

# HAMBORNER REIT AG

---

## Jahresabschluss 2019 und ergänzende Informationen

---

## KENNZAHLENÜBERSICHT ZUM HANDELSRECHTLICHEN JAHRESABSCHLUSS

	2019 T€	2018 T€	2017 T€
<b>Ergebnisdaten</b>			
Miet- und Pächterlöse	85.059	83.402	74.096
Betriebsergebnis	30.632	33.550	33.386
Finanzergebnis	-15.224	-15.275	-15.116
EBITDA	67.863	68.170	62.451
EBIT	30.632	33.550	33.386
Jahresüberschuss	15.408	18.275	18.270
Entnahme aus der Kapitalrücklage	10.726	0	0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	11.333	18.395	17.603
Bilanzgewinn	37.467	36.670	35.873
<b>Bilanzdaten</b>			
Anlagevermögen	1.210.250	1.198.337	1.112.048
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten	12.313	10.725	60.842
Eigenkapital	511.981	533.244	550.842
Eigenkapitalquote in %	41,9	44,1	47,0
Fremdkapital	710.582	675.818	622.048
Bilanzsumme	1.222.563	1.209.062	1.172.890
Investitionen	50.778	131.263	224.906
<b>Sonstige Daten</b>			
Dividende je Stückaktie in €	0,47	0,46	0,45
Börsenkurse je Stückaktie in €			
Höchstkurs	9,82	10,08	9,94
Tiefstkurs	8,38	8,40	8,77
Jahresschlusskurs	9,76	8,41	9,90
Dividendenrendite			
bezogen auf den Jahresschlusskurs in %	4,8	5,5	4,5
Anzahl der Mitarbeiter zum Jahresende einschließlich Vorstand	42	40	37

## JAHRESABSCHLUSS

BILANZ.....	4
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	6
KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	7
EIGENKAPITALSPIEGEL.....	8
ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS.....	9
Allgemeine Grundlagen.....	9
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	9
Erläuterungen zur Bilanz.....	11
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	13
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	15
Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben.....	15
Organe der Gesellschaft und deren Mandate.....	18
Vorschlag zur Gewinnverwendung.....	19
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER.....	20
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	21

# BILANZ

zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

	Anhang	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>	(1)		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		574	599
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		1.193.271	1.197.414
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		303	321
3. Geleistete Anzahlungen		16.102	0
		1.209.676	1.197.735
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		0	3
		1.210.250	1.198.337
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	(2)		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.940	1.063
2. Sonstige Vermögensgegenstände, davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 1.238 T€ (Vorjahr: 1.174 T€)		1.444	1.319
		3.384	2.382
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	(3)	8.358	7.783
		11.742	10.165
<b>C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(4)	571	560
<b>Summe Aktiva</b>		1.222.563	1.209.062

## Passiva

	Anhang	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
<b>A. Eigenkapital</b>	(5)		
I. Gezeichnetes Kapital		79.718	79.718
II. Kapitalrücklage		394.796	405.522
III. Gewinnrücklagen			
Andere Gewinnrücklagen		0	11.333
IV. Bilanzgewinn		37.467	36.670
		<b>511.981</b>	<b>533.243</b>
<b>B. Rückstellungen</b>	(6)		
1. Rückstellungen für Pensionen		5.211	5.187
2. Rückstellungen für Bergschäden		2.627	2.477
3. Sonstige Rückstellungen		6.108	6.190
		<b>13.946</b>	<b>13.854</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	(7)		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		689.533	651.136
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		391	229
3. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 938 T€ (Vorjahr: 4.598 T€)		5.788	9.371
		<b>695.712</b>	<b>660.736</b>
<b>D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	(8)	<b>924</b>	<b>1.229</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.222.563</b>	<b>1.209.062</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anhang	2019 T€	2018 T€
<b>1. Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(9)		
a) Erlöse aus Mieten und Pachten		85.059	83.402
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		14.141	13.469
		99.200	96.871
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	(10)		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0	1.648
b) Übrige		1.421	1.152
		1.421	2.800
<b>Summe betriebliche Erträge</b>		<b>100.621</b>	<b>99.671</b>
<b>3. Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung</b>	(11)		
a) Laufende Betriebsaufwendungen		-18.131	-17.818
b) Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-6.546	-5.866
		-24.677	-23.684
<b>4. Personalaufwand</b>	(12)		
a) Löhne und Gehälter		-4.414	-3.948
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon: für Altersversorgung -77 T€ (Vorjahr: -307 T€)		-555	-726
		-4.969	-4.674
<b>5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	(13)	-37.231	-34.620
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	(14)	-3.112	-3.143
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-69.989</b>	<b>-66.121</b>
<b>7. Betriebsergebnis</b>		<b>30.632</b>	<b>33.550</b>
<b>8. Finanzergebnis</b>	(15)		
a) Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0	84
b) Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon: Aufwendungen aus Aufzinsung -581 T€ (Vorjahr: -445 T€)		-15.224	-15.359
		-15.224	-15.275
<b>9. Jahresüberschuss</b>		<b>15.408</b>	<b>18.275</b>
<b>10. Entnahme aus der Kapitalrücklage</b>		10.726	0
<b>11. Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen</b>		11.333	18.395
<b>12. Bilanzgewinn</b>		<b>37.467</b>	<b>36.670</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019 T€	2018 T€
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	15.408	18.275
Finanzergebnis	15.224	15.275
Abschreibungen / Zuschreibungen (-)	37.231	34.620
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-267	772
Buchgewinne / -verluste (saldiert) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	31	-1.648
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.001	-252
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-246	-647
	<b>66.380</b>	<b>66.395</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-54.495	-132.423
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens und immateriellen Anlagevermögens	1.600	11.996
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	5
	<b>-52.892</b>	<b>-120.422</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Dividendenauszahlung	-36.670	-35.873
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	60.636	96.389
Mittelabfluss zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-22.216	-41.914
Einzahlungen für Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten	4.191	0
Zinsauszahlungen	-14.663	-14.897
	<b>-8.722</b>	<b>3.705</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>4.766</b>	<b>-50.322</b>
<b>Finanzmittelfonds am 1. Januar</b>	<b>3.592</b>	<b>53.914</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	3.592	53.914
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	4.191	4.191
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 1. Januar</b>	<b>7.783</b>	<b>58.105</b>
<b>Finanzmittelfonds am 31. Dezember</b>	<b>8.358</b>	<b>3.592</b>
Bankguthaben und Kassenbestände (mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten)	8.358	3.592
Verfügungsbeschränkte Bankguthaben und Kassenbestände	0	4.191
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten am 31. Dezember</b>	<b>8.358</b>	<b>7.783</b>

## EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn				Eigenkapital gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
			Andere Gewinn- rücklagen	Vortrag	Überschuss	Entnahme aus der Kapital- rücklage	Entnahme aus den anderen Gewinn- rücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2018</b>	<b>79.718</b>	<b>405.522</b>	<b>29.728</b>	<b>0</b>	<b>18.270</b>	<b>0</b>	<b>17.603</b>	<b>550.841</b>
Vortrag auf neue Rechnung				35.873	-18.270		-17.603	0
Gezahlte Dividende				-35.873				-35.873
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-18.395				18.395	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2018					18.275			18.275
<b>Stand 31. Dezember 2018</b>	<b>79.718</b>	<b>405.522</b>	<b>11.333</b>	<b>0</b>	<b>18.275</b>	<b>0</b>	<b>18.395</b>	<b>533.243</b>
Vortrag auf neue Rechnung				36.670	-18.275		-18.395	0
Gezahlte Dividende				-36.670				-36.670
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.726				10.726		0
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen			-11.333				11.333	0
Jahresüberschuss 01.01.-31.12.2019					15.408			15.408
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>79.718</b>	<b>394.796</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.408</b>	<b>10.726</b>	<b>11.333</b>	<b>511.981</b>



## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### Allgemeine Grundlagen

Die HAMBORNER REIT AG („HAMBORNER“) ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN 601300) mit Sitz in Duisburg / Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Als REIT-Gesellschaft unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Der handelsrechtliche Jahresabschluss der HAMBORNER wird beim Betreiber des Bundesanzeigers eingereicht. Er steht auf der Internetseite der Gesellschaft [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) zur Verfügung und kann von dort heruntergeladen werden. Zudem kann er bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestraße 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an beweglichem oder unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss i. S. d. § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Lagebericht nach § 289 HGB wird mit dem IFRS-Einzelabschluss im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Der vorliegende Jahresabschluss wird in Euro (€) und unter Beachtung der handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze, der aktienrechtlichen Vorschriften sowie des REITG aufgestellt.

Alle Beträge werden – soweit nicht anders dargestellt – in Tausend Euro (T€) angegeben. Aufgrund von Rundungen können sich in diesem Bericht bei Summenbildungen und bei prozentualen Angaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Der Jahresabschluss enthält nach § 264 Abs. 1 S. 2 HGB eine Kapitalflussrechnung und einen Eigenkapitalspiegel. Bei deren Aufstellung wurden die Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) Nr. 21 bzw. Nr. 22 entsprechend beachtet.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung folgen in Aufbau und Gliederung den handelsrechtlichen Vorschriften. Zur Verbesserung der Klarheit des Jahresabschlusses wurden Bezeichnungen in der Gewinn- und Verlustrechnung an die branchenspezifischen Besonderheiten eines Immobilienunternehmens angepasst. Darüber hinaus sind einzelne Posten weiter untergliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt. Im Falle der Abschreibung eines Namensrechts beträgt die Nutzungsdauer 33 Jahre.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen ausgewiesen. Die planmäßigen Abschreibungen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Sachanlagevermögens werden linear auf die Geschäftsjahre verteilt, in denen der Vermögensgegenstand voraussichtlich genutzt werden kann.

Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Grundsätzlich wird seit 2007 bei Erwerb einer Immobilie eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 33 Jahren angesetzt. Sollten die tatsächlichen Umstände (z.B. aufgrund von Alter, Beschaffenheit, wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes) gegen diesen Grundsatz sprechen, wird die Nutzungsdauer entsprechend abweichend eingeschätzt. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Immobilien des Altbestands mit einem Zugangzeitpunkt vor 2007 werden mit einer Nutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren abgeschrieben.

Den Abschreibungen des beweglichen Sachanlagevermögens liegt eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünfzehn Jahren zugrunde.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei Vorliegen einer dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Bei den sonstigen Ausleihungen handelt es sich um Arbeitgeberdarlehen, die entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst sind.

Die Posten des Umlaufvermögens sind zu Nennwerten bzw. zu Anschaffungskosten angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Bildung von Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen werden in vollem Umfang abgeschrieben.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Zahlungen für vereinbarte zukünftige Aufwendungen der Gesellschaft. Sie werden zum Zeitpunkt des Geldflusses abgegrenzt und über die Laufzeit der Vereinbarungen erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden den Vorschriften des Handelsrechts entsprechend nach anerkannten Grundsätzen der Versicherungsmathematik auf Basis der sogenannten Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) bewertet. Der Rückstellungsbedarf ist dabei unter Einbeziehung der zukünftigen Rentenentwicklung ermittelt worden. Der bei Abzinsung der Pensionsverpflichtungen verwendete Rechnungszinssatz wurde als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre mit einer Duration von elf Jahren ermittelt, die der voraussichtlichen durchschnittlichen Laufzeit unserer Rentenverpflichtungen entspricht.

Als biometrische Rechnungsgrundlage werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Der Bewertung liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Rechnungszins	2,43%	2,92%
Rententrend p.a.	2,00%	2,00%

Soweit aus der Bewertung der Pensionsrückstellung neben den im Zinsaufwand erfassten Zinseffekten im Saldo ein Auflösungsbetrag resultiert, wird dieser Saldo in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Andernfalls erfolgt der Ausweis des Saldos im Personalaufwand.

Die Dotierung der Bergschäden- und der übrigen Rückstellungen berücksichtigt alle aus heutiger Sicht erkennbare Risiken angemessen. Die Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geschätzten notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und ausgewiesen. Rückstellungsbeträge, deren Restlaufzeit mehr als ein Jahr beträgt, werden mit dem von der Bundesbank veröffentlichten, ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die übrigen Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Eine im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb übernommene Rentenverpflichtung wurde mit dem ihrer erwarteten Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

HAMBORNER setzt derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos ein. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, werden die Sicherungs- und Grundgeschäfte zu einer Bewertungseinheit gemäß § 254 HGB zusammengefasst und nach der Einfrierungsmethode bilanziert.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen vereinnahmte Mietvorauszahlungen, die erst in Perioden nach dem Abschlussstichtag ertragswirksam werden, zu Nennbeträgen ausgewiesen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (1) Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Wertberichtigungen				Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge (Abschreibungen d. Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2019
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	841	55	0	896	242	80	0	322	599	574
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke, grundstücksgl. Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	1.384.285	34.573	2.230	1.416.628	186.871	37.085	599	223.357	1.197.414	1.193.271
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	612	48	10	650	291	66	10	347	321	303
Geleistete Anzahlungen	0	16.102	0	16.102	0	0	0	0	0	16.102
	1.384.897	50.723	2.240	1.433.380	187.162	37.151	609	223.704	1.197.735	1.209.676
<b>Finanzanlagen</b>										
Sonstige Ausleihungen	3	0	3	0	0	0	0	0	3	0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.385.741</b>	<b>50.778</b>	<b>2.243</b>	<b>1.434.276</b>	<b>187.404</b>	<b>37.231</b>	<b>609</b>	<b>224.026</b>	<b>1.198.337</b>	<b>1.210.250</b>

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Lizenzen und ähnliche Rechte umfassen im Wesentlichen mit 398 T€ ein im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie erworbenes Namensrecht sowie mit 105 T€ entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware unserer EDV-Anlage.

#### Sachanlagen

Die Anschaffungskosten für Immobilienzugänge im Berichtsjahr einschließlich Nachaktivierung auf Bestandsimmobilien belaufen sich auf insgesamt 34,6 Mio. €. Die Buchwertabgänge für verkaufte Immobilien betragen 1,6 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 34,3 Mio. € vorgenommen.

Zum 31.12.2019 wurde das Immobilienportfolio durch einen externen Sachverständigen bewertet. Das Gutachten berücksichtigt die international anerkannten „International Valuation Standards“ (IVSC) bzw. die Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) über die Bewertung von Vermögenswerten. Auf Grundlage dieser Bewertung ergaben sich für zwei Immobilien in Koblenz (1,5 Mio. €) und Mosbach (1,2 Mio. €) außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €).

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Kaufpreiszahlung eines Objekts in Neu-Isenburg, das

nach den kaufvertraglichen Regelungen am 01.01.2020 in den Besitz der Gesellschaft übergegangen ist.

#### (2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen 1.940 T€ (Vorjahr: 1.063 T€) und resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung und Verpachtung des Grundstücksvermögens.

Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 1.444 T€ (Vorjahr: 1.319 T€) und enthalten mit 1.238 T€ (Vorjahr: 1.174 T€) im Wesentlichen Barkautionen von Mietern.

#### (3) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Zum 31.12.2019 betragen die liquiden Mittel 8.358 T€ (Vorjahr: 7.783 T€).

#### (4) Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen Bearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen, die über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben werden und abgegrenzte Erschließungskosten für ein Erbbaugrundstück, die auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts verteilt werden.

## **(5) Eigenkapital**

Am 31.12.2019 beträgt das gezeichnete Kapital 79.718 T€ und ist in 79.718 Tsd. auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien eingeteilt.

Durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10.05.2017 wurde der Vorstand bis zum 09.05.2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 7.972 T€ (Genehmigtes Kapital I) zu erhöhen.

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen ausschließen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 10.05.2017 bis zum 09.05.2022 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 31.887 T€ (Genehmigtes Kapital II) zu erhöhen.

Weiterhin wurde der Vorstand durch die Beschlüsse der Hauptversammlung vom 26.04.2018 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25.04.2023 auf den Inhaber und / oder auf den Namen lautende Options- und / oder Wandelschuldverschreibungen („Schuldverschreibungen“) im Gesamtbetrag von bis zu 450.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhaber“) der Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 31.887 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 31.887 T€, eingeteilt in bis zu 31.887 Tsd. auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen.

Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Die zum Vorjahresstichtag bestehenden anderen Gewinnrücklagen von 11.333 T€ wurden im Berichtsjahr vollständig entnommen, sodass der Posten zum 31.12.2019 keinen Saldo mehr ausweist.

Darüber hinaus wurden zum Ende des Geschäftsjahres für die Verwendung des Gewinns eine Entnahme in Höhe von 10.726 T€ aus der Kapitalrücklage in den Bilanzgewinn getätigt. Entsprechend reduzierte sich der Posten zum Bilanzstichtag auf 394.796 T€ (Vorjahr: 405.522 T€).

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Eigenkapitals ist im Eigenkapitalpiegel dargestellt.

## **(6) Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen betragen zum Bilanzstichtag 5.211 T€ und liegen damit um 24 T€ über dem Vorjahresansatz. Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist gem. § 253 Abs. 2 S. 1 HGB für die Abzinsung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre heranzuziehen. Bei Anwendung des Durchschnittszinssatzes von sieben Jahren (1,69 %) entsprechend der alten Vorschrift hätte die Rückstellung zum Bilanzstichtag 5.678 T€ betragen und somit um 467 T€ (Vorjahr: 554 T€) höher gelegen. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt einer Ausschüttungssperre, wenn der Bilanzgewinn und die frei verfügbaren Rücklagen in Summe diesen Unterschiedsbetrag nicht übersteigen.

Der sich aufgrund der Erstanwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ergebende Bewertungsunterschied betrug am 01.01.2010 insgesamt 1.184 T€. Gemäß der Regelung des Art. 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB) wurde von diesem Bewertungsunterschied im Berichtsjahr ein Betrag in Höhe von 79 T€ (= ein Fünfzehntel) zugeführt. Der zum 31.12.2019 noch verbleibende Unterschiedsbetrag beläuft sich auf 395 T€. Die Verpflichtungen aus Pensionszusagen bestehen ausschließlich gegenüber Pensionsempfängern und Hinterbliebenen.

Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 150 T€ auf 2.627 T€ erhöht. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen,

die im Zinsaufwand 147 T€ (Vorjahr: Zinsertrag 84 T€) i. H. v. ausgewiesen sind.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Ausstehende Rechnungen	2.652	2.705
Rückstellungen für Personalaufwand	1.874	1.661
Maklerhonorare	419	722
Satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen (AR-Vergütung, Prüfungsaufwendungen etc.)	484	432
Rechts- und Beratungsaufwand	283	204
Übrige	396	466
<b>Gesamt</b>	<b>6.108</b>	<b>6.190</b>

Die Rückstellungen für Personalaufwand enthalten im Wesentlichen mit 1.250 T€ (Vorjahr: 1.098 T€) kurz- und langfristige Vorstandstantiemen sowie mit 421 T€ (Vorjahr: 398 T€) Tantiemeverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern.

Die Rückstellung für ausstehende Rechnungen beläuft sich auf 2.652 T€ (Vorjahr: 2.705 T€). Sie resultiert insbesondere aus im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die am Bilanzstichtag erbracht, aber noch nicht abgerechnet waren, sowie aus noch ausstehenden Rechnungen für Betriebskosten des Berichtsjahres.

Die Rückstellungen für satzungsgebundene und gesetzliche Verpflichtungen enthalten in Höhe von 321 T€ (Vorjahr: 317 T€) die im Geschäftsjahr 2020 fällige Vergütung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2019.

Die übrigen Rückstellungen enthalten Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 272 T€ (Vorjahr: 349 T€) und Rückstellungen für Kosten des Geschäftsberichts in Höhe von 103 T€ (Vorjahr: 80 T€).

## (7) Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 695.712 T€ hatten am 31.12.2019 folgende Restlaufzeiten:

	Summe T€	bis 1 Jahr T€	über 1 Jahr T€	davon	
				2 bis 5 Jahre T€	über 5 Jahre T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689.533	70.042	619.491	263.624	355.867
(Vorjahr)	(651.136)	(22.813)	(628.323)	(299.872)	(328.451)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391	351	40	40	0
(Vorjahr)	(229)	(190)	(39)	(39)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.788	4.367	1.421	25	1.396
(Vorjahr)	(9.371)	(8.168)	(1.203)	(29)	(1.174)
<b>Gesamt</b>	<b>695.712</b>	<b>74.760</b>	<b>620.952</b>	<b>263.689</b>	<b>357.263</b>
(Vorjahr)	(660.736)	(31.171)	(629.565)	(299.940)	(329.625)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 688.455 T€ (Vorjahr: 650.041 T€) die Darlehen, die zur Finanzierung unserer Immobilieninvestitionen aufgenommen wurden, sowie mit 1.077 T€ (Vorjahr: 1.095 T€) abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen.

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheindarlehens mit einem Volumen von 75,0 Mio. € sind sämtliche Darlehen grundbuchlich besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€
Kaufpreiseinbehalte	3.152	3.241
Mietkautionen	1.396	1.174
Umsatzsteuerzahllast	866	1.123
Grunderwerbsteuer	4	3.411
Übrige	370	422
<b>Gesamt</b>	<b>5.788</b>	<b>9.371</b>

## (8) Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten enthält im Wesentlichen Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse, die auf die vereinbarte Vertragslaufzeit zu verteilen sind, sowie im Dezember 2019 eingegangene Mietzahlungen für den Monat Januar 2020.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### (9) Erlöse aus der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Erlöse aus Mieten und Pachten betragen 85.059 T€ und liegen damit um 1.657 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ergibt sich hauptsächlich aus den Objektzugängen des laufenden Jahres und des Vorjahres, die sich mit 2.739 T€ ausgewirkt haben. Dagegen führten Immobilienverkäufe zu Mindermieteinnahmen von 911 T€. Durch Veränderungen im Leerstand, Neuvermietungen sowie aus Index- und Staffelmietvereinbarungen verminderten sich die Mieterlöse im Saldo um 171 T€.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten an Mieter nahmen gegenüber dem Vorjahr um 672 T€ zu und betragen 14.141 T€. Die Zunahme resultiert mit 293 T€ aus der Veränderung im Objektbestand. Bei den übrigen Bestands-

immobilien erhöhten sich die Erträge aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um 379 T€.

### (10) Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.421 T€ und gliedern sich wie folgt:

	2019 T€	2018 T€
Erträge aus Vereinnahmungen von Entschädigungen und Erstattungen	410	787
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	302	156
Rückstellungsauflösung	363	99
Sonstige Erträge	346	110
<b>Gesamt</b>	<b>1.421</b>	<b>1.152</b>

Periodenfremde Erträge betreffen im Wesentlichen die Auflösung von Rückstellungen.

### (11) Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung

Die Aufwendungen für Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 993 T€.

Die laufenden Betriebsaufwendungen stiegen hauptsächlich infolge von Objektzugängen um 313 T€ auf 18.131 T€. Sie umfassen unter anderem den Aufwand für Energie, Grundbesitzabgaben, Versicherungsprämien und Erbbauzinsen. Darüber hinaus enthält der Posten Grundsteuern in Höhe von 3.093 T€ (Vorjahr: 2.952 T€). Die Aufwendungen sind auf Basis der mietvertraglichen Vereinbarungen zum überwiegenden Teil an die Mieter weiterbelastbar.

Der Aufwand für Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 680 T€ und beträgt 6.546 T€.

### (12) Personalaufwand

Der Personalaufwand beträgt insgesamt 4.969 T€ und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 295 T€.

Die Löhne und Gehälter erhöhten sich dabei um 466 T€ auf 4.414 T€. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 171 T€ auf 555 T€. Während im Vorjahr auf die Aufwendungen für Altersversorgung Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 234 T€ entfielen, war im Berichtsjahr ein

Auflösungsbetrag von 42 T€ zu erfassen, der in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten ist.

### (13) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen erhöhten sich im Berichtsjahr um 2.611 T€ auf 37.231 T€. Aufgrund von Veränderungen im Objektbestand erhöhten sich die Abschreibungen um 951 T€. Gleichzeitig erhöhten sich die außerplanmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres um 1.611 T€. Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Berichtsjahres betreffen zwei Immobilien in Koblenz und Mosbach und betragen zusammen 2.728 T€ (Vorjahr 1.117 T€).

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen gliedern sich wie folgt:

	2019 T€	2018 T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	80	42
Sachanlagen	37.151	34.578
<b>Gesamt</b>	<b>37.231</b>	<b>34.620</b>

### (14) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Berichtsjahr 3.112 T€ (Vorjahr: 3.143 T€).

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (123 T€; Vorjahr: 109 T€) betreffen wie im Vorjahr ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

Des Weiteren ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 79 T€ (Vorjahr: 79 T€) die Auflösung des Bewertungsunterschieds bei den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 01.01.2010 enthalten.

In Höhe von 31 T€ werden in dem Posten Buchverluste aus der Veräußerung einer Immobilie in Leverkusen ausgewiesen.

### (15) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis enthält im Berichtsjahr ausschließlich Zinsaufwendungen. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge fielen in 2019 nicht an (Vorjahr: 84 T€).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Kreditzinsen einschl. Aufwendungen aus Zinssicherungsgeschäften	14.576	14.835
Zinsanteil der Zuführungen zu Pensionsrückstellungen	434	441
Zinsanteil der Zuführungen zu den Rückstellungen für Bergschäden	147	0
Sonstige	67	83
<b>Gesamt</b>	<b>15.224</b>	<b>15.359</b>

## Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben mit einer Laufzeit von weniger als drei Monaten. Der Unterschiedsbetrag des Finanzmittelfonds des Vorjahres zum Bilanzposten „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ i. H. v. 4,2 Mio. € resultierte aus einem in diesem Bilanzposten enthaltenen zugriffsbeschränkten Bankkonto, das zur Ablösung einer grundpfandrechtlichen Besicherung eines in 2009 zur Finanzierung der mittlerweile veräußerten Immobilie in Duisburg, Kaßlerfelder Kreisel, aufgenommenen Darlehens an die finanzierende Bank verpfändet wurde. Das Darlehen wurde im Laufe des Berichtsjahres abgelöst, sodass zum Bilanzstichtag kein zugriffsbeschränktes Vermögen mehr bestand.

Zum 31.12.2019 erhöhte sich der Finanzmittelbestand im Vergleich zum Vorjahr unter Berücksichtigung des verfügbaren beschränkten Bankkontos um 0,6 Mio. € auf 8,4 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt wie im Vorjahr 66,4 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt –52,9 Mio. € und enthält hauptsächlich Mittelabflüsse aus den Akquisitionen des Geschäftsjahres in Höhe von 54,5 Mio. €.

Die Aus- und Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit decken sich nicht mit den bei der

Entwicklung des Anlagevermögens gezeigten Zu- bzw. Abgängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinbehalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für Grunderwerbsteuer.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –8,7 Mio. €. Dabei stehen den Mittelzuflüssen aus dem Abruf von Darlehen (60,6 Mio. €) Mittelabflüsse aus der Dividendenzahlung (36,7 Mio. €) für das Jahr 2018 sowie aus den Zins- und Tilgungszahlungen (36,9 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung unserer Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Aus abgeschlossenen Kreditverträgen stehen der Gesellschaft zum Abschlussstichtag darüber hinaus noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel in Höhe von 71,4 Mio. € zur Verfügung. Die Gelder können kurzfristig abgerufen werden.

## Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus beurkundeten Grundstückskaufverträgen für Immobilien in Aachen und Bonn resultieren am 31.12.2019 Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung von insgesamt 54,1 Mio. €.

Des Weiteren bestehen nach dem Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus drei langfristigen Erbbaurechtsverträgen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Vertragslaufzeit bis	Zahlungsverpflichtung (in T€ p.a.)	Weiterbelastung (in T€ p.a.)
30. Juni 2023 (zzgl. 3 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	291	0
31. Dezember 2034 (zzgl. 2 x 10 Jahre Verlängerungsoption)	225	225
31. März 2060	132	0
<b>Gesamt</b>	<b>648</b>	<b>225</b>

Weitere finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, bestehen zum 31.12.2019 nicht.

### Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Grundzüge des Vergütungssystems von Vorstand und Aufsichtsrat sind ausführlich im Vergütungs-

bericht, der Bestandteil des im Geschäftsbericht enthaltenen zusammengefassten Lageberichts ist, dargestellt.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands betragen im Geschäftsjahr 1.356 T€ (Vorjahr: 1.348 T€). Sie beinhalten kurzfristig fällige Leistungen in Höhe von 1.056 T€ (Vorjahr: 1.048 T€) und langfristig aktienbasierte Vergütungen in Höhe von 300 T€ (Vorjahr: 300 T€). Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats sind kurzfristig fällig und betragen für das Geschäftsjahr 321 T€ (Vorjahr: 317 T€).

Die Gesamtbezüge ehemaliger Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und ihrer Hinterbliebenen beliefen sich im Berichtsjahr auf 272 T€. Die für diesen Personenkreis gebildeten Rückstellungen betragen 3.097 T€. Der sich für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen aufgrund der Erstanwendung des BilMoG ergebende und zum 31.12.2019 noch nicht erfasste Bewertungsunterschied beträgt 239 T€.

Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Mitglied des Vorstands hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

### Mitarbeiterzahl

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2019	2018
kfm. Objektverwaltung	14	13
techn. Objektverwaltung	6	6
Administration	17	16
<b>Gesamt</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Berichtsjahr zwei Auszubildende beschäftigt.

### Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hält zum 31.12.2019 die nachfolgend aufgeführten derivativen Finanzinstrumente:

Art	Laufzeit bis	Nominalwert T€	beizulegender Zeitwert T€
Zinsswap	Nov. 21	15.533	1.110
		<b>15.533</b>	<b>1.110</b>

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Zinsderivats erfolgte zum Marktwert, der zum Bilanzstichtag vom entsprechenden Kreditinstitut mitgeteilt wurde. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren auf der Basis der zum Berechnungszeitpunkt vorliegenden, sich kontinuierlich verändernden Marktdaten ermittelt und gibt die Einschätzung der Marktgegebenheiten zum Berechnungszeitpunkt wieder. Das hiermit im Zusammenhang stehende variabel verzinsliche Darlehen wird durch einen Zinsswap mit festem Zinssatz gegen das Risiko von Zinssteigerungen abgesichert.

Die Restvaluta des der Swap-Sicherung zugrundeliegenden Kreditgeschäfts betrug am 31.12.2019 ebenfalls 15,5 Mio. €. Die Laufzeit des Darlehens und des Swaps stimmen exakt überein. Von daher gleichen sich für die gesamte Dauer der Vertragsbeziehungen die Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Die Darlehensverbindlichkeit und das Swapgeschäft werden im Rahmen eines Micro-Hedges zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst. Dementsprechend wird für das derivative Finanzinstrument keine Rückstellung für drohende Verluste ausgewiesen. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde anhand der Dollar-Offset-Methode festgestellt.

### Mitteilungen über das Bestehen von Beteiligungen

Gemäß § 11 Abs. 4 REIT-Gesetz darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31.12.2019 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % oder mehr des Grundkapitals beträgt.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) der Gesellschaft mitgeteilt worden sind.

Der folgenden Tabelle können die zum 02.03.2020 meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten



Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen.

Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 02.03.2020 stehen auf der Internetseite der HAMBORNER REIT AG im Bereich Investor Relations / Mitteilungen zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger

Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen bzw. aufgrund von nicht ausgeübten Bezugsrechten im Rahmen von Kapitalerhöhungen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31.12.2019 mit einem Stimmrechtsanteil von 12,45 % von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i.S.d. §§ 33, 34 WpHG (neu)	Stimmrechte über Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil (neu) in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i.S.d. § 34 WpHG (neu)
1	Herr Prof. Dr. Theo Siegert, Deutschland	2.385.000		2,99	Unterschreitung 3 %	26.03.2019	ja: 2,99 %
2	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,45	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja: 2,67 %
3	BNP Paribas Investment Partners S.A., Paris, Frankreich	0		0,00	Unterschreitung 3 %	04.02.2020	
4	Königreich Belgien, Brüssel, Belgien	3.944.369		4,95	Unterschreitung 5 %	17.02.2017	ja: 4,95 %
5	BlackRock, Inc., Wilmington, DE, USA	3.991.934	155.387	5,20	Überschreitung 5 %	19.01.2018	ja: 5,01 %

### Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr 2019

Berichtspflichtige Vorgänge mit nahe stehenden Unternehmen und Personen hat es im Geschäftsjahr 2019 nicht gegeben.

### Erklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Im November 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter [www.hamborner.de](http://www.hamborner.de) im Bereich HAMBORNER REIT AG / Corporate Governance / Erklärung zur Unternehmensführung / dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Die Entsprechens-

erklärung ist mit vollständigem Wortlaut im Geschäftsbericht 2019 der Gesellschaft veröffentlicht.

### Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs

Am 01.01.2020 erfolgte der Besitzübergang einer Büroimmobilie in Neu-Isenburg. Bei jährlichen Mieteinnahmen von 0,9 Mio. € beläuft sich der Kaufpreis auf 16,1 Mio. €.

Am 14.02.2020 ist eine Büroimmobilie in Bonn zu einem Kaufpreis in Höhe von 25,8 Mio. € in den Besitz der Gesellschaft übergegangen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 1,4 Mio. €.

## Organe der Gesellschaft und deren Mandate

### Aufsichtsrat

**Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**  
Ehrevorsitzender

**Bärbel Schomberg, Königstein im Taunus**  
Vorsitzende

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co.  
Real Estate Consulting GmbH

Externe Mandate:  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH \*)

**Dr. Andreas Mattner, Hamburg**  
Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H.

Externe Mandate:  
EUREF AG \*) (stv. Vorsitzender)

**Claus-Matthias Böge, Hamburg**

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

Externe Mandate:  
Bijou Brigitte modische Accessoires AG \*)

**Rolf Glessing, Illerkirchberg**

Geschäftsführender Gesellschafter der  
Glessing Management und Beratung GmbH

Externe Mandate:  
FCF Fox Corporate Finance GmbH \*\*)  
Wohninvest Holding GmbH \*\*)

**Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.**  
(ab 07.05.2019)

Geschäftsführer der Houlihan Lokey GmbH

Externe Mandate:  
Gepaco S.A. \*\*)

**Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf**

Selbstständige Unternehmensberaterin

Externe Mandate:  
Stiftung Mercator GmbH\*\*)

**Dr. Helmut Linssen, Issum**  
(bis 07.05.2019)

Mitglied des Vorstands der RAG-Stiftung (bis 01.04.2019)

Externe Mandate:  
RAG Aktiengesellschaft \*) (bis 04.04.2019)  
RAG Deutsche Steinkohle AG \*) (bis 04.04.2019)  
Vivawest GmbH \*\*) (Vorsitzender) (bis 09.04.2019)  
Vivawest Wohnen GmbH \*\*) (Vorsitzender) (bis 09.04.2019)  
Degussa Bank AG \*) (bis 09.05.2019)  
Signa Prime Selection AG \*\*) (bis 18.07.2019)

**Mechthilde Dordel\*\*\*), Oberhausen**

Kfm. Angestellte der HAMBORNER REIT AG

**Dieter Rolke\*\*\*), Oberhausen**

Kfm. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

**Wolfgang Heidermann\*\*\*), Raesfeld**

Techn. Angestellter der HAMBORNER REIT AG

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

#### Präsidialausschuss

Bärbel Schomberg (Vorsitzende)  
Claus-Matthias Böge  
Ulrich Graebner (ab 07.05.2019)  
Dr. Helmut Linssen (bis 07.05.2019)  
Dr. Andreas Mattner

#### Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)  
Rolf Glessing  
Wolfgang Heidermann  
Christel Kaufmann-Hocker

#### Nominierungsausschuss

Bärbel Schomberg (Vorsitzende)  
Rolf Glessing  
Ulrich Graebner (ab 07.05.2019)  
Dr. Helmut Linssen (bis 07.05.2019)  
Dr. Andreas Mattner

### Vorstand

**Niclas Karoff, Berlin (ab 01.03.2020)**  
(Vorsitzender)

Vorstand für Unternehmensstrategie / Digitalisierung,  
Portfoliomanagement, Risikomanagement / Datenschutz,  
Transaktionsmanagement, Controlling,  
Investor Relations, Public Relations, Personal, Revision

**Dr. Rüdiger Mrotzek, Hilden (bis 28.01.2020)**

Vorstand für Finanz- / Rechnungswesen, Controlling, Steuern,  
Portfoliomanagement, Transaktionsmanagement,  
Personal, IT, Risikomanagement und -controlling, Beteiligungen

**Hans Richard Schmitz, Duisburg**

Bis 29.02.2020 Vorstand für Assetmanagement,  
Technik / Instandhaltung, Recht, Investor Relations / Public Relations,  
Corporate Governance, Versicherungen, Corporate Services

Ab 01.03.2020 Vorstand für Assetmanagement,  
Instandhaltung / Technik, Finanz- und Rechnungswesen, Steuern,  
Recht / Corporate Governance, Investor Relations, IT, Versicherungen,  
Corporate Services, Beteiligungen

\*) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten

\*\*) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen  
Kontrollgremien

\*\*\*) Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 37.467.293,15 € zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 € pro Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss 2019	€ 15.407.790,40
Entnahme aus der Kapitalrücklage	€ 10.726.152,22
Entnahme aus den anderen Gewinnrücklagen	€ 11.333.350,53
Bilanzgewinn am 31.12.2019	<u>€ 37.467.293,15</u>

Duisburg, den 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff

Hans Richard Schmitz

## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

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

Duisburg, den 2. März 2020

Der Vorstand

Niclas Karoff

Hans Richard Schmitz

Der nachfolgend wiedergegebene uneingeschränkte Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zum Jahresabschluss und zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 bezieht sich auf den hier vorliegenden Jahresabschluss sowie auf den Lagebericht, der in unserem Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2019 abgedruckt ist. Der Bestätigungsvermerk hat folgenden Inhalt:

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und dem Eigenkapitalpiegel sowie dem Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsdienstleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir mit der Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und der Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Jahresabschluss und Lagebericht)
- b) Prüferisches Vorgehen

### **Bewertung der Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken und Ermittlung der finanziellen Leistungsindikatoren Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie**

a) Im Jahresabschluss der HAMBORNER REIT-AG werden unter dem Bilanzposten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ insgesamt bebaute Grundstücke (Immobilien) in Höhe von Mio. EUR 1.193,3 ausgewiesen; davon entfallen Mio. EUR 1.190,6 auf den vermieteten Immobilienbestand und Mio. EUR 2,7 auf das durch die HAMBORNER REIT AG selbstgenutzte Verwaltungsgebäude in Duisburg. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019 wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Mio. EUR 2,7 vorgenommen. Die Bewertung der Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – und sofern abnutzbar – vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, sofern der beizulegende Wert, ermittelt auf Basis der Zeitwerte vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value), den Buchwert unterschreitet und der sich bei planmäßiger Abschreibung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren ergebende hypothetische Buchwert ebenfalls unterschritten wird. Bei Wegfall des Grundes der Wertminderung wird eine Zuschreibung auf die fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Der Zeitwert der vermieteten Immobilien („Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ im Sinne des IAS 40) fließt auch in die im Lagebericht erläuterten und analysierten Kennzahlen Net Asset Value (NAV) und NAV je Aktie ein, die bedeutsamste finanzielle Leistungsindikatoren für die Lagebeurteilung der HAMBORNER REIT AG darstellen.

Die HAMBORNER REIT AG lässt die beizulegenden Zeitwerte durch einen unabhängigen externen Gutachter ermitteln und plausibilisiert die Bewertungsergebnisse durch eigenes Fachpersonal.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten basiert in besonderem Maße auf Einschätzungen und Annahmen des externen Gutachters. Geschätzte Werte bergen ein erhöhtes Risiko falscher Angaben in der Rechnungslegung. Die ermessensbehafteten Einschätzungen von Bewertungsparametern wie Marktmieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze haben eine direkte und oftmals erhebliche Auswirkung auf die Darstellung der Wertentwicklung des Immobilienportfolios der Gesellschaft im Lagebericht. Sie beeinflussen die Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und damit den NAV je Aktie der Gesellschaft als einen der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren und sind damit entscheidend für die Vermittlung eines insgesamt zutreffenden Bildes von der Lage der Gesellschaft. Darüber hinaus sind die ermittelten beizulegenden Zeitwerte grundlegend für die Entscheidung über notwendige außerplanmäßige Abschreibungen auf niedrigere beizulegende Werte im Sachanlagevermögen. Vor diesem Hintergrund wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Angaben zu Bilanzierungsmethoden des Sachanlagevermögens sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs enthalten. Die Angaben zum NAV und NAV je Aktie sind im Lagebericht im Abschnitt „Leistungsindikatoren“ dargestellt.

b) Wir haben die Angemessenheit der Bewertungsverfahren und die Bewertungsergebnisse geprüft.

Bei unserer Prüfung haben wir die Aufbau- und Ablauforganisation im Hinblick auf ihre Angemessenheit und die Wirksamkeit der eingerichteten Kontrollen der HAMBORNER REIT AG geprüft. Dies betrifft insbesondere den unabhängigen Verifizierungsprozess für Marktmieten sowie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie die Berichtsprozesse und die jeweils zugehörigen Kontrollen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Bewertung haben wir interne Spezialisten aus dem Bereich Real Estate Consulting hinzugezogen. Mit deren Unterstützung haben wir die Bewertungsmodelle sowie für zufallsbasiert ausgewählte Objekte die Bewertungsparameter und die Bewertungsergebnisse beurteilt. Wir haben darüber hinaus an Begehungen einzelner Immobilien durch den externen Gutachter teilgenommen.

Des Weiteren haben wir uns von der Kompetenz, den Fähigkeiten und der Objektivität des von der HAMBORNER REIT AG beauftragten unabhängigen Gutachters überzeugt sowie die im Gutachten angewandte Bewertungsmethodik im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nach § 264 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie der Erklärung des Vorstands zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REIT-Gesetz und zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge nach § 19 Abs. 3 i. V. m. § 19a REIT-Gesetz sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als



Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am

bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

##### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. Mai 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2008 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rolf Künemann.

Düsseldorf, den 2. März 2020

##### **Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Thomas Neu)  
Wirtschaftsprüfer

## FINANZKALENDER

26. März 2020	Geschäftsbericht 2019
5. Mai 2020	Quartalsfinanzbericht 31. März 2020
6. Mai 2020	Ordentliche Hauptversammlung 2020
11. Mai 2020	Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019
30. Juli 2020	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2020
10. November 2020	Quartalsfinanzbericht 30. September 2020
4. Februar 2021	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2020
17. März 2021	Geschäftsbericht 2020
27. April 2021	Quartalsfinanzbericht 31. März 2021
29. April 2021	Ordentliche Hauptversammlung 2021



HAMBORNER REIT AG

Goethestraße 45  
47166 Duisburg

Tel.: 0203 / 54405-0  
Fax: 0203 / 54405-49

[www.hamborner.de](http://www.hamborner.de)