellen liegen auch nicht am Markt beobachtbare Parameter zugrunde.

In 2009 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

- » IFRS 1 rev. 2008 – Erstmalige Anwendung der IFRS (seit 1.7.2009)
- » IFRS 3 rev. 2008 – Unternehmenszusammenschlüsse (seit 1.7.2009)
- » IFRS 5 – Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche – Annual Improvements (seit 1.7.2009)
- » IAS 27 rev. 2008 – Konzern- und Einzelabschlüsse (seit 1.7.2009)
- » IAS 39 – Geeignete Grundgeschäfte – Änderung des IAS 39 (seit 1.7.2009)
- » IFRIC 17 – Sachdividenden an Eigentümer (seit 1.7.2009)
- » IFRIC 18 – Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden (für Transfers nach dem 1.7.2009)
- » IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütung (seit 1.1.2010)
- » IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung (seit 1.2.2010)
- » IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (ab 1.1.2011)
- » IFRS 9 – Finanzinstrumente: Angaben (ab 1.1.2013)
- » IFRIC 9 und IAS 39 – Eingebettete Derivate (seit 1.7.2009)
- » IFRIC 14 – IAS 19: Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung (ab 1.1.2011)
- » IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (ab 1.7.2010)
- » Annual Improvements 2009 – Änderungen an 12 Standards und Interpretationen (ab 1.1.2010)

Die Umsetzung der in 2009 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die Änderungen des IFRS 3 und des IAS 27 werden erstmalig auf Unternehmenszusammenschlüsse und Transaktionen mit Tochterunternehmen, die im Geschäftsjahr 2010 stattfinden, angewendet. Aus der erstmaligen Anwendung der aufgeführten Änderungen wird nach jetziger Einschätzung keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISATION

Umsatzerlöse bzw. Sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Unter den Immateriellen Vermögensgegenständen wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear mit 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

### SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

### INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Seit 1. Januar 2009 fallen auch im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, in den Anwendungsbereich des IAS 40. Derartige Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutachterteam Feri EuroRating Services AG und GfK GeoMarketing GmbH nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftige Zahlungsmittelüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Wiederverkaufswert prognostiziert. Hierzu werden die Einzahlungsüberschüsse über die Restlebensdauer kapitalisiert. Der Wiederverkaufswert wird in einem zweiten Schritt auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Im Durchschnitt aller Objekte liegen die Einzahlungsüberschüsse bei 88,6 % (2008: 86,9 %) der Mieterträge, d.h. für Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten wurden 11,4 % (2008: 13,1 %) der Mieterträge in Abzug gebracht. Die angesetzten Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten wurden von den Gutachtern an die tatsächlich in der Vergangenheit angefallenen Kosten angenähert. Im Geschäftsjahr 2009 lagen diese bei 10,2 % der Mieterträge.

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem prognostizierten Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe sowie einem Zuschlag zusammen, der dem individuellen Risikoprofil des Objektes Rechnung trägt. Für die Bestimmung des Risikoprofils werden rund 150 Einzelindikatoren herangezogen. Diese umfassen zum Beispiel die Prognose der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote, ebenso wie die daraus resultierenden Einflüsse auf die Einzelhandelsnachfrage, die Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit.

Der Kapitalisierungszinssatz betrug durchschnittlich 6,80 % gegenüber 6,68 % im Vorjahr. Dieser setzt sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von 4,48 % (2008: 4,58 %) gegenüber aktuell 3,37 % (Stand: 31. Dezember 2009) und einem durchschnittlichen Risikozuschlag von 2,32 % (2008: 2,10 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,82 % gegenüber 5,64 % im Vorjahr.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

## LEASINGVEREINBARUNGEN

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop-Konzern werden gemäß IAS 17 als Operatingleasingverhältnisse klassifiziert. Die Operatingleasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operatingleasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

## Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

### 1. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen deren Laufzeit bis 2026 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Sonstigen Vermögenswerten bzw. Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

### 2. FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer polnischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss an dieser Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

### 3. ANTEILE AN AT-EQUITY-BEWERTETEN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Unternehmen mit einem geringen Geschäftsumfang, an denen die Deutsche EuroShop in der Regel mit 20 bis 50 % beteiligt ist, und einen maßgeblichen aber keinen beherrschenden Einfluss ausübt, werden als assoziierte Unternehmen at-equity bewertet. Dabei werden die Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften, die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechen, ergebniswirksam bilanziert.

### 4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn mit ihrem Zahlungseingang nicht mehr sicher gerechnet werden kann. Dies wird im Einzelfall am Bilanzstichtag überprüft. Sie werden abgeschrieben, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

### 5. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

In diese Position werden Geldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten mit ihrem beizulegenden Zeitwert einbezogen, deren Zinserträge im Finanzergebnis enthalten sind.

## 6. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Minderheitsgesellschafter an Personen-handels-gesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremd-kapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandels-gesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

## 7. BANKVERBINDLICHKEITEN

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

## 8. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

## 9. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

## 10. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

## LATENTE STEUERN

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei werden für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

## SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz – Aktiva

### I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

2008 in T€	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>25</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	28
Abgänge	0
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>53</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-17</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-4
Zuschreibungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-21</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>8</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>32</b>
<hr/>	
2009 in T€	Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>53</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	1
Abgänge	-6
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>48</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-21</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	-9
Zuschreibungen	0
Abgänge	6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-24</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>32</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>24</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

## 2. SACHANLAGEN

2008 in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	144.567	83	144.650
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	87.089	32	87.121
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	-210.269	0	-210.269
<b>Stand 31.12.</b>	<b>21.387</b>	<b>115</b>	<b>21.502</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	-230	-67	-297
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-6	-6
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-73</b>	<b>-303</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>144.337</b>	<b>16</b>	<b>144.353</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>21.157</b>	<b>42</b>	<b>21.199</b>

2009 in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	21.387	115	21.502
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	14	14
Zugänge zum Konsolidierungskreis	7	0	7
Abgänge	0	-45	-45
Umbuchungen	-21.157	0	-21.157
<b>Stand 31.12.</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>321</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	-230	-73	-303
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-14	-14
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	44	44
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-43</b>	<b>-273</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>21.157</b>	<b>42</b>	<b>21.199</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>48</b>

Die Umbuchungen in der Position Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau betreffen die Erweiterungsmaßnahme in Dresden. Seit 1. Januar 2009 fallen auch die im Bau befindlichen Immobilien in den Anwendungsbereich des IAS 40. Aus diesem Grund wurde ein Betrag in Höhe von 21.157 T€ in die Investment Properties umgebucht.

### 3. INVESTMENT PROPERTIES

2008 in T€	Investment Properties
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>1.495.632</b>
Währungsdifferenzen	-38.129
Zugänge	0
Investitionen des laufenden Jahres	172
Abgänge	0
Umbuchungen	210.269
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.667.944</b>
<b>Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>162.568</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	89.947
Abschreibungen	-23.631
Abgänge	939
<b>Stand 31.12.</b>	<b>229.823</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.658.200</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.897.767</b>

2009 in T€	Investment Properties
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>1.667.944</b>
Währungsdifferenzen	132
Zugänge	16.459
Zugänge zum Konsolidierungskreis	71.228
Investitionen des laufenden Jahres	4.703
Abgänge	0
Umbuchungen	21.157
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.781.623</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>229.823</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	14.167
Abschreibungen	-34.634
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>209.356</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.897.767</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.990.979</b>

Die Umbuchungen betreffen die Erweiterungsmaßnahme in Dresden, die seit 1. Januar 2009 gemäß IAS 40 zu bilanzieren ist. Bei den Investitionsmaßnahmen in Dresden und Sulzbach handelt es sich um Erweiterungen, die im funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden Immobilien stehen. Im Zuge der Investitionsmaßnahme anfallenden Kosten sind aufwandswirksam zu verrechnen. Soweit die Maßnahme zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts der Bestandsimmobilie führt, erfolgt eine ergebniswirksame Zuschreibung, die allerdings der Höhe nach auf die bereits angefallenen Kosten begrenzt ist.

In 2009 gab es zwei Zugänge zum Konsolidierungskreis. Mit Wirkung zum 2. Januar 2009 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH ihre Beteiligung am City-Point Kassel von 40 % auf 90 % erhöht mit der Folge, dass diese Gesellschaft nicht mehr quotaal, sondern voll konsolidiert wird.

Daneben wurde erstmals die CASPIA Investments Sp. z o.o, Warschau, voll konsolidiert. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Grundstücksgesellschaft, die Eigentümerin einer Büroimmobilie in Danzig ist. Die Deutsche EuroShop ist über eine mittelbare Beteiligung zu 74 % an dieser Gesellschaft beteiligt. Bisher wurde die Beteiligung in den Finanzanlagen ausgewiesen. Am Bilanzstichtag wurde die Immobilie einer Bewertung unterzogen und gemäß IAS 40 mit dem Verkehrswert bilanziert. Ein Bewertungsgutachten wurde aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Immobilie für den Konzern nicht erstellt.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 934.195 T€.

Die Mietinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 127.563 T€. Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 13.024 T€.

## 4. FINANZANLAGEN

2008 in T€	Finanzanlagen
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>18.961</b>
Währungsdifferenzen	-518
Zugänge	0
Abgänge	0
Umbuchungen	83
<b>Stand 31.12.</b>	<b>18.526</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>13.890</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	0
Abschreibungen	-920
Abgänge	0
Umbuchungen	-1.180
<b>Stand 31.12.</b>	<b>11.790</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>32.851</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>30.316</b>
<hr/>	
2009 in T€	Finanzanlagen
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>18.526</b>
Währungsdifferenzen	-113
Zugänge	0
Abgänge	-3.031
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.382</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>11.790</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	0
Abschreibungen	-2.416
Abgänge	0
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>9.374</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>30.316</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>24.756</b>

Der Abgang steht im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung der CASPIA Investments Sp. z o.o, Warschau, zum 1. Januar 2009.

Die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o, Warschau, wurde im Berichtsjahr um 2.416 T€ abgeschrieben, so dass der Beteiligungsbuchwert am 31. Dezember 2009 24.756 T€ betrug.

## 5. ANTEILE AN AT-EQUITY-BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

2008 in T€	Anteile an at-equity-bewerteten, assozierten Unternehmen
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>0</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	3.900
Abgänge	-2
Umbuchungen	1.541
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.439</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>0</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	0
Abschreibungen	-1.255
Abgänge	0
Umbuchungen	-444
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-1.699</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>3.740</b>

2009 in T€	Anteile an At-equity-bewerteten, assoziierten Unternehmen
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>5.439</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	91
Abgänge	-2
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.528</b>
<b>Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-1.699</b>
Währungsdifferenzen	0
Zugänge	0
Zuschreibungen	68
Abschreibungen	-364
Abgänge	0
Umbuchungen	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-1.996</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>3.740</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>3.532</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um die anteiligen Jahresergebnisse der Kommanditgesellschaft Panta Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., der Kommanditgesellschaft Panta Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. und der Kommanditgesellschaft Panta Dreiunddreißigste m.b.H. & Co. Diese Beteiligungen wurden zum Bilanzstichtag um 364 T€ abgeschrieben.

## 6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Sonstige langfristige Vermögenswerte	865	930

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 746 T€ unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

## 7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.521	3.440
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-964	-723
	2.557	2.717

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

## 8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Forderungen aus Umsatzsteuer	689	3.204
Anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag	159	321
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögensgegenstände	4.812	3.005
	5.867	6.737

Die Übrigen Vermögensgegenstände beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten.

## FORDERUNGSSPIEGEL

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.557	2.557	0
	(2.717)	(2.717)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	6.732	5.867	865
	(7.667)	(6.737)	(930)
	9.289	8.424	865
Vorjahreswerte in Klammern	(10.384)	(9.454)	(930)

## FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in T€	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.557	2.557
	(2.717)	(2.717)
Sonstige Vermögenswerte	6.732	6.732
	(7.667)	(7.667)
	9.289	9.289
Vorjahreswerte in Klammern	(10.384)	(10.384)

## 9. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	1.600	1.600
Sonstige Wertpapiere	0	140
	1.600	1.740

## 10. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Festgelder kurzfristig	62.448	6.229
Konten in laufender Rechnung	19.452	35.427
Kassenbestände	14	15
	81.914	41.671

## Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### II. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus dem Eigenkapitalspiegel ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 37.812.496 € und ist in 37.812.496 nennwertlose Namensaktien eingeteilt (Stand 31. Dezember 2009).

Davon sind dem Grundkapital am 7. Juli 2009 im Rahmen einer Kapitalerhöhung 3.437.498 nennwertlose Namensaktien mit einem Nennbetrag von 3.437 T€ zugeführt worden. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2009. Die Aktien sind für das Geschäftsjahr 2009 vollständig dividendenberechtigt.

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 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 13.750.001 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 13.750.001 € erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000.000 € mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 7.500.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 7.500.000 € nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 46.320 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 17. Juni 2010 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die geleistete Dividende betrug 1,05 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 und 4 HGB.

Die Position Gewinnrücklagen enthält im Wesentlichen die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen und Währungsposten.

## 12. BANKVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Langfristige Bankverbindlichkeiten	921.170	879.078
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	13.025	20.730
	<b>934.195</b>	<b>899.808</b>

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 968.000 T€. (i. Vj. 940.764 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 934.195 T€ (i. Vj. 899.808 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 5.555 T€ (i. Vj. 6.077 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten neun von insgesamt 33 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants.

Es handelt sich in allen Fällen um Debt Service Cover Ratios (DSCR) mit vorgeschriebenen Mindestwerten zwischen 110 % und 165 %. Bei einem Darlehen gibt es zusätzlich die Auflage eines Loan-to-Value-Ratios von maximal 60 %. Diese Auflage wird alle drei Jahre überprüft. Die letzte Prüfung erfolgte im März 2010 auf der Grundlage eines Wertgutachtens. Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen 2010 bis 2013 auch nicht verletzt werden.

### 13. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	Stand 01.01.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009
Passive latente Steuern	82.313	0	199	3.486	85.600

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 104.301 T€ (i. Vj. 98.937 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 15.248 T€ (i. Vj. 16.624 T€) verrechnet. Des Weiteren werden aktive latente Steuern auf ergebnisneutral ausgewiesene Cashflow Hedges in Höhe von 2.787 T€ und Währungsposten in Höhe von 583 T€ gebildet. Wir verweisen hierzu auch auf die Konzern-Gesamtergebnisrechnung.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 4.240 T€, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 2.699 T€. Im Berichtsjahr wurden aktive latente Steuern auf im Eigenkapital ausgewiesene Cashflow Hedges, Währungsposten und Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 3.453 T€ gebildet, die mit den Zuführungen verrechnet wurden.

Durch die Absenkung des ungarischen Körperschaftsteuersatzes ab 2010 von 20 % auf 19 % wurden latente Steuern in Höhe von 199 T€ ergebniswirksam aufgelöst.

### 14. ABFINDUNGSANSPRUCH VON KOMMANDITISTEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	123.035	117.320

### 15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Bauleistungen	145	2.281
Übrige	926	758
	1.071	3.039

### 16. STEUERRÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009
Sonstige Ertragsteuern	218	173	0	1.484	1.529
Grundsteuer	444	24	44	76	452
	662	197	44	1.560	1.981

Es wurden Gewerbesteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop Management GmbH gebildet. Des Weiteren wurden Gewerbesteuerrückstellungen im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an der City-Point Kassel KG in Höhe von 1.462 T€ gebildet, die vom Veräußerer zu tragen ist. Daher weist der Konzernabschluss eine Forderung gegenüber dem Veräußerer in gleicher Höhe aus.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

## 17. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2009	Zugang zum Konsoli- dierungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2009
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	1.084	1	784	194	1.186	1.293
Honorare	14.488	0	0	0	2.009	16.497
Übrige	2.649	24	2.194	350	1.769	1.898
	18.221	25	2.978	544	4.964	19.688

Die Honorare beinhalten ein performanceabhängiges Entwicklungshonorar für die Stadt-Galerie Passau. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

## 18. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Mietkautionen	873	1.469
Umsatzsteuer	1.850	1.727
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	639	4.122
Kreditorische Debitoren	110	252
Übrige	1.933	2.490
	5.405	10.060

Die Übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

## 19. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Zinsswaps	19.501	14.546
Übrige	344	395
	19.845	14.941

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 19.501 T€ betragen.

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	934.195	13.025	921.170
	(899.808)	(20.730)	(879.078)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.071	1.071	0
	(3.039)	(3.039)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	25.250	5.405	19.845
	(25.001)	(10.060)	(14.941)
davon aus Steuern	1.868	1.868	0
	(1.494)	(1.494)	(0)
	<b>960.516</b>	<b>19.501</b>	<b>941.015</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(927.848)	(33.829)	(894.019)

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

## 20. UMSATZERLÖSE

in T€	2009	2008
Mindestmieteinnahmen	124.606	112.118
Umsatzmieteinnahmen	2.232	2.301
Übrige Erlöse	725	924
	<b>127.563</b>	<b>115.343</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	127.563	115.343

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen sowie Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Bei derartigen Leasingverhältnissen sind die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen bis zum Ende der Laufzeit anzugeben.

Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten: in T€	2009	2008
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	125.562	119.459
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	401.426	401.125
Fälligkeit nach 5 Jahren	238.002	274.531
	<b>764.990</b>	<b>795.115</b>

## 21. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2009	2008
Center-Marketing	-2.078	-1.926
Instandhaltungen und Reparaturen	-937	-807
Grundsteuer	-805	-755
Versicherungen	-320	-400
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-563	-153
Übrige	-1.140	-1.802
	<b>-5.843</b>	<b>-5.843</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-5.843	-5.843

In den Vorjahreswert wurden 114 T€ aus den sonstigen betrieblichen Erträgen umgegliedert.

## 22. GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2009	2008
Centermanagement/ Geschäftsbesorgungskosten	-7.181	-7.151
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.181	-7.151

## 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2009	2008
Gewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	0	268
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	300	201
Währungsgewinne	71	126
Übrige	545	161
	<b>916</b>	<b>756</b>

Im Vorjahr waren Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen von 114 T€ enthalten, die im Berichtsjahr mit den Grundstücksbetriebskosten verrechnet wurden.

## 24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2009	2008
Personalkosten	-1.361	-1.359
Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	-1.371	-1.474
Marketingkosten	-425	-415
Aufsichtsratsvergütungen	-223	-314
Gutachterkosten	-155	-240
Währungsverluste	-221	-127
Abschreibungen	-23	-10
Übrige	-969	-1.061
	<b>-4.748</b>	<b>-5.000</b>

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 352 T€ enthalten. Davon entfallen auf den Konzernabschlussprüfer 282 T€. Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

## 25. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2009	2008
Erträge aus Beteiligungen	1.455	1.715

Im Berichtsjahr sind in dieser Position die Ausschüttungen der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o sowie der City-Point Beteiligungs GmbH enthalten.

## 26. ERTRÄGE AUS NACH AT-EQUITY-BILANZIERTEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2009	2008
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	-141	-1.255

Ausgewiesen werden die anteiligen Jahresergebnisse und erhaltenen Ausschüttungen aus Grundstücksgesellschaften, die nach der At-equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Ebenso wurden die im Vorjahr noch im Bewertungsergebnis ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von 1.255 T€ im Berichtsjahr in diese Position umgegliedert.

## 27. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2009	2008
Fremdanteile am operativen Ergebnis der Personenhandelsgesellschaften	-8.164	-6.191

## 28. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2009	2008
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	14.167	89.947
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-34.633	-23.631
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	6.007	892
Währungsgewinne (Vorjahr Verlust)	431	-16.250
Minderheitenanteile	-784	-11.724
Übrige	40	-908
	<b>-14.772</b>	<b>38.326</b>

Im Vorjahr waren in dieser Position noch 1.255 T€ aus der Bewertung von At-equity-Gesellschaften enthalten, die in diesem Jahr erstmals im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

## 29. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2009	2008
Tatsächlicher Steueraufwand	-47	-108
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-3.165	-5.642
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.499	-12.368
	<b>-5.711</b>	<b>-18.118</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2009 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Steuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht. Im Zusammenhang mit der Reduzierung des ungarischen Körperschaftsteuersatzes von 20 % auf 19 % ab 2010 wurden latente Steuern aufgelöst.

## STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 5.711 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2009	2008
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	40.079	86.934
Theoretische Ertragsteuer 15,825 %	-6.343	-13.757
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-656	-1.906
Aperiodischer Steueraufwand Ausland	0	-2.601
Steuerfreie Erträge	906	0
Abweichende inländische Steuer	-33	-52
Auflösung wegen Steuersatzreduzierung Ausland	199	0
Übrige	216	198
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-5.711</b>	<b>-18.118</b>

Die Deutsche EuroShop AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

Allerdings erfüllt die Deutsche EuroShop AG seit 2003 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Der beschriebene Tatbestand führt dazu, dass bisher keine nennenswerten Gewerbesteuerzahlungen geleistet wurden.

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie zum Beispiel Zinserträge an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 33 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Der Effekt aus steuerfreien Erträgen resultiert aus der Erfassung des für steuerliche Zwecke nicht relevanten negativen Unterschiedsbetrages nach IFRS 3 aus dem Erwerb der Anteil an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG.

Im Geschäftsjahr 2009 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 14 % (Vorjahr 21 %).

## Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

### ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben sowie kurzfristige Termingelder.

### ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Liquide Mittel	81.914	41.671

### OPERATIVER CASHFLOW

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 63.237 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

### CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein.

Im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind u. a. enthalten:

- » Zinseinnahmen in Höhe von 0,7 Mio. € (i. Vj. 2,4 Mio. €)
- » Zinsausgaben in Höhe von 44,1 Mio. € (i. Vj. 40,0 Mio. €)
- » Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,0 Mio. € (i. Vj. 0,1 Mio. €)

## CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zum Sachanlagevermögen des laufenden Jahres gezeigt. In dieser Position sind Zinszuflüsse in Höhe von 76 T€ enthalten.

Im Januar 2009 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH ihre Beteiligung am City-Point Kassel von 40 % auf 90 % erhöht. Es wurde ein Kaufpreis von 16,4 Mio. € in bar entrichtet. Die zum Erwerbsstichtag übernommenen liquiden Mittel betragen 1,0 Mio. €.

Die zum Erstkonsolidierungstichtag übernommenen liquiden Mittel der CASPIA Investments Sp. z o.o betragen 692 T€. Die cash-flow-wirksamen Auswirkungen aus der Vollkonsolidierung der CASPIA und der Kassel KG waren unwesentlich.

## CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2009 wurden eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von 36.094 T€ und Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 7.660 T€ geleistet. Des Weiteren wurde im Juli 2009 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, aus der der Gesellschaft 66.505 T€ zugeflossen sind.

## WÄHRUNGSBEDINGTE UND ÜBRIGE VERÄNDERUNGEN

Dieser Posten resultiert aus ergebnisneutral dargestellten Veränderungen aus der Währungsumrechnung von ausländischen Beteiligungen in Höhe von 119 T€ sowie aus der Veränderung von Cashflow Hedges im Zusammenhang mit Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 1.690 T€.

## CASHFLOW JE AKTIE

in T€		2009	2008
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	36.799.402	35.088.250
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	36.799.402	35.088.250
Operativer Cashflow	T€	63.237	55.104
Operativer Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,72	1,57
Operativer Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,72	1,57
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	T€	62.130	79.835
Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,69	2,28
Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,69	2,28

Das Grundkapital wurde am 8. Juli 2009 im Rahmen einer Kapitalerhöhung um 3.437.498 nennwertlose Namensaktien erhöht. Damit stieg die im Umlauf befindliche Aktienanzahl auf 37.812.496 Stück.

Weiterhin wurde im Januar 2010 eine Kapitalerhöhung mit einem Bezugsrechtsverhältnis von 6:1 durchgeführt. Hierdurch stieg die Zahl der Aktien um 6.302.082. Unter Berücksichtigung einer zeitanteiligen Gewichtung und rückwirkenden Anpassung der Aktienanzahl gemäß IAS 33 beträgt die durchschnittliche, im Umlauf befindliche Aktienanzahl 36.799.402 Stück für das Geschäftsjahr 2009. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend anzupassen. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen beim Ergebnis je Aktie.

## Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) wird eine Segmentdifferenzierung daher nur nach Inland und Ausland vorgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente u. a. anhand des Umsatzes und der Jahresergebnisse der einzelnen Objektgesellschaften.

### AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	105.003	22.560	127.563
(Vorjahreswerte)	(93.599)	(21.744)	(115.343)

Rund 10 % der Mieteinnahmen werden in Polen erzielt. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Umsätze auf 13.495 T€ (Vj. 12.794).

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>EBIT</b>	93.439	20.127	113.566
(Vorjahreswerte)	(81.240)	(19.830)	(101.070)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBT (vor Bewertungsergebnis)</b>	32.771	15.275	6.805	54.851
(Vorjahreswerte)	(49.472)	(66.499)	(-67.306)	(48.665)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	1.775.305	336.840	2.112.145
(Vorjahreswerte)	(1.669.311)	(337.538)	(2.006.849)
<b>davon Investment Properties</b>	1.663.951	327.029	1.990.980
(Vorjahreswerte)	(1.575.657)	(322.110)	(1.897.767)

## Sonstige Angaben

### 30. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

#### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Wertansatz Bilanz nach IAS 39	
				Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzanlagen	AfS	24.756		15.381	9.375*
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	2.557	2.557		
Sonstige Vermögenswerte	LaR	1.807	853		954
Sonstige Finanzinvestitionen	HtM	1.600	1.600		
Liquide Mittel	LaR	81.914	81.914		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Bankverbindlichkeiten	FLAC	934.195	934.195		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	123.035	123.035		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.071	1.071		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	22.893	3.392		19.501*
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		86.278	85.324		954
Available-for-Sale (AfS)		24.756		15.381	9.375
Held-to-Maturity (HtM)		1.600	1.600		
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.081.194	1.061.693		19.501

\* Entspricht Level 2 der Fair Value Hierarchie des IFRS 7

		Wertansatz Bilanz nach IAS 39					
Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2009	Buchwerte 31.12.2008	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2008
	24.756	30.316	3.145	15.381	11.790*		30.316
	2.557	2.717	2.717				2.717
	1.807	2.093	1.034		1.059		2.093
	1.600	1.740	1.740				1.740
	81.914	41.671	41.671				41.671
	968.000	899.808	899.808				940.764
	123.035	117.320	117.320				117.320
	1.071	3.039	3.039				3.039
	22.893	25.001	10.455		14.546*		25.001
	86.278	46.481	45.422		1.059		46.481
	24.756	30.316	3.145	15.381	11.790		34.056
	1.600	1.740	1.740				1.740
	1.114.999	1.045.168	1.030.622		14.546		1.086.124

Die Finanzanlagen beinhalten eine als Available-for-Sale definierte Beteiligung, die am Bilanzstichtag ergebnisneutral bewertet wurde.

Die nach at equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert. Die Barwertveränderung des langfristig angesetzten Zinsswaps betrug 106 T€.

Die Sonstigen Vermögenswerte und Sonstigen Finanzinvestitionen enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Bankverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 49.680 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zinsswaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 8.164 T€ im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten erfasst.

## RISIKOMANAGEMENT

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt in der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität entgegenstehen könnten, frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

## MARKTRISIKEN

### Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2009	Cashflows 2010	Cashflows 2011 bis 2014	Cashflows ab 2015
Bankverbindlichkeiten	934.195	55.818	585.666	615.835

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2010 fällig.

### Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 563 T€ (i. Vj. 152 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögensgegenstände beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 8.424 T€ (i. Vj. 9.454 T€).

### Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,82 %. Eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite um 100 Basispunkte hätte eine Ergebnisreduzierung von 286 Mio. € zur Folge. Bei einer Reduzierung um 100 Basispunkte würde das Ergebnis um 405 Mio. € besser ausfallen. Die Wertveränderungen der Immobilien werden im Bewertungsergebnis dargestellt.

### Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 16.874 T€ führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 195.700 T€ (i. Vj. 157.400 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

### Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital</b>	1.044.360	977.770
Eigenkapitalquote in %	49,5	48,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	-850.681	-856.397

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Minderheitsgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel und sonstiger Finanzinvestitionen.

### 3I. JOINT VENTURES UND NACH AT EQUITY BEWERTETE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

#### Joint Ventures

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden, und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge der als Joint Venture definierten Tochtergesellschaften gemäß IAS 31.56 folgendermaßen in den Konzernabschluss einbezogen:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Kurzfristige Vermögenswerte	14.140	19.299
Langfristige Vermögenswerte	545.498	582.583
Kurzfristige Schulden	4.781	8.673
Langfristige Schulden	261.002	278.845
Erträge	35.194	39.483
Aufwendungen	-26.719	-24.808

#### Nach At-equity-bewertete assoziierte Unternehmen

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar mit 50 % beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus.

Dabei wurde dem Beteiligungsbuchwert das anteilige Eigenkapital dieser Gesellschaften gegenübergestellt und ein etwaiger Differenzbetrag ergebniswirksam ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr weisen die nach At-equity-bewerteten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Kurzfristige Vermögenswerte	655	388
Langfristige Vermögenswerte	10.128	10.655
Kurzfristige Schulden	89	174
Langfristige Schulden	7.200	7.200
Erträge	772	772
Aufwendungen	-2.294	-874

## 32. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€		2009	2008
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	36.799.402	35.088.250
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	36.799.402	35.088.250
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	34.367	68.872
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	0,93	1,96
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	0,93	1,96

### Unverwässertes Ergebnis je Aktie:

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Das Grundkapital wurde am 8. Juli 2009 im Rahmen einer Kapitalerhöhung um 3.437.498 nennwertlose Namensaktien erhöht. Damit stieg die im Umlauf befindliche Aktienanzahl auf 37.812.496 Stück. Weiterhin wurde im Januar 2010 eine Kapitalerhöhung mit einem Bezugsrechtsverhältnis von 6:1 durchgeführt. Hierdurch stieg die Zahl der Aktien um 6.302.082. Zur Berücksichtigung der unterjährigen Kapitalerhöhung als auch der nach dem Bilanzstichtag und vor der Veröffentlichung erfolgten Kapitalerhöhung, sind gemäß IAS 33 bei der Ermittlung von unverwässertem und verwässertem Ergebnis pro Aktie eine zeitanteilige Gewichtung sowie eine rückwirkende Anpassung der Aktienanzahl vorzunehmen. Aus diesem Grund betrug die durchschnittliche, im Umlauf befindliche Aktienanzahl 36.799.402 Stück für das Geschäftsjahr 2009. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend anzupassen.

### Verwässertes Ergebnis je Aktie:

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie müssen potenzielle Stammaktien bei der Ermittlung der im Umlauf befindlichen Aktienanzahl berücksichtigt werden sowie das den Aktionären der Deutsche Euroshop AG zurechenbare Periodenergebnis bereinigt werden. Mangels Vorliegen potenzieller Stammaktien bei der Deutsche EuroShop AG entspricht die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 88,2 Mio. €.

Für die Erweiterungsmaßnahmen des Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach und der Altmarkt-Galerie Dresden werden im Folgejahr Investitionsausgaben in Höhe von 36 Mio. € anfallen.

## Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier Mitarbeiter beschäftigt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Januar 2010 hat die Panta Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop, das Einkaufscenter A10 in Wildau bei Berlin für rund 205 Mio. € (inklusive Anschaffungsnebenkosten) erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Das 1996 eröffnete Center verfügt über 120 Mietbereiche und wird bis zum Frühjahr 2011 um 60 Mietbereiche auf dann 180 Mietbereiche mit einer vermietbaren Fläche von 120.000 m<sup>2</sup> umstrukturiert und modernisiert. Insgesamt gehen wir hierfür von einem zusätzlichen Investitionsvolumen von rund 60 Mio. € aus.

Das Gesamtinvestitionsvolumen von 265 Mio. € wird in Höhe von 150 Mio. € über ein langfristiges Bankdarlehen und in Höhe von 115 Mio. € durch Eigenmittel finanziert. Von diesem Darlehen wurden im Rahmen des Ankaufs bereits 125 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,65 % p. a. mit 10-jähriger Zinsfestschreibung in Anspruch genommen. Die verbleibenden 25 Mio. € dienen der teilweisen Finanzierung der Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils in Höhe von 115 Mio. € hat die Deutsche EuroShop AG im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6,3 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben, die bereits für 2009 dividendenberechtigt sind. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## 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 im Taunus, Vorsitzender

Bankkaufmann

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, München (18.05.2009 bis 13.08.2009)
- Hypo Real Estate Holding AG, München (bis 13.08.2009)

**Dr. Michael Gellen**, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Rechtsanwalt

**Thomas Armbrust**, Hamburg

Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., 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 (stellvertretender Vorsitz)
- LBBW Equity Partners GmbH & Co. KG, München
- LBBW Equity Partners Verwaltungs GmbH, München

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen/Westfalen  
Kaufmann

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

**Alexander Otto**, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) BATIG Gesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (bis 09.04.2009)  
British American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg (bis 09.04.2009)  
British American Tobacco (Germany) GmbH, Hamburg (bis 09.04.2009)  
HSH Nordbank AG, Hamburg (bis 30.06.2009)  
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Ergo Versicherungsgruppe, Düsseldorf (seit 29.10.2009)  
Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

**Dr. Bernd Thiemann**, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Constantin Medien AG, München (vormals EM.Sport Media AG, Vorsitz, bis 01.07.2009)  
Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz, seit 13.08.2009)  
EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)  
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz, seit 13.08.2009)  
Thyssen Krupp Stainless AG, Duisburg (bis 30.09.2009)  
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover  
VHV Leben AG, Hannover  
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
- b) Fraport AG, Frankfurt (bis 26.11.2009)  
M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg  
Odewald & Companie, Berlin (stellvertretender Vorsitz)  
Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)

## VORSTAND

**Claus-Matthias Böge**, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- b) Palladium Praha s.r.o. (seit 20.11.2009)

**Olaf Borkers**, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 223 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Gesamt 2009	Vorjahr
Manfred Zaß	59,50	83,30
Dr. Michael Gellen	44,62	62,48
Thomas Armbrust	29,75	41,65
Alexander Otto	29,75	41,65
Dr. Jörn Kreke	29,75	41,65
Dr. Bernd Thiemann	29,75	41,65
<b>Inkl. 19 % Umsatzsteuer</b>	<b>223,12</b>	<b>312,38</b>

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen 893 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	300	250	65	615	615
Olaf G. Borkers	168	100	10	278	278

Die Nebenleistungen umfassen die Überlassung eines Pkws 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.

Für den Fall, dass die Gesellschaft nach Ablauf bestehender Verträge keine Fortsetzung des Vorstandsverhältnisses wünscht, wurde Herrn Claus-Matthias Böge eine einmalige Abfindung von 150 T€ und Herrn Olaf Borkers eine Fortzahlung der Bezüge für drei Monate zugesagt. Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

## 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 Dezember 2009 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

## Nahestehende Personen nach IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Anhang erläutert.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 6.248 T€ (i. Vj. 5.731 T€) erzielt.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 18.846 T€ (i. Vj. 31.984 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 4.674 T€ (i. Vj. 3.815 T€).

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Hamburg, 20. April 2010

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## Sonstige Angaben

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 (in Klammern: Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimm- rechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon mittelbar zuzurechnen in %	Stückzahl Aktien
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74	k.A.
"Bravo-Alpha" Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03	k.A.
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	12,27	0,91	11,36	k.A.
COMMERZBANK AG, Frankfurt	08.07.2009	Schwellenüberschreitung (3, 5)	9,17	9,17	0,00	3.467.966
COMMERZBANK AG, Frankfurt	10.07.2009	Schwellenunterschreitung (3, 5)	0,23	0,23	0,00	86.342
Stockshare Nominees (Pty) Ltd, Waverley, Südafrika	17.11.2009	Schwellenunterschreitung (5)	4,99	4,99	0,00	1.886.792
Attfund Ltd., Brooklyn, Südafrika	17.11.2009	Schwellenunterschreitung (5)	4,99	1,77	3,22	1.886.792
AROSA Vermögensverwal- tungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (10)	9,63	9,63	0,00	4.244.021
COMMERZBANK AG, Frankfurt	02.02.2010	Schwellenüberschreitung (3, 5)	7,16	7,16	0,00	3.156.731
COMMERZBANK AG, Frankfurt	04.02.2010	Schwellenunterschreitung (3, 5)	0,11	0,11	0,00	46.326
DZ BANK AG, Deutsche Genossenschaftsbank, Frankfurt	02.02.2010	Schwellenüberschreitung (3, 5)	7,14	7,14	0,00	3.151.041
DZ BANK AG, Deutsche Genossenschaftsbank, Frankfurt	04.02.2010	Schwellenunterschreitung (3, 5)	0,00	0,00	0,00	0

## Anteilsbesitz

### AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 285 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2009:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2009	HGB-Ergebnisse 2009
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen:</b>				in €	in €
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	32.031.606,90	-2.612.618,07
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	62.989,28	37.989,28
Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	100,00 %	100,00 %	-	0,00	-769,02
PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	25.404,39	404,39
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90 %	-	99,90 %	17.992.519,76	1.461.320,35
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	69.456.220,09	3.120.851,96
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	26.182.384,29	6.540.950,43
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	90,00 %	90,00 %	-	-16.030.626,66	-2.648.975,13
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00 %	-	89,00 %	-6.240.713,69	1.262.523,60
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88,93 %	-	88,93 %	-36.305.780,52	3.495.024,96
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	111.410.518,48	3.815.040,41
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	42.056.871,15	855.662,02
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00 %	-	72,00 %	-5.294.030,91	372.386,02
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	16.357.488,83	1.067.198,95
				in PLN	in PLN
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	471.163.684,73	31.498.042,57
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	12.134.786,40	231.619,84
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen:</b>				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	27.595.623,03	-1.816.613,49
CAK City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	21.682.787,97	-53.301,93
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OEG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	9.639.718,03	69.707,36
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	-11.136.497,66	6.656.626,22
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	43,12 %	37,38 %	5,74 %	-23.997.159,40	11.336.819,97
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77 %	-	40,77 %	98.271.911,34	7.453.686,19
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	26.216.700,82	2.097.353,19

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigen- kapital zum 31.12.2009 in €	HGB- Ergebnisse 2009 in €
<b>At-equity / Assoziierte Unternehmen:</b>				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.776.977,17	18.594,26
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		875.051,34	28.792,96
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		3.790.654,90	111.990,85
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		3.837.118,66	194.193,82
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		148.498,07	48.471,65
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	–	40,00 %	28.156,33	2.591,73
<b>Beteiligungsunternehmen:</b>				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o, Warschau, Polen	33,33 %	–	33,33 %	305.112.561,67	-15.511.609,14

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, 20. April 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 20. April 2010

BDO Deutsche Warentreuhand  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dyckerhoff  
Wirtschaftsprüfer



Dr. Probst  
Wirtschaftsprüfer