

Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin
Bilanz zum 31.12. 2018

A k t i v a	Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	52.402,01	87.335,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	2.855.058,77	2.934.144,67
2. Technische Anlagen und Maschinen	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.245,02	5.168,00
	<u>2.856.304,79</u>	<u>2.939.313,67</u>
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.077.850,34	34.106.498,96
	<u>39.986.557,14</u>	<u>37.133.147,63</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	99.964,97	145.852,17
2. Unfertige Leistungen	173.906,00	175.531,63
	<u>273.870,97</u>	<u>321.383,80</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.614,37	39.195,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	201.227.901,84	172.264.272,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	259.799,59	338.977,83
	<u>201.583.315,80</u>	<u>172.642.445,87</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	728.244,58	26.549.790,80
	<u>202.585.431,35</u>	<u>199.513.620,47</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.448,21	17.662,12
	<u>242.587.436,70</u>	<u>236.664.430,22</u>

Passiva		Stand am 31.12.2018 EUR	Stand am 31.12.2017 EUR
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	79.577.995,00	79.577.995,00
II.	Kapitalrücklage	146.834.727,89	146.834.727,89
III.	Gewinnrücklage	687.663,82	687.663,82
IV.	Bilanzverlust	-12.705.526,81	-18.848.610,41
		<u>214.394.859,90</u>	<u>208.251.776,30</u>
B.	Rückstellungen		
1.	Steuerrückstellungen	309.522,70	87.432,00
2.	Sonstige Rückstellungen	2.330.270,05	2.363.058,08
		<u>2.639.792,75</u>	<u>2.450.490,08</u>
C.	Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.612.361,61	15.868.345,64
2.	Erhaltene Anzahlungen	235.897,14	222.429,42
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.103,37	87.556,50
4.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.425.378,96	9.602.662,04
5.	Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 0,30 (Vj. EUR 51.273,07)	211.698,92	180.082,98
		<u>25.531.440,00</u>	<u>25.961.076,58</u>
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	21.344,05	1.087,26
		<u>242.587.436,70</u>	<u>236.664.430,22</u>

Westgrund Aktiengesellschaft, Berlin
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2 0 1 8	2 0 1 7
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	801.281,87	802.028,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.167.613,81	2.095.965,20
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-11.547,33	-42.436,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	63.178,08	283.458,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	425.094,65	440.168,40
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	10.400,00
b) Soziale Abgaben	0,00	4.016,90
	<u>0,00</u>	<u>14.416,90</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	117.941,87	124.711,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.409.462,09	5.186.530,25
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.332.569,67	1.422.818,97
9. Erträge aus der Zuschreibungen zu Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3.000.000,00	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.861.915,36	4.589.955,28
- davon aus verbundenen Unternehmen: 5.861.915,36 (Vj. EUR 4.589.333,05)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	899.459,62	305.150,87
- davon an verbundene Unternehmen: 325.244,57 (Vj. EUR 270.984,33)		
12. Steuern vom Einkommen	<u>220.118,71</u>	<u>87.432,01</u>
13. Ergebnis nach Steuern	<u>6.142.934,52</u>	<u>2.993.380,26</u>
14. Sonstige Steuern	<u>-149,08</u>	<u>-579,82</u>
15. Jahresüberschuss	<u>6.143.083,60</u>	<u>2.993.960,08</u>
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-18.848.610,41</u>	<u>-21.842.570,49</u>
17. Bilanzverlust	<u><u>-12.705.526,81</u></u>	<u><u>-18.848.610,41</u></u>

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Vorbemerkung

Die WESTGRUND Aktiengesellschaft mit Sitz in Berlin ist im Handelsregister B des Amtsgerichtes Charlottenburg (Berlin) unter der Nummer HRB 144811 B eingetragen.

Gegenstand der Gesellschaft und der Westgrund-Unternehmensgruppe sind sämtliche Geschäfte im Rahmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wobei die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf der Immobilien über deren Veredelung bis zur Veräußerung abgedeckt wird.

Der Jahresabschluss ist - wie im Vorjahr - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt worden.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren unter Berücksichtigung der Verordnung für Wohnungsunternehmen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten bilanziert und über die Nutzungsdauer planmäßig linear auf Basis einer Nutzungsdauer von bis zu fünf Jahren abgeschrieben.

2. Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen, bewertet. Folgende Nutzungsdauern werden angesetzt:

Nutzungsdauer in Jahren:

Gebäude	25 - 50
Technische Anlagen und Maschinen	10 - 18
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 5

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, soweit ihnen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Zuschreibungen und keine außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.291.

3. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, soweit den Vermögensgegenständen am Abschlussstichtag nicht ein niedrigerer Wert beizulegen war. Das gemilderte Niederstwertprinzip wird dabei beachtet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.000 vorgenommen, da der Grund der vorherigen Abschreibung bedingt durch eine positive Geschäftsentwicklung der Tochtergesellschaft entfallen war. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Die kumulierten außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf nunmehr TEUR 860.

4. Vorräte

Die Bewertung des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Das Niederstwertprinzip wird dabei beachtet.

5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nominalwert oder dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Für erkennbare Ausfallrisiken werden entsprechende Einzelwertberichtigungen gebildet.

6. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

7. Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet.

8. Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten werden Rückstellungen in dem Umfang gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Erfüllung der Verpflichtung notwendig ist. Rückstellungen von einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

9. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel dargestellt.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 hielt die WESTGRUND AG folgenden Anteilsbesitz:

- Westconcept GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR - 263
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 16

- IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 6.884
 - Eigenkapital: TEUR 6.774
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 4

- ICR Idee Concept und Realisierung von Immobilienvorhaben mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 410
 - Eigenkapital: TEUR 715
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 131

- HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 9.579
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 125

- HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 102
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 3

- Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 42
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 0

- Westgrund Immobilien GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 2.447
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 322

- Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 100 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 40
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 1

- Westgrund Immobilien II. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 206
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 145

- Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 13.975
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 647

- Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen
 - Anteile: 94,82 %
 - Stammkapital: TEUR 600
 - Eigenkapital: TEUR 2.464
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 0 (nach EAV)

- Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 100,0 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 80
 - Eigenkapital: TEUR 141
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 110

- WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen
 - Anteile: 94,82 % (mittelbare Beteiligung)
 - Stammkapital: TEUR 26
 - Eigenkapital: TEUR 54
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 1

- Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbare Beteiligung)
 - Kommanditkapital: TEUR 1
 - Eigenkapital: TEUR 757
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 4

- Westgrund Immobilien IV. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 38
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 922

- Westgrund Immobilien V. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,0 %
 - Stammkapital: TEUR 40
 - Eigenkapital: TEUR 1.295
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 367

- Westgrund Immobilien VI. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 19
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 564

- Westgrund Wolfsburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 1.308
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 603

- Westgrund Niedersachsen Süd GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 1.044
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 276

- Westgrund Niedersachsen Nord GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 2.725
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 1.344

- Westgrund Brandenburg GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 1.481
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 1.151

- Westgrund VII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 447
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 1.526

- Xammit GmbH, Berlin
 - Anteile: 100,0 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 17
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 1

- Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 27
 - Jahresüberschuss 2018: TEUR 1

- Westgrund I. Halle GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR 6.372
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 359

- Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG, Berlin
 - Anteile: 94,9 % (mittelbar)
 - Kommanditkapital: TEUR 0,1
 - Eigenkapital: TEUR 3.087
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 445

- Westgrund VIII. GmbH, Berlin
 - Anteile: 94,9 %
 - Stammkapital: TEUR 25
 - Eigenkapital: TEUR - 6.115
 - Jahresfehlbetrag 2018: TEUR - 334

2. Vorräte

Die aktivierten Vorräte betreffen zum Verkauf bestimmte Wohnungsbestände überwiegend am Standort Remscheid sowie gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen durch die Westgrund AG.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betreffen insbesondere offene Mietforderungen, verbundene Unternehmen sowie Steuererstattungsansprüche. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen die konzerninternen Verrechnungskonten mit einem Zinssatz von 3%.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden bei deutschen Kreditinstituten unterhalten und stehen zur freien Verfügung der Gesellschaft.

5. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft insbesondere Versicherungsbeiträge, Kfz-Steuer, vorausbezahlte Wartungskosten und sonstige Beiträge.

6. Latente Steuern

Auf die Aktivierung latenter Steuern aufgrund von in den nächsten fünf Jahren verrechenbaren Verlustvorträgen wurde gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB verzichtet. Der Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer beträgt zusammen ca. 30,2 %. Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2018 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von EUR 18,4 Mio. und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von EUR 29,4 Mio. Bestehende aktive latente Steuerverdifferenzen aus steuerlich nicht zu berücksichtigenden Rückstellungen wurden nicht berücksichtigt.

7. Eigenkapital

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag EUR 79.577.995,00 (31.12.2017: EUR 79.577.995,00). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Stückaktien.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzverlust	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1.1.2018	79.578	146.834	688	-18.848	208.252
Jahresüberschuss 2018	0	0	0	6.143	6.143
Stand 31.12.2018	79.578	146.834	688	-12.705	214.395

8. Bedingtes Kapital

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

In der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 12. Juni 2019 um bis zu EUR 3.825.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.825.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2014/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00. Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen. Durch die Berücksichtigung der in 2014 durchgeführten Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln erhöht sich die Aktienanzahl auf 4.207.500 Stückaktien.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

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

In 2017 und 2018 wurde vom bedingten Kapital 2014/I kein Gebrauch gemacht.

b) Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen (Bedingtes Kapital 2015/I)

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital bis zum 21. Mai 2020 um bis zu EUR 21.281.500,00 durch Ausgabe von bis zu 21.281.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2015/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient zur Bedienung von auf den Inhaber lautenden Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder Genussrechten mit oder ohne Laufzeitbeschränkung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 200.000.000,00.

Die Emissionsbedingungen können für die Bedienung der Wandlungs- und Bezugsrechte, die Erfüllung der Wandlungs- und Bezugspflichten sowie im Falle der Andienung von Aktien die Verwendung von Aktien aus einem noch zu beschließenden bedingten Kapital, aus bestehendem oder künftigem genehmigten oder bedingten Kapital und/oder aus bestehenden Aktien und/oder einen Barausgleich anstelle der Lieferung von Aktien vorsehen. Zudem wurden weitere Einzelheiten zur Durchführung und zum Verwässerungsschutz beschlossen.

Dabei wird die bedingte Kapitalerhöhung nur insoweit durchgeführt, wie

- die Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugsrechten, die von der Gesellschaft oder ihr nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, von ihrem Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen und die Gesellschaft sich entschließt, die Umtausch- bzw. Bezugsrechte aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu bedienen, oder

- die zur Wandlung und/oder zum Bezug verpflichteten Inhaber von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder von Genussrechten mit Umtausch- oder Bezugspflichten, die von der Gesellschaft oder ihren nachgeordneten Konzernunternehmen bis zum 21. Mai 2020 ausgegeben wurden, ihre Pflicht zum Umtausch erfüllen bzw. die Gesellschaft von ihrem Andienungsrecht auf Lieferung von Aktien Gebrauch macht und die Gesellschaft sich entschließt, hierzu Aktien aus diesem bedingten Kapital 2015/I zu liefern.

In 2017 und 2018 wurde vom bedingten Kapital 2015/I kein Gebrauch gemacht.

9. Genehmigtes Kapital

In der ordentlichen Hauptversammlung am 22. Mai 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 21. Mai 2020 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.987.622,00 durch Ausgabe von bis zu 36.987.622 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2015/I). Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen. Der Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur in den folgenden Fällen zulässig:

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

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

- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, insbesondere zum Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen und Beteiligungen an Unternehmen, gewerblichen Schutzrechten, wie z.B. Patenten, Marken oder hierauf gerichtete Lizenzen, oder sonstigen Produktrechten oder sonstigen Sacheinlagen, auch Schuldverschreibungen, Wandelschuldverschreibungen und sonstigen Finanzinstrumenten;

- soweit der Ausschluss erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten bzw. –pflichten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts bzw. nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht zustünde, oder
- für Spitzenbeträge, die infolge des Bezugsverhältnisses entstehen.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 erfolgte keine Nutzung des genehmigten Kapitals 2015/I, so dass zum Bilanzstichtag unverändert noch EUR 36.987.622,00 verbleiben.

10. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 24. August 2012 wurde eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien erteilt. Da diese Ermächtigung mit Ablauf des 23. August 2017 endete wurde die Gesellschaft in der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Dezember 2016 erneut zum Erwerb eigener Aktien ermächtigt. Es wurde hiervon auch in 2018 kein Gebrauch gemacht.

Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von eigenen Aktien von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Der Erwerb darf auch unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erfolgen, d.h. von Call- und/oder Put-Optionen. Als Zweck des Aktienerwerbs wird der Handel in eigenen Aktien dabei ausgeschlossen. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung wurde am 15. Dezember 2016 wirksam und gilt bis zum 13. Dezember 2021.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands und innerhalb der sich aus den aktienrechtlichen Grundsätzen ergebenden Grenzen unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) über die Börse oder außerhalb der Börse, letzteres insbesondere durch ein öffentliches Kaufangebot.

Weiterhin wurde der Vorstand ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zu anderen Zwecken als dem Handel in eigenen Aktien wieder zu veräußern. Die Veräußerung der erworbenen eigenen Aktien kann über die Börse erfolgen. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist dabei ausgeschlossen. Daneben kann die Veräußerung auch in anderer Weise als über die Börse vorgenommen werden. Auch kann der Vorstand die eigenen Aktien den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) zum Bezug anbieten. Der Vorstand kann in diesem Fall mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht für Spitzenbeträge ausschließen. Ferner dürfen die eigenen Aktien zur Sachausschüttung an die Aktionäre verwendet werden. Weiterhin ist auch eine Verwendung zur Erfüllung der Verpflichtungen der Gesellschaft aus einem zukünftig zu beschließenden Aktienoptionsplan möglich.

Auch die Einziehung der eigenen Aktien durch den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss ist möglich. Die Einziehung führt zur Kapitalherabsetzung. Der Vorstand kann abweichend hiervon bestimmen, dass das Grundkapital bei der Einziehung unverändert bleibt und sich stattdessen durch die Einziehung der Anteil der übrigen Stückaktien am Grundkapital gemäß § 8 Abs. 3 AktG erhöht (vereinfachtes Einziehungsverfahren gem. § 237 Abs. 3 Nr. 3 AktG). Der Vorstand ist in diesem Fall zur Anpassung der Angabe der Zahl der Stückaktien in der Satzung ermächtigt.

In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 hat die Gesellschaft keine eigenen Aktien erworben oder verkauft.

11. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.18 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuführung TEUR	Stand 31.12.18 TEUR
Rückstellung für drohende Verluste aus Derivatge- schäften	2.009	0	166	0	1.843
Übrige	354	103	111	347	487
Zusammen	2.363	103	277	347	2.330

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt zehn Zinsderivate mit einem Nominalvolumen von EUR 84,2 Mio. neu abgeschlossen, bei denen die WESTGRUND AG nur bei zwei Derivaten der unmittelbare wirtschaftliche Eigentümer ist. Die weiteren acht Zinsderivate sind Tochtergesellschaften der WESTGRUND AG zuzurechnen. Über mit den jeweiligen Tochtergesellschaften abgeschlossene Vereinbarungen wird die WESTGRUND AG intern freigestellt; die Außenhaftung aufgrund der abgeschlossenen Verträge bleibt unverändert bestehen. Aus den zwei der WESTGRUND AG unmittelbar zuzurechnenden Derivaten ergab sich ein Drohverlust in Höhe von TEUR 1.843, der als sonstige Rückstellung bilanziert wurde. Für die gesamten Zinsderivate ermittelt sich ein negativer Marktwert von TEUR 4.851. Die Bewertung der Marktwerte der Optionen zum Bilanzstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Model“; in die Berechnung fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, ein.

Die in 2014 neu abgeschlossenen Zinsderivate dienen zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bei in 2014 bei der WESTGRUND AG bzw. deren Tochterunternehmen neu aufgenommenen Verbindlichkeiten, wobei die Ausgestaltung der Derivate entsprechend auf die Entwicklung der abgesicherten Verbindlichkeiten (Nominalbeträge, Zinszahlungszeitpunkte, Referenzzinssätze, etc.) abgestimmt ist.

Die Restlaufzeiten der abgeschlossenen Zinsderivate liegen zum Bilanzstichtag bei unter einem Jahr bis sechs Jahren nach Maßgabe der zugeordneten Verbindlichkeiten. Wirtschaftlich betrachtet handelt es sich bei den abgesicherten Verbindlichkeiten um synthetische Festkredite.

Trotzdem es sich um ökonomische Sicherungsbeziehungen handelt, wurde eine bilanzielle Erfassung von Bewertungseinheiten nicht nachvollzogen und die Derivate stattdessen unabhängig von den jeweiligen Grundgeschäften erfasst.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die der WESTGRUND AG zuzurechnenden Derivate noch auf einen Nominalbetrag TEUR 15.557 bzw. insgesamt noch auf einen Nominalbetrag von TEUR 77.710.

12. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt- Betrag TEUR	Bis 1 Jahr TEUR	größer 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (im Vorjahr)	15.612 (15.868)	250 (311)	15.362 (15.557)	14.247 (14.489)
Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	236 (222)	236 (222)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (im Vorjahr)	46 (88)	46 (88)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (im Vorjahr)	9.425 (9.603)	9.425 (9.603)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (im Vorjahr)	212 (180)	212 (180)	0 (0)	0 (0)
Zusammen (im Vorjahr)	25.531 (25.961)	10.169 (10.404)	15.362 (15.557)	14.247 (14.489)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind wie im Vorjahr in voller Höhe durch die Bestellung von Grundpfandrechten, die Verpfändung von Bankkonten sowie die Abtretung von Ansprüchen aus Mietverträgen besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen in Höhe von TEUR 196 Verbindlichkeiten aus erhaltenen Leistungen; im Übrigen handelt es sich um sonstige Verbindlichkeiten.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Rohmarge

Aufgrund der weitgehenden Ausgestaltung der Westgrund AG als Holdinggesellschaft werden nur geringfügige eigene Umsätze erzielt. Die Umsatzerlöse in 2018 entfallen mit TEUR 801 auf Mieterlöse einschließlich Erlösen aus Betriebskostenabrechnungen sowie Erlöse aus Managementumlagen von TEUR 2.168. Die Aufwendungen der Immobilienbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 425, was zu einem Ergebnisbeitrag aus der Immobilienbewirtschaftung von TEUR 376 führte.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich insbesondere um periodenfremde Erträge aus einer Erstattung der BaFin für 2017 (TEUR 35).

3. Abschreibungen

Unter den Abschreibungen des Geschäftsjahres werden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 118 und keine außerplanmäßigen Abschreibungen ausgewiesen.

4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen (TEUR 3.598), Aufwendungen aus Wertberichtigungen und Forderungsverlusten (TEUR 354), Abschreibung auf Umlaufvermögen (TEUR 46), Abschluss- und Prüfungskosten (TEUR 414), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 23), Mietaufwendungen (TEUR 456), Kosten aus nicht abziehbaren Vorsteuern (TEUR 189), Hauptversammlungskosten (TEUR 43), Kfz-Kosten (TEUR 33), Aufsichtsratsvergütungen (TEUR 125) und periodenfremde Aufwendungen aus der Wertberichtigung von Forderungen sowie betriebswirtschaftlicher Beratung in 2017 (TEUR 51) enthalten.

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren überwiegend aus den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbundverbindlichkeiten.

6. Zuschreibungen auf Finanzanlagen

Die Zuschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.000 waren möglich, weil sich der innere Wert der in 2015 abbeschriebenen Beteiligung wieder entsprechend erhöht hat. Insoweit handelt es sich um einen außergewöhnlichen Ertrag im Geschäftsjahr 2018.

7. Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag

Der Ertrag aus Gewinnabführungsvertrag resultiert aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, geschlossenen und auch wie in den Vorjahren in 2018 durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2018 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen im Wesentlichen aus Gebäudemietverträgen und Leasingverträgen. Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 726.

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen seitens der WESTGRUND AG gegenüber finanzierenden Banken:

- Mithaftverhältnisse aus Kreditverträgen, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 266,9 Mio. valutieren,
- Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten, die zum Bilanzstichtag noch mit EUR 4,9 Mio. valutieren,
- Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Zinsswapverträgen mit einem Gesamtvolumen zum Bilanzstichtag von insgesamt EUR 77,7 Mio.

Die Haftungsverhältnisse betreffen ausschließlich verbundene Unternehmen. Die WESTGRUND AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme, da die Gesellschaften über ausreichende Vermögenswerte verfügen und ihren Verpflichtungen auch bisher uneingeschränkt nachgekommen sind.

Aus dem mit der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in 2011 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrag haftet die Westgrund AG grundsätzlich für handelsrechtliche Verluste der Wiederaufbaugesellschaft mbH, Ludwigshafen, in unbegrenzter Höhe.

Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von 10 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert. Sofern die jeweiligen Tochtergesellschaften die Garantiedividende nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, ist die WESTGRUND AG verpflichtet, die Differenz bis zur garantierten Mindestausschüttung aufzufüllen. Die WESTGRUND AG hat diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihren Mehrheitsgesellschafter, die ADLER Real Estate AG, Hamburg, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird. Das maximale Haftungsrisiko der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.420.

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

2. Mitglieder des Vorstands und deren Vergütung

Mitglieder des Vorstands waren während des Geschäftsjahres 2018

- Herr Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt, (bis zum 4. Januar 2018); die Entgeltzahlungen von der ADLER Real Estate AG an Herrn Krienen beliefen sich inklusive einer Abfindungszahlung in 2018 auf TEUR 353 (Vorjahr: TEUR 255) und wurden nicht an die WESTGRUND AG weiterbelastet.
- Herr Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann, (seit 2. Januar 2018); Herr Rienecker erhielt in 2018 eine feste Vergütung von TEUR 255.

Herr Rienecker hielt zum Bilanzstichtag keine Aktien an der WESTGRUND AG.

3. Mitglieder des Aufsichtsrates und deren Vergütung

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Rum/Österreich, Jurist und Bankkaufmann, Vorsitzender, Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes (seit 2. Januar 2018)
Vergütung: TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 0)
 - ADLER Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
 - ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Herr Carsten Wolff, Leiter Rechnungswesen der ADLER Real Estate AG
Vergütung: TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 17,5), Übernahme des stellv. Aufsichtsratsvorsitzes (seit 2. Januar 2018)
 - Mitglied des Aufsichtsrats der ERWE Immobilien AG, Frankfurt am Main (seit 8. Dezember 2017)

- Herr Frank Hölzle, Kaufmann, Vorsitzender bis zum 2. Januar 2018 sowie Mitglied bis zum 12. Oktober 2018
Vergütung: TEUR 19,6 (Vorjahr: TEUR 25)
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
 - Mitglied des Verwaltungsrats der SIC invent AG, Basel, Schweiz
 - Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der DEMIRE AG Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Langen
 - Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG, Gräfelung

- Herr Dr. Michael Rosenfeld, Rheinberg, selbständiger Kaufmann (seit 23. Oktober 2018)
Vergütung: TEUR 5,4 (Vorjahr: TEUR 0)
 - Gothaer Lebensversicherung AG, Köln (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates)
 - Schoeller Holding GmbH (Beirat), Pullach
 - Konrad Mirco Drill GmbH, Kulmbach

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats besitzen direkt oder indirekt zum 31. Dezember 2018 keine Aktien an der WESTGRUND AG.

4. Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen

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

Seit 2018 werden wie im Vorjahr durch nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogene verbundene Unternehmen diverse Leistungen, insbesondere in den Bereichen des Asset und Property Management, an die WESTGRUND AG zu marktüblichen Konditionen erbracht. Zum Bilanzstichtag war ein Teil der Vergütung für 2018 noch nicht gezahlt, so dass eine entsprechende Verbindlichkeit gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1,9 Mio. ausgewiesen wird.

Im Januar 2018 wurde an ein nicht in den Teilkonzernabschluss der WESTGRUND AG einbezogenes verbundenes Unternehmen ein Darlehen zu marktüblichen Konditionen ausgereicht, welches einschließlich aufgelaufener Zinsen zum Bilanzstichtag mit EUR 31,4 Mio. valuiert.

Mit den Mitgliedern des Vorstands bestehen Dienstverträge mit einer angemessenen Gesamtvergütung. Die Vorstandsvergütung in Höhe von TEUR 255 wurde in 2018 durch die Muttergesellschaft gezahlt und an die WESTGRUND AG weiter belastet.

In 2016 hat die WESTGRUND AG auf Veranlassung der Muttergesellschaft diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang auf der Ebene der WESTGRUND AG wurde durch die Muttergesellschaft ausgeglichen. Die WESTGRUND AG hat dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von zum Bilanzstichtag noch 9 Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert, wobei die WESTGRUND AG diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ihre Muttergesellschaft hat, so dass die WESTGRUND AG wirtschaftlich bei entsprechender Durchführung der Ausgleichvereinbarung nicht belastet wird.

Weitere berichtspflichtige Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

5. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ereignet.

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

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

Meldender	Datum	Schwelle *	Neuer Anteil
ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main	26.06.2015	>75%	94,9%** (26.06.2015)

* < = Schwelle unterschritten;> = Schwelle überschritten

** Höhe bei Überschreitung der Schwelle; Anteilsbesitz per 31.12.2018 = 96,68%

7. Honorar des Abschlussprüfers

Für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 wurde ein Honoraraufwand in Höhe von TEUR 118 erfasst. Sonstige Beratungsleistungen wurden in 2018 nicht erbracht.

8. Erklärung nach § 161 AktG

Die Erklärung nach § 161 AktG zur Entsprechung der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wurde in 2018 abgegeben und den Aktionären auf der Web-Site der WESTGRUND AG zugänglich gemacht. Auf die veröffentlichte Fassung wird inhaltlich im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2018 eingegangen.

9. Versicherung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

10. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 6.143.083,60 welcher zusammen mit einem Verlustvortrag von EUR 18.848.610,41 auf neue Rechnung vorgetragen wird.

11. Einbezug in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft

Die WESTGRUND AG und ihre Tochterunternehmen werden in den IFRS-Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, einbezogen. Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der ADLER Real Estate AG (www.adler-ag.com) abrufbar.

Die WESTGRUND AG selbst, stellt den IFRS-Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf: Der IFRS-Konzernabschluss ist auf der Website der WESTGRUND AG (www.westgrund.de) abrufbar.

Berlin, 15. März 2019

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Entwicklung des Anlagevermögens in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018	1.1.2018	Zugänge	Aufholung	Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.439,29	0,00	0,00	188.439,29	101.104,29	34.932,99	0,00	0,00	136.037,28	53.402,01	87.335,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.645.905,10	0,00	0,00	6.645.905,10	3.711.760,43	79.085,90	0,00	0,00	3.790.846,33	2.855.058,77	2.934.144,67
2. Technische Anlagen und Maschinen	96.396,18	0,00	0,00	96.396,18	96.395,18	0,00	0,00	0,00	96.395,18	1,00	1,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.375,82	0,00	0,00	66.375,82	61.207,82	3.922,98	0,00	0,00	65.130,80	1.243,02	5.168,00
	6.808.677,10	0,00	0,00	6.808.677,10	3.869.363,43	83.008,88	0,00	0,00	3.952.372,31	2.856.304,79	2.939.313,67
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.966.747,96	0,00	28.648,62	37.938.099,34	3.860.249,00	0,00	3.000.000,00	0,00	860.249,00	37.077.850,34	34.106.498,96
	44.963.864,35	0,00	28.648,62	44.935.215,73	7.830.716,72	117.941,87	3.000.000,00	0,00	4.948.658,59	39.986.557,14	37.133.147,63

WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundlagen des Unternehmens

Die WESTGRUND AG - Geschäftsmodell

Die WESTGRUND AG nimmt im Wesentlichen Holdingfunktionen wahr. Sie und die von ihr gehaltenen Tochtergesellschaften konzentrieren ihre Aktivitäten auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Ende 2018 machte das Gesamtportfolio 18.332 Einheiten aus. Die WESTGRUND AG sowie ihre Tochtergesellschaften sind ausschließlich in Deutschland tätig, mit Schwerpunkt im Norden und im Osten des Landes. Ihrer Zielgruppe, Mietern mit einem mittleren bis niedrigen Einkommen, bietet das Unternehmen bezahlbaren Wohnraum in marktgängiger Qualität.

Die WESTGRUND AG hat in der Vergangenheit Wohnungsbestände nur dann erworben bzw. mittelbar über ihre Tochtergesellschaften, wenn sie auch schon unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprochen. Risiken, wie sie mit dem Bauträgergeschäft, gewerblichen Immobilien oder Luxussanierungen verbunden sind, geht die Gesellschaft nicht ein. Nachdem die ADLER Real Estate AG, Berlin, Mitte 2015 die Mehrheit des Aktienkapitals übernommen hat, ist die bis dahin eigenständige Wachstums- und Finanzierungsplanung der WESTGRUND AG in den Zentralfunktionen des ADLER Konzerns aufgegangen und in die Konzernstrategie von ADLER eingebunden.

Die WESTGRUND AG setzt auf eine schlanke Organisation. Sie beschäftigte Ende 2018 in den dezentralen Konzerntochtergesellschaften insgesamt 18 Mitarbeiter. Die Beschäftigten in den zentralen Funktionen sind mit Zusammenlegung dieser Funktionen im ADLER Konzern Ende 2015 in die ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, gewechselt. Auch wenn sie formal nicht mehr Mitarbeiter der WESTGRUND AG sind, erfüllen sie doch weiterhin Aufgaben für die WESTGRUND AG bzw. deren Tochtergesellschaften. Sie konzentrieren sich unverändert darauf, die wirtschaftliche Entwicklung des bestehenden Portfolios an Wohnimmobilien zu überwachen und mit dem Ziel zu managen, ein möglichst hohes und positives Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung zu erreichen.

Das operative Tagesgeschäft wiederum - also die Verwaltung der Wohneinheiten, das Gebäudemanagement und der Kontakt zu den Mietern - liegt im Wesentlichen in den Händen des zum ADLER Konzern gehörenden Property Managements, das unter dem Dach der ADLER Wohnen Service GmbH, Hamburg, gebündelt worden ist. Ähnliches gilt für das Facility Management, das weitestgehend von der ADLER Gebäude Service GmbH, Wilhelmshaven, übernommen worden ist und für die Versorgung mit Wärme und Energie, um die sich mittlerweile die ADLER Energie Service GmbH, Berlin, kümmert.

Ziele und Strategien

Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG ist die strategische Planung der WESTGRUND AG in der des ADLER Konzerns aufgegangen.

Da Mehrwert durch Wachstum eigenständig nicht mehr zu erreichen ist, konzentriert sich die WESTGRUND AG auf die Verbesserung der Immobilienbewirtschaftung, auf die Kos-

tensenkung in der Verwaltung und bei Dienstleistern, auf den Abbau vorhandener Leerstände und die Anpassung der Mietkonditionen.

Steuerungssystem

Alle Entscheidungen der WESTGRUND AG sind darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert im WESTGRUND Konzern nachhaltig zu steigern. Der Unternehmenswert wird auf der Grundlage der von der European Public Real Estate Association (EPRA) definierten Standards definiert und bemisst sich nach Maßgabe des Net Asset Value (NAV), der im Rahmen der wirtschaftlichen Berichterstattung regelmäßig für den WESTGRUND Konzern veröffentlicht wird. Der Net Asset Value wird aus dem um latente Steuern und dem Zeitwert der Derivate bereinigten Eigenkapital ermittelt. Verbessern lässt sich der Unternehmenswert auf zweierlei Weise:

Erstens durch verbessertes Management der bestehenden Bestände. Der Wertbeitrag aus den bestehenden Beständen hängt maßgeblich von ihrer Wirtschaftlichkeit und damit wesentlich von der Qualität der Wohnungsverwaltung ab. Diese Aufgaben hatte die WESTGRUND AG vor Übernahme durch ADLER an externe Dienstleister vergeben, mittlerweile werden sie überwiegend von der ADLER Wohnen Service GmbH übernommen. Das führt zu einem direkten Kontakt zu den Mietern, einer besseren Leistungskontrolle und dazu, dass im Umfang der konzerninternen Dienstleistungen die Zahlung von Mehrwertsteuer vermieden werden kann.

Der Immobilienbewirtschaftungserfolg wird an unterschiedlichen Kennzahlen wie beispielsweise dem Vermietungsstand, der Miete je Quadratmeter oder dem Investitionsbedarf gemessen und über ein standardisiertes, monatliches Reporting gesteuert. Pro Standort können so über Plan-Ist-Vergleiche unerwartete Entwicklungen analysiert und korrigiert werden. Veränderungen in der Vermietungssituation, in den Leerständen, der Miethöhe, den notwendigen Investitionen in den Erhalt oder die Verschönerung der Objekte schlagen sich nicht nur in der Liquidität und im Ertrag nieder, sie finden ihren Niederschlag auch unmittelbar im Wert der Immobilien.

Zweitens kann der Unternehmenswert gesteigert werden, indem das Portfolio um Bestände erweitert wird, deren Kaufpreis unter dem Marktwert liegt. Deshalb kommt der Steuerung des Gesamtportfolios ebenfalls Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens zu. Diese Option stünde dem WESTGRUND Teilkonzern aber nur dann noch zur Verfügung, wenn ihm im Rahmen der ADLER Gesamtstrategie neue Portfolios zugeordnet würden.

Auf Konzernebene werden weitere finanzielle Indikatoren zur Steuerung genutzt. Die Kennzahl Funds from Operation (FFO I) gibt Anhaltspunkte für den aus dem operativen Geschäft erzielten Zahlungsmittelüberschuss. Und damit nicht nur für die Ertragskraft, sondern auch für die Fähigkeit, aus eigener Kraft überleben und weiter wachsen zu können. Die Kennzahl Loan-to-Value (LTV) lässt Schlüsse auf die finanzielle Solidität zu und damit auf die potentielle Krisenanfälligkeit eines Immobilienunternehmens bzw. hier konkret des WESTGRUND Teilkonzerns.

Die WESTGRUND AG hat sich zum Ziel gesetzt, den NAV vornehmlich durch operative Maßnahmen weiter zu steigern. Dasselbe gilt für den FFO, der von operativen Verbesse-

rungen ebenfalls profitieren sollte. Bei der gegebenen Bilanzstruktur wird eine Verbesserung des LTV durch die in den Finanzierungsvereinbarungen vorgesehenen ordentlichen Tilgungen erreicht.

Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG spielt zudem das Jahresergebnis eine bedeutende Rolle, da dies Basis künftiger Ausschüttungen ist (auch Teil der Prognose).

Eine Dividendenausschüttung ist für 2018 nicht vorgesehen.

Zu einer nicht finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG nicht verpflichtet, da das Unternehmen die dafür nötigen Größenkriterien nicht erfüllt. WESTGRUND ist aber in die nicht finanzielle Berichterstattung des Mehrheitseigners ADLER Real Estate AG eingebunden, die auf deren Homepage (www.adler-ag.com) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird.

Forschung und Entwicklung

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2018 haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Die Inflationsrate fiel 2018 mit einem Jahresdurchschnitt von 1,9 Prozent moderat aus, auch wenn sie gegenüber dem Vorjahr nach der anhaltenden Verteuerung von Rohölprodukten und Nahrungsmitteln leicht gestiegen ist.

Die Zahl der in Deutschland Beschäftigten liegt mit mehr als 45 Millionen weiterhin auf sehr hohem Stand, die Zinsen hingegen verharren immer noch auf einem historisch niedrigen Niveau.

Allerdings hat sich seit Mitte des Jahres das gesamtwirtschaftliche Umfeld eingetrübt. Wichtige Stimmungsindikatoren sind eher rückläufig. Die Wachstumserwartungen der deutschen Wirtschaft werden nicht mehr so gut eingeschätzt wie zu Jahresbeginn. Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Schätzung für das Jahr 2019 zurückgenommen. Die OECD rechnet mit einer Wachstumsrate von 0,7 Prozent. Offenbar werden die Erwartungen von anhaltenden politischen Unsicherheiten in der EU, handelspolitischen Konflikten der USA mit der EU und China, geopolitischen Unwägbarkeiten und einem zumindest teilweisen Aufbrechen der gewohnten Weltwirtschaftsordnung beeinträchtigt.

Mietwohnungsmarkt

Für ein Unternehmen wie die WESTGRUND AG ist vor allem die Entwicklung auf dem inländischen Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich auch 2018 als stabil erwiesen. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im Jahresdurchschnitt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie in geringerem Maße zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die

unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Mit ihren Immobilien ist die WESTGRUND AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

Wie auf jedem Markt, so hängt auch auf dem Mietwohnungsmarkt die Preisentwicklung vom Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage ab, in diesem Fall an bzw. nach Mietwohnraum. In den letzten Jahren stand der zunehmenden Nachfrage nach Mietwohnungen kein entsprechend mitwachsendes Angebot gegenüber, auch wenn sich die Lücke 2016 zu schließen schien, nachdem die Baugenehmigungen um mehr als 20 Prozent zugenommen hatten. Dieser Trend setzte sich indes seitdem nicht fort, denn die Zahl der genehmigten Wohnungen war 2018 nahezu unverändert zum Vorjahr. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage ist also auch im Berichtsjahr nicht unbedingt kleiner geworden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode haben die regierungsbildenden Parteien der großen Koalition Mitte März 2018 auch Grundsätze für die Wohnungspolitik festgelegt. Darin bekennen sie sich zu einem „wohnungswirtschaftlichen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung“. Für privatwirtschaftliche Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist das nicht unbedingt eine gute Nachricht, da im sozialen Wohnungsbau Mieten subventioniert und damit marktwidrig niedrig gehalten werden. Hinter der mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung wiederum verbergen sich schärfere Beschränkungen der Möglichkeiten, Mieten in sogenannten „angespannten“ Märkten anzuheben. Das kann die Rentabilität des Vermietungsgeschäfts mindern und damit den Wert der betroffenen Immobilien beeinträchtigen. Zudem vermindert eine schärfere Regulierung die Investitionsneigung.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und gleichzeitig eine Frist zur Neuregelung bis Ende 2019 gesetzt. Formaljuristisch gilt das Urteil zwar nur für die alten Bundesländer, in den neuen Bundesländern ist die Situation aber vergleichbar. Eine Neuregelung wird im politischen Raum mittlerweile intensiv diskutiert. Sie kann dazu führen, dass die Grundsteuerbelastung insgesamt zunimmt. Dann würde auch das Wohnen zur Miete teurer, weil der steuerpflichtige Eigentümer die Grundsteuer auf die Mieter umlegen kann.

Ende Juni 2018 hat die Bundesregierung beschlossen, Familien mit Kindern ein Baukindergeld zu gewähren, sofern sie zwischen Anfang 2018 und Ende 2020 Wohneigentum erwerben oder bereits erworben haben. Es soll EUR 1.200 pro Kind und Jahr betragen und zehn Jahre lang gewährt werden. Berechtigt sind Familien mit einem zu versteuernden Jahreshaushaltseinkommen von bis zu EUR 75.000 plus einer Freigrenze pro Kind von

EUR 15.000. Gleichzeitig wird der Bau von Mietwohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt dadurch gefördert, dass der Eigentümer anfänglich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen kann.

Im September 2018 hat die Bundesregierung schärfere Regeln für Vermieter auf den Weg gebracht und den Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes beschlossen. Darin ist festgehalten, dass Vermieter in Regionen mit Wohnungsmangel in den nächsten fünf Jahren nur noch acht – statt wie bisher elf – Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen dürfen. Zudem soll für den Betrag, um den Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen können, eine bundesweite Kappungsgrenze von monatlich EUR 3 pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren gelten. Liegt die Durchschnittsmiete unter EUR 7 pro Quadratmeter, gilt eine Kappungsgrenze von EUR 2 pro Quadratmeter.

Außerdem enthält der Gesetzentwurf neue Pflichten für Vermieter, etwa die Pflicht, neuen Mietern Auskunft über die Miete zu geben, die der Vormieter bezahlt hat.

Mit einer Sonderabschreibung von jährlich fünf Prozent, die vier Jahre lang gewährt wird, will die Bundesregierung dafür sorgen, dass private Investoren neue Mietwohnungen mit niedrigem Mietniveau schaffen. Das Ziel lautet, in den nächsten Jahren 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime zusätzlich zu bauen, um die angespannte Lage für Mieter zu lindern. Für die Förderung kommen nur Wohnungen infrage, deren Kauf- und Baukosten weniger als EUR 3.000 je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Diese neue Regulierung muss allerdings noch vom Bundesrat ratifiziert werden.

Geschäftsverlauf

Ertragslage

	2018	2017	Veränderung	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	2.969	2.898	71	2%
Bestandsveränderung	-12	-42	30	-71%
Gesamtleistung	2.957	2.856	101	4%
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-425	-440	15	-3%
Rohertrag	2.532	2.416	116	5%
Personalaufwand	0	-14	14	-100%
Sonstige Aufwendungen	-5.027	-5.168	141	-3%
Sonstige Erträge	25	228	-203	-89%
EBITDA	-2.470	-2.538	68	-3%
Abschreibungen	-118	-125	7	-6%
EBIT	-2.588	-2.663	75	-3%
Finanzergebnis	6.296	5.708	588	10%
Neutrales Ergebnis	2.655	36	2.619	>100%
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.363	3.081	3.282	>100%
Ertragsteuern	-220	-87	-133	>100%
Jahresergebnis	6.143	2.994	3.149	>100%

Die WESTGRUND AG ist aktuell eine Holdinggesellschaft ohne wesentliches eigenes operatives Geschäft. Der Großteil ihres Jahresergebnisses resultiert demzufolge aus ihren Beteiligungsgesellschaften und auch in der Zukunft wird die WESTGRUND AG wesentliche

Ergebnisbeiträge nur in der Form von Gewinnausschüttungen und Ergebnisübernahmen aus den Tochtergesellschaften und aus Veräußerungsgewinnen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochtergesellschaften erzielen können.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Erträge aus Managementumlagen an Tochtergesellschaften in Höhe von 2,2 Millionen Euro erwirtschaftet.

Die sonstigen Aufwendungen haben sich in 2018 leicht vermindert. Wesentliche Aufwandsposition ist hier wie im Vorjahr die Umlage aus Geschäftsbesorgungsdienstleistungen von verbundenen Unternehmen aus dem ADLER Konzern mit 3,3 Millionen Euro sowie die anteilige Weiterbelastung der Vorstandsvergütung von 0,3 Mio Euro für das Geschäftsjahr 2018.

Als Teil des Finanzergebnisses konnte aus dem mit einer Tochtergesellschaft bestehenden Ergebnisabführungsvertrag ein Ertrag in Höhe von 1,3 Millionen Euro realisiert werden. Das Zinsergebnis war mit 5,0 Millionen deutlich positiv, insbesondere weil die verzinslichen Forderungen gegen verbundene im Jahresvergleich weiter zugenommen haben. Das Finanzergebnis lag damit insgesamt um 0,6 Millionen Euro über dem Vorjahr.

Im neutralen Ergebnis ist in 2018 insbesondere ein Ertrag aus Zuschreibungen auf Anteile einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,0 Millionen Euro enthalten, da sich deren operative Geschäftsentwicklung nunmehr nachhaltig positiv entwickelt hat und die Gründe der früheren Wertminderung entfallen sind.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 6,1 Millionen Euro nach 3,0 Millionen Euro im Vorjahr.

Vermögenslage

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva						
Immaterielle						
Vermögensgegenstände	52	0,0	87	0,0	-35	-40,2
Sachanlagen	2.856	1,2	2.939	1,2	-83	-2,8
Finanzanlagen	37.078	15,3	34.107	14,4	-2.971	8,7
Anlagevermögen	39.986	16,5	37.133	15,7	2.854	7,7
Vorräte						
Vorräte	274	0,1	321	0,1	-47	-14,6
Lieferforderungen						
Lieferforderungen	96	0,0	39	0,0	57	146,2
Forderungen gegen verbundene						
Unternehmen	201.228	83,0	172.363	72,8	28.865	16,7
Sonstige Aktiva	275	0,1	258	0,1	16	6,2
Flüssige Mittel	728	0,3	26.550	11,2	-25.822	-97,3
Umlaufvermögen	202.601	83,5	199.531	84,3	3.069	1,5
	242.587	100,0	236.664	100,0	5.923	2,5

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Passiva						
Gezeichnetes Kapital	79.578	32,8	79.578	33,6	0	0,0
Rücklagen	147.523	60,8	147.523	62,3	0	0,0
Bilanzverlust	-12.706	-5,2	-18.849	-8,0	6.143	32,6
Eigenkapital	214.395	88,4	208.252	88,0	6.143	2,9
Bankverbindlichkeiten	15.362	6,3	15.557	6,6	-195	-1,3
Langfristiges Fremdkapital	15.362	6,3	15.557	6,6	-195	-1,3
Rückstellungen	2.640	1,1	2.450	1,0	190	7,8
Bankverbindlichkeiten	250	0,1	311	0,1	-61	-19,6
Erhaltene Anzahlungen	236	0,1	222	0,1	14	6,3
Lieferantenverbindlichkeiten	46	0,0	88	0,0	-42	-47,7
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.425	3,9	9.603	4,1	-178	-1,9
Sonstige Verbindlichkeiten	233	0,1	181	0,1	52	28,7
Kurzfristiges Fremdkapital	12.830	5,3	12.855	5,4	-25	-0,2
	242.587	100,0	236.664	100,0	5.923	2,5

Unter den Sachanlagen werden im Vergleich zum Vorjahr unverändert und insbesondere die mit langfristiger Vermietungsabsicht gehaltenen Immobilien ausgewiesen. In 2018 kam es hier ausschließlich zu planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 0,1 Millionen Euro.

Bei den Finanzanlagen kam es in 2018 insbesondere zu Zuschreibungen auf eine in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebene Beteiligung an einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,0 Millionen Euro.

In den Vorräten werden die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht reduziert.

Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurde in 2018 insbesondere ein Darlehen an die Muttergesellschaft neu ausgereicht, so dass es insgesamt zu einem Anstieg von 28,9 Millionen Euro kam bei korrespondierendem Rückgang der flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital hat sich in 2018 um den Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 6,1 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 88,4%.

Unter den Rückstellungen werden insbesondere drohende Verluste aus schwebenden Zinsswapgeschäften in Höhe von 1,8 Millionen Euro ausgewiesen. Im Vorjahr betragen diese noch 2,0 Millionen Euro.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich überwiegend um ein Darlehen, welches zur Finanzierung des Erwerbs der Beteiligung an einer Tochtergesellschaft aufgenommen wurde. Dieses wurde in 2014 langfristig refinanziert.

Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der WESTGRUND AG und ihrer Tochtergesellschaften war während des Geschäftsjahres 2018 und zum Abschlussstichtag stets gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ergibt sich aus folgender Darstellung der Entwicklung des Zahlungsmittelbestandes. Die Abgrenzung des Finanzmittelfonds umfasst im vorliegenden Fall ausschließlich die flüssigen Mittel. Die Ursachen für die Veränderung des Zahlungsmittelbestandes werden aus nachfolgender Kapitalflussrechnung ersichtlich. Der Aufbau der Kapitalflussrechnung entspricht den Grundsätzen des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21), wobei der Mittelzufluss bzw. Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode ermittelt wird:

	TEUR	Vorj.: TEUR
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.456	2.636
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	21	-1
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-29.299	16.952
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-25.822</u>	<u>19.587</u>
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	26.550	6.963
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>728</u></u>	<u><u>26.550</u></u>

Am Ende des Berichtsjahres belief sich der Finanzmittelfonds auf TEUR 728, die frei verfügbar waren.

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage

Das Geschäftsjahr 2018 hat die WESTGRUND AG erfolgreich abgeschlossen. Der Jahresüberschuss konnte allerdings auch bedingt durch einen einzelnen Einmalertrag in Gestalt einer Zuschreibung von 3,0 Mio Euro deutlich gesteigert und auch die Finanzierungsstruktur weiter verbessert werden. Damit ist eine gute Basis für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Unternehmens in der Zukunft vorhanden.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Netzwerk

Die WESTGRUND AG verfügt aufgrund der langen Unternehmenshistorie über ein weites Netzwerk an hochkarätigen und verlässlichen Geschäftspartnern auf dem deutschen Immobilienmarkt.

Mitarbeiter

Nach der Übernahme durch die ADLER Real Estate AG Mitte 2015 hat WESTGRUND keine eigenen Mitarbeiter in zentralen Funktionen mehr, sondern bedient sich der Dienste von Mitarbeitern der ADLER Real Estate Service GmbH, in die auch frühere Mitarbeiter der WESTGRUND transferiert worden sind. Mit dieser Lösung sind auch alle Funktionen der Mitarbeiterführung, der Gestaltung der Anreizsysteme, eventuelle Weiterbildungs- und Fördermaßnahmen oder der rechtlichen Ausgestaltung der Anstellungsverhältnisse auf ADLER übertragen worden.

Der WESTGRUND-Teilkonzern beschäftigt zum Jahresende nur noch 18 Mitarbeiter (Vorjahr 21) dezentral in unterschiedlichen Funktionen in einzelnen Tochtergesellschaften. Sie sind überwiegend mit der Betreuung von Immobilienbeständen vor Ort betraut.

Immobilienwirtschaftliche Indikatoren

Das Property-Management, ob intern oder extern, wird anhand von finanziellen und nichtfinanziellen Indikatoren geführt. Im monatlichen Reporting der Property-Manager werden regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche unterschiedlicher Indikatoren wie zum Beispiel Miethöhe, Mieterfluktuation, Vermietungsstand, zu erwartende Instandhaltungen oder auch der Erreichbarkeit der Verwalter erstellt. Weichen die Istwerte in größerem Umfang oder dauerhaft von den Sollwerten ab, werden Maßnahmen festgelegt, mit denen die Differenz abgebaut werden kann.

Nichtfinanzielle Aspekte spielen naturgemäß auch bei der Prüfung und Bewertung von Akquisitionsmöglichkeiten eine große Rolle. So hängt die Attraktivität einer Immobilie nicht allein vom aktuellen Mietwert ab, sondern maßgeblich von den Erwartungen über die Zukunft. Und die wiederum hängen zum Beispiel mit der Altersstruktur der Mieter, der erwarteten demografischen Entwicklung des Umfelds, mit zu erwartenden Infrastrukturmaßnahmen in der Region, ihrem sozioökonomischen Profil und seiner möglichen Veränderung im Zeitablauf zusammen. Diese und andere Indikatoren werden vom Portfolio-Management bei allen Entscheidungen über Verkauf oder Zukauf berücksichtigt. Allerdings findet diese Bewertung mittlerweile zentral im ADLER Konzern statt und ist keine originäre Aufgabe der WESTGRUND mehr.

Der ADLER Konzern veröffentlicht seit 2017 eine separate nicht-finanzielle Berichterstattung, die auf deren Homepage (www.adler-ag.com) im Bereich Investor Relations veröffentlicht wird. In diese ist die WESTGRUND AG wegen ihrer Zugehörigkeit zum ADLER Konzern eingebunden. Zu einer eigenständigen nicht-finanziellen Berichterstattung ist die WESTGRUND AG hingegen nicht verpflichtet.

Nachtragsberichterstattung

Nutzen und Lasten der gegen Jahresende 2018 veräußerten 731 Mieteinheiten waren zum Bilanzstichtag noch nicht auf die Erwerber übergegangen. Damit ist im Verlauf der ersten Monate des Jahres 2019 zu rechnen, so dass sich die entsprechenden Auswirkungen auf Konzernbilanz und Gewinn- und Verlustrechnung spätestens im Halbjahresabschluss 2019 zeigen sollten. Auf Ebene der Einzelgesellschaft WESTGRUND AG sind hieraus keine bedeutenden Effekte zu erwarten. Die Bestände wurden etwa hälftig zum IFRS-Buchwert, etwa hälftig mit einem leichten Aufschlag zum IFRS-Buchwert veräußert.

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2019 basieren auf der aktuellen Planung der WESTGRUND AG. Als Konzernunternehmen der ADLER Real Estate AG plant die WESTGRUND AG die Weiterentwicklung des Portfolios nicht mehr autonom, sondern im Konzernverbund.

Rahmenbedingungen stabil

Die WESTGRUND AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2019 insgesamt günstig bleiben. Die Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2019 stützt diese Erwartung. Zwar haben sich die Konjunkturaussichten leicht eingetrübt, dennoch ist auch 2019 nach Einschätzung der OECD mit einem Wirtschaftswachstum von 0,7% und mit einem vergleichbaren Zuwachs des privaten Konsums zu rechnen. Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die für Deutschland relevanten Zinsen zumindest bis zur Jahresmitte 2019 auf dem bestehenden niedrigen Niveau verharren. Sollten sie danach steigen, dürfte sich der Anstieg in überschaubaren Grenzen halten. Das lässt vermuten, dass Immobilien in Deutschland eine werthaltige Anlagekategorie für private und professionelle Kapitalanleger bleiben.

Wohnraum, so die Erwartung, wird auch 2019 knapp bleiben. Die Nachfrage nimmt aufgrund der bekannten soziodemografischen Entwicklungen - mehr Haushalte mit nur einer Person, mehr Quadratmeter Wohnraum pro Person - und auch wegen anhaltender, wenngleich sich abschwächender Zuwanderung weiter zu. Das Angebot hingegen steigt nur im Rahmen der bereits genehmigten Neubauvorhaben, die den zusätzlichen Bedarf aber kaum vollständig decken können.

Zwar hat die Bundesregierung Anreize für zusätzlichen Neubau vor allem im preissensitiven Marktsegment geschaffen. Das hat nach den letzten verfügbaren Zahlen allerdings noch nicht zu einem hohen Zuwachs in den Baugenehmigungen geführt - wohl auch, weil für die Planungen relativ lange Vorlaufzeiten nötig sind.

Für 2019 erscheint daher die Annahme gerechtfertigt, dass sich auf dem Mietwohnungsmarkt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten und dadurch der Vermietungsstand erhöhen werden.

Auch dürften sich in einem derartigen Umfeld gewisse Spielräume zur Mietanpassung ergeben. In Summe sind das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft gute Rahmenbedingungen, um auch 2019 ähnlich erfolgreich wirtschaften zu können wie bereits in den Jahren zuvor.

Die Erwartungen, die im Prognosebericht des vergangenen Jahres für das Jahr 2018 formuliert wurden, sind im Wesentlichen eingetroffen. Mit einem Jahresüberschuss von 6,1 Millionen Euro wurde ein Ergebnis erreicht, welches oberhalb der für 2018 prognostizierten Bandbreite von 2,0 Millionen Euro bis 5,0 Millionen Euro liegt. Der Grund für das Übertreffen der Ergebnisprognose ist ein Einmaleffekt aus der Zuschreibung auf eine Beteiligung an einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,0 Millionen Euro, bei der die Gründe für eine in Vorjahren gebildete Wertberichtigung aufgrund einer nachhaltig positiven operativen Geschäftsentwicklung entfallen sind. Ohne diesen Sondereffekt hätte das Jahresergebnis innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 2,0 Millionen Euro bis 5,0 Millionen Euro gelegen.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 der WESTGRUND AG wird wiederum maßgeblich durch das Finanzergebnis beeinflusst. Aufgrund der weitgehend stabilen und unveränderten Geschäftstätigkeit der WESTGRUND AG kann für das Geschäftsjahr 2019 wiederum von einem positiven Ergebnis in einer Größenordnung von 3,0 Millionen Euro bis 4,0 Millionen Euro ausgegangen werden.

Risikobericht

Risikomanagement-System

Das Risikomanagement-System der WESTGRUND AG ist ein wesentlicher Bestandteil des Governance-Risk-Compliance-Regelwerks des ADLER Konzerns. Weitere Elemente sind das Compliance-Management-System, das interne Kontrollsystem und die interne Revision. Die WESTGRUND AG ist dabei vollumfänglich in die vorgenannten Systeme der ADLER eingebunden. Die Risikopolitik ist an der Planung und Umsetzung der Unternehmensstrategie der ADLER ausgerichtet. ADLER geht dabei angemessene Risiken ein, um unternehmerische Chancen wahrzunehmen. Unangemessene Risiken sollen vermieden werden.

Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, der Messung der Risikotragfähigkeit und der Bewertung des Grads der Bedrohung. Dabei dürften Einzelrisiken nur im Extremfall zu einer Bestandsgefährdung führen. Gefährlicher dürfte es sein, wenn mehrere Risiken zusammen kommen. So können beispielsweise negative Zinsen bei gleichzeitiger rückläufiger Marktmiete und steigendem Leerstand zu extremen, negativen Auswirkungen auf die Werte der Investment Properties führen. Diese negative Veränderung könnte sich ergänzend auf die Nichteinhaltung von „financial covenants“ auswirken.

Aus diesem Grunde verfolgt WESTGRUND im Rahmen der ADLER-Gruppe eine Risikopolitik, die die Risikotragfähigkeit der Unternehmensgruppe berücksichtigt.

Nach der strategischen Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen, das alle Wertschöpfungsstufen vom Immobilienankauf über die Immobilienbestandsverwaltung, die Immobilienvermietung, die Immobilienbewirtschaftung bis hin zur Veräußerung von Non-Core-Immobilien umfasst, wurden zahlreiche neue interne Prozesse geschaffen und dokumentiert.

Im Rahmen dieser Neuausrichtung wurde eine umfangreiche Neuaufnahme der Prozesse und Einzel-Risiken im Bereich Risikomanagement und Compliance Management vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2018 konnte dieses Integrationsprojekt hin zu einem integrierten Immobilienaktienunternehmen weitestgehend abgeschlossen werden. Neben der weiteren Fortentwicklung der ADLER Wohnen Service GmbH wurden die ADLER Gebäude Service GmbH (für das Facility-Management) und die ADLER Energie Service GmbH (für das Energiemanagement und die Energiebelieferung) weiterentwickelt. Aufgrund dieser Veränderungen ergaben sich neue und weitergehende Anforderungen an das Risikomanagement-

System (teilweise Anpassung der Risikokategorisierung und Schwerpunktsetzung) und an die Einrichtung von neuen internen Kontrollen im Bereich Compliance und interne Revision.

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und gesamtkonzernweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jeden Risikobereich ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements der WESTGRUND AG obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance des ADLER Konzerns, der den Vorstand der ADLER regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Mutterkonzerns und wesentlicher Portfolios bzw. Teilkonzerne informiert. Aufgrund der teilweisen Personenidentität des Vorstandes der ADLER AG und der WESTGRUND AG wurde auf ein gesondertes Reporting der WESTGRUND AG verzichtet. Der Vorstand wiederum berichtet dem Aufsichtsrat (sowohl dem des ADLER Konzerns als auch dem des WESTGRUND-Teilkonzerns, da hier keine vollständige Personenidentität bestehen) über die Ergebnisse im Rahmen der vierteljährlichen Aufsichtsratssitzungen. – zum Halbjahr und zum Jahresabschluss in vollem Umfang, zum ersten und zum dritten Quartal in verkürzter Form..

Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung auch der WESTGRUND AG und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften.

Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken inklusive der Compliance-Risiken, denen sich auch die WESTGRUND AG ausgesetzt sieht. Dieser Katalog wurde im Geschäftsjahr 2018 erneut überprüft und - soweit erforderlich - an veränderte interne Strukturen der WESTGRUND und des ADLER Konzerns angepasst. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2018 ein externes Dienstleistungsunternehmen mit Compliance-Prüfungen beauftragt.

Das Risikomanagement-System des ADLER Konzerns selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die im Geschäftsjahr 2018 angepasst wurde und auch zukünftig jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird.

Soweit möglich - oder wenn regulatorisch vorgegeben - werden Risiken durch einen bedarfsgerechten und marktüblichen Versicherungsschutz insbesondere für Gebäude, allgemeine Betriebsrisiken und Personal sowie Management abgedeckt, dessen Angemessenheit ebenfalls regelmäßig durch einen Versicherungsmakler überprüft wird.

Im Februar 2017 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex aktualisiert. Die aktuellen öffentlichen Diskussionen seit Oktober 2018 über den neuen DCGK sind noch nicht abgeschlossen. Die gestiegenen Soll-Anforderungen des Kodex fanden auch im Compliance Management ihre Berücksichtigung.

Die teilweise Nichtanwendung des Kodex findet ihren Niederschlag in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. der Konzernerklärung zur Unternehmensführung nach § 315d HGB, welche nach § 161 AktG auf der Internetseite der Gesellschaft (www.WESTGRUND.de) veröffentlicht wird.

Risikoklassifizierung

Die Risikoverantwortlichen (Risk-Owner) beurteilen in quartalsweisem Turnus sowie anlassbezogen ad-hoc die Einzelrisiken ihres verantworteten Bereiches und leiten diese an das zentrale Risikomanagement zur Erstellung des Risikomanagement-Berichts weiter. Hierbei bewerten sie einerseits die Risikoeinstufung, also die Auswirkungen, die ein Eintritt des Risikos auf die WESTGRUND sowie das zu bewertende Portfolio hätte, und anderer-

seits die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Die Risikoeinstufung erfolgt dabei standardmäßig anhand der folgenden Beschreibungen:

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurde die im Vorjahr verwendete 5er Skala um eine Skalierung auf 6 Werte erweitert. Grund hierfür war, dass bei der Analyse der vergangenen Bewertungen eine Neigung zur Mitte der Skala festgestellt wurde. Der sogenannten Tendenz zur Mitte bzw. dem „Error of central tendency“, einem bekannten Phänomen der empirischen Sozialforschung, wurde daher durch Verwendung einer geraden Anzahl von Skalenwerten im konzernweiten Risikomanagementsystem begegnet. Die Risikoverantwortlichen sind insoweit bei Ihrer Risikobewertung gezwungen, sich abweichend von der Mitte zu positionieren. Die Ausweitung der Skala ermöglicht zudem eine differenzierte Abbildung der Risiken im Risikomanagement System.

Risikoeinstufung

Die Risikoeinstufung erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Keine nennenswerten Auswirkungen
Mittel	2	Leichte Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Wesentlich	3	Spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Einschneidend	4	Deutlich spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Gravierend	5	Erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsprozess(e)
Unternehmens-/ Portfoliogegefährdend	6	Bestandsgefährdende Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen bzw. Gesamt-/Teilportfolio

Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Eintrittswahrscheinlichkeit erfolgt nach folgenden Klassen:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Risiko ist bisher, auch bei vergleichbaren Unternehmen, noch nicht eingetreten. Risiko kann aber nicht ausgeschlossen werden.
Fernliegend	2	Eintritt innerhalb von 5 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 7 Jahren.
Selten	3	Eintritt innerhalb von 3 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 5 Jahren.
Denkbar	4	Eintritt innerhalb von 2 Jahren ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 3 Jahren.
Möglich	5	Eintritt innerhalb eines Jahres ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten in den vergangenen 2 Jahren.
Wahrscheinlich	6	Eintritt innerhalb der nächsten 3 Monate ist zu erwarten, bzw. wiederholtes Auftreten im vergangenen Jahr.

WESTGRUND und ADLER verwenden zur Risikomessung ein Scoring-Modell (Punktwertverfahren von 1 bis 6; Vorjahr: 1 bis 5), das die Operationalisierung sowie die Bewertung und Gewichtung aller Einzelrisiken im WESTGRUND- und ADLER Konzern ermöglicht. Die Scorings werden hierbei aus dem Durchschnitt der in der obigen Tabelle als Wert angegebenen Ziffer abgeleitet. Für jedes Risiko wird die mögliche Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit vor den jeweiligen (Gegen-) Maßnahmen (Bruttomethode) ermittelt. Für bedeutende Risiken sind Schwellenwerte definiert, deren Erreichen automatisch bestimmte Maßnahmen auslöst, etwa eine Informationspflicht oder die unmittelbare Einleitung einer Maßnahme. Insofern haben WESTGRUND und ADLER zielgerichtete Mitigationsmaßnahmen zur Reduzierung oder Beseitigung von Risiken eingerichtet. Das Risikoklassifizierungssystem wurde im Geschäftsjahr 2018 an die neuen Strukturen und Anforderungen angepasst. Der WESTGRUND Konzern ist vollumfänglich in das konzernweite Risikomanagement-System der ADLER-Gruppe eingebunden. Im Geschäftsjahr 2017 wurde dazu übergegangen, vom vormals verwendeten sog. „Risikockockpit“ der WESTGRUND zu dem konzernweiten Risikomanagement-System der ADLER überzugehen. Die Risiken der WESTGRUND AG aus dem Risikockockpit wurden bei der Anpassung des Risikomanagement-Systems der ADLER Konzern an die neuen Strukturen berücksichtigt.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem umfasst gesamtkonzernweit alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um im Rahmen der externen Berichterstattung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Unternehmens zu vermitteln. Dazu gehören organisatorische Regelungen, wie etwa das „Vier-Augen-Prinzip“, genauso wie die routinemäßigen maschinellen IT-Prozesskontrollen.

Schriftlich formulierte Konzern- und Bilanzierungsanweisungen geben zudem vor, wie entsprechende Vorschriften im ADLER Konzern anzuwenden sind. Diese Anweisungen gelten unmittelbar auch für die Bilanzierung der Werte der WESTGRUND.

Ein wesentlicher Aspekt für Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die gezielte Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsprozessen.

gungsfunktionen, die WESTGRUND durch entsprechende Zuordnung von Verantwortung gewährleistet. Für eine zutreffende und marktgerechte Bewertung der Vermögenswerte versichert sich WESTGRUND der Expertise von externen Dienstleistern, die auf die Bewertungen von Immobilien spezialisiert sind. Andere Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen aus den Buchungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Die organisatorischen Maßnahmen sind insgesamt darauf ausgerichtet, unternehmens- oder konzernweite Veränderungen in der Geschäftstätigkeit zeitnah und sachgerecht in der Rechnungslegung zu erfassen. Das interne Kontrollsystem gewährleistet dabei auch die Abbildung von Veränderungen im wirtschaftlichen oder rechtlichen Umfeld der WESTGRUND AG und des WESTGRUND Konzerns und stellt die Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zur Rechnungslegung sicher.

Buchhalterische Vorgänge werden mit marktüblichen Buchhaltungssystemen erfasst. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen überwiegend zentral, zum Teil aber auch dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Der Konzernabschluss der ADLER AG wird zentral mit einem führenden handelsüblichen EDV-System erstellt. Der Konzernabschluss der WESTGRUND wurde aufgrund der geringen Komplexität und ausbleibender Veränderungen im Konsolidierungskreis mit Hilfe des Programms „Microsoft Excel“ erstellt.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des WESTGRUND Konzerns ergänzen die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch die dafür nötigen Berichtspakete. Alle Zahlen und Daten werden vom Controlling oder Rechnungswesen der WESTGRUND überprüft und ausgewertet. Der Konzernabschluss der WESTGRUND wird zudem durch Unterstützung eines externen Wirtschaftsprüfers begleitet. Nach Erhalt monatlicher Summen- und Saldenlisten erstellt dieser den Konzernabschluss mittels Anwendung von „Microsoft Excel“.

Interne Revision

Der WESTGRUND Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 die interne Revision des ADLER Konzerns anlassbezogen und anlassunabhängig genutzt, um die Kontrollen zu intensivieren und Verbesserungspotentiale zu erkennen. Die Überprüfungen der internen Revision umfassen partiell auch Compliance-Prüfungen, um auch die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagement- und des Compliance Management-Systems innerhalb der WESTGRUND AG zu überprüfen.

Die Durchführung der internen Revision erfolgte nach den Grundsätzen der internen Revision, mittels Unterstützung der Abteilung Governance-Risk-Compliance der ADLER AG und mit Unterstützung einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Darstellung der bedeutendsten Einzelrisiken

Der ADLER Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Die Einzelrisiken des WESTGRUND Konzerns divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des Mutterkonzerns. Die nachfolgend dargestellten Risiken sind ihrer Bedeutung nach aufgeführt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf den ADLER/WESTGRUND Konzern dargestellt.

Aufgrund der in 2018 weitestgehend abgeschlossenen strategischen Neuausrichtung des ADLER Konzerns und der partiellen Veränderung von Prozessen stellen sich die bedeutendsten Einzelrisiken der WESTGRUND wie folgt dar:

Lfd. Nr.	Risiken	Risikokategorien
1.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
2.	Bewertungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
3.	Refinanzierungsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko/ Finanzierungsrisiko
4.	Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
5.	Negative Zinsänderung	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
6.	Verminderung der Marktmiete	Risiko der Bestandsverwaltung Wertentwicklungsrisiko
7.	Erhöhung des Leerstands	Risiko der Bestandsverwaltung Cashflow-Risiko
8.	Rentabilitätsrisiko	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
9.	Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens	Finanzwirtschaftliches Risiko / Finanzierungsrisiko
10.	Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	Branchenrisiken

Die Risiken des WESTGRUND Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilien-spezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken, insbesondere die Integrationsrisiken von vormals fremden Dienstleistungsunternehmen (Property- und Facility Management-Unternehmen). Die Risiken des ADLER Konzerns gelten somit – partiell – auch für den WESTGRUND Konzern.

Wenn nachfolgend vom ADLER Konzern gesprochen wird, so wirken sich diese Risiken auf den Teilkonzern WESTGRUND entsprechend ihrer Größe und auf der Basis der Integration von Dienstleistern in den ADLER Konzern aus.

(1) Verschlechterung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

Der ADLER Konzern hat in den vergangenen Jahren eine sukzessive Verstärkung seiner Aktivitäten am Kapitalmarkt vorgenommen und hierfür durch die internationale, externe Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) ein externes Rating durchführen lassen. In Folge der zukünftigen, weiteren Intensivierungen ihrer Bemühungen am Kapitalmarkt und dem Ziel des Erhalts eines Investment-Grade Ratings (BBB-Rating), sieht der ADLER Konzern ein bedeutendes Risiko darin, dass sich dieses externe Unternehmensrating verschlechtern könnte. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer gegenwärtigen Verschlechterung des Unternehmensratings sehen ADLER und WESTGRUND als „fernliegend“ an. Im September 2018 wurde das aktuelle BB Rating zum letzten Mal bestätigt, der Ausblick von „positive“ auf „stable“ geändert,

Wenngleich zum heutigen Zeitpunkt keine der Fremdfinanzierungen der ADLER, seien es Bankdarlehen oder Wandelschuldverschreibungen, an ein bestimmtes Rating gebunden ist, so ist ein Investment-Grade-Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung eines Investments. Der Erhalt und das Halten eines Investment-Grade-Ratings ist daher für ADLER und somit auch für die WESTGRUND bedeutend für die weitere Refinanzierung am Kapitalmarkt.

Verschlechtert sich ein einmal erhaltenes Rating, hat dies Auswirkungen auf den Finanzierungszins und die Reputation am Kapitalmarkt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass, wenn Fremdfinanzierungen an ein bestimmtes Rating gebunden werden, diese - je nach vertraglicher Ausgestaltung der Finanzierung - erhaltene Gelder zurückgezahlt werden müssen, falls sich das Rating unterhalb eines bestimmten Grades verschlechtert.

ADLER und WESTGRUND begegnen diesem Risiko durch eine konsequente Risikostrategie und durch Risikomaßnahmen in Form einer konzernweiten Risikosteuerung zur Verbesserung der finanziellen Kennzahlen.

(2) Bewertungsrisiko

Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema bei Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungszins, Kapitalisierungszins, Marktmiete und Leerstand beeinflusst. Insofern besteht das Bewertungsrisiko als ein finanzwirtschaftliches Risiko darin, dass Immobilienbestände im Wert anzupassen sind, wenn sich die vorgenannten vier Parameter ungünstig entwickeln. Darüber hinaus besteht das immanente Risiko, dass sich die gutachterlich ermittelten Werte ggfs. nicht am Markt realisieren lassen.

Auch der WESTGRUND Konzern reagiert auf das Bewertungsrisiko einerseits durch die Beauftragung von renommierten Bewertungsinstituten und durch eine vorsichtige Bestimmung der Bewertungsparameter.

Die Bewertungsmaßstäbe der WESTGRUND AG sind hierbei die gleichen wie die des Mutterkonzerns ADLER. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird derzeit als „fernliegend“ durch den Risikoverantwortlichen eingeschätzt.

(3) Refinanzierungsrisiko

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem hohen Anteil an Fremdfinanzierung ist der WESTGRUND Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine benötigte Finanzierung nicht zu erhalten. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings insbesondere im Immobilienbereich nicht erkennbar. Um das (Re-) Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet die WESTGRUND AG im ADLER-Verbund konzernweit mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am

Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzigen Gläubiger.

Die Zinsänderungsrisiken betreffen im Wesentlichen Anschlussfinanzierungen, weil WESTGRUND variabel verzinsliche Finanzierungen nur in sehr geringem Umfang eingegangen ist. Dem ADLER Konzern ist es im Geschäftsjahr 2018 gelungen, eine Unternehmensanleihe im Umfang von Mio. EUR 500 mit einem Kupon von rd. 1,9 Prozent und eine Unternehmensanleihe im Umfang von Mio. EUR 300 mit einem Kupon von 3 Prozent zu platzieren. Die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) konnten auf einen Wert von 2,2 Prozent (Vorjahr: 2,7 Prozent) gesenkt werden, was sich mittelbar auch auf die durchschnittliche Fremdkapitalzinsen der WESTGRUND auswirken wird. Im aktuellen Umfeld und vor dem Hintergrund der begebenen Unternehmensanleihen sowie bei den Rahmenbedingungen historisch niedriger Zinsen wird das Risiko, bei auslaufenden Finanzierungen eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen erhalten zu können, teilweise als gering und teilweise als mittel eingeschätzt.

Bei wieder moderat steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen bei ausreichenden Sicherheiten auch auf absehbare Zeit günstiger sein dürften als die auslaufenden Finanzierungen. Die WESTGRUND rechnet insofern bei Refinanzierungen über die ADLER mit einer positiven Wirkung auf den Cashflow. Etwaigen Refinanzierungskonzentrationen wird durch rechtzeitige Lösungen und Maßnahmen entgegengewirkt.

(4) Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)

Bei einem Verstoß von Gesellschaften des WESTGRUND Konzerns gegen Verpflichtungen aus Kreditverträgen (Financial Covenants) könnten die Darlehen vorzeitig fällig gestellt oder Verstöße gegen vertragliche Bedingungen festgestellt werden. Die Einhaltung der „Financial Covenants“ wird daher laufend durch die Abteilung Finanzierungen der ADLER-Gruppe überwacht und gesteuert. Zusätzlich wird die Einhaltung im Rahmen des Risikomanagement-Systems turnusmäßig oder auch anlassbezogen überwacht und den Gläubigern im Rahmen der Routine des Banken-Reportings angezeigt. Die Gesellschaft bewertet das Risiko durchschnittlich als „mittleres“ Risiko mit einer durchschnittlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von „fernliegend“.

(5) Negative Zinsänderung

Der WESTGRUND Konzern verschuldet sich ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro.

Zinsänderungen wirken sich mit einem gewissen Zeitverzug auch auf den Marktwert vorhandener Vermögenswerte wie etwa der Investment Properties aus.

Dieses nicht zahlungswirksame Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes, besteht grundsätzlich auch bei allen festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

Die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment-Properties allein betrachtet sind bei der Größenordnung des Immobilienvermögens der WESTGRUND-Gruppe sehr groß. Erhöht sich beispielsweise der Diskontierungszins um 0,25 Prozentpunkte, so kann sich dieses in der Größenordnung von rund zwei Prozent negativ auf den Wert der Investment Properties auswirken. WESTGRUND sieht die negative Zinsänderung allein betrachtet als Risiko mit wesentlicher Bedeutung an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die mögliche Erhöhung der Zinsen wird dagegen als „fernliegend“ angesehen.

(6) Verminderung der Marktmiete

Das Risiko der Verschlechterung der Marktmiete kann sich auf die Werthaltigkeit der Investment Properties auswirken. Aus diesem Grunde sieht die WESTGRUND das Risiko für sich genommen als bedeutend an. Im Rahmen der Bewertung der Investment Properties wird eine erzielbare Miete zugrunde gelegt. Wenn diese erzielbare Miete als rückläufig angesehen wird, werden sich die Immobilienwerte, diese Entwicklung allein betrachtet, absenken.

Die immobilienwirtschaftlichen Prognosen und die anhaltende Wohnungsknappheit lassen das Risiko der Verminderung der Marktmiete gegenwärtig nicht sehr bedeutend erscheinen. Diese Bewertung ergibt sich aus der gegenwärtig geringen Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos infolge der allgemeinen Wohnungsknappheit.

(7) Erhöhung des Leerstands

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft der WESTGRUND-Gruppe, ist – für sich genommen - die Erhöhung des Leerstands. WESTGRUND sieht dieses singulär betrachtete Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolien überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um dem weiteren Anstieg Einhalt zu gewähren. ADLER verfolgt gezielt die Investitionen in den eigenen WESTGRUND-Bestand, um bisher nicht vermietete Einheiten wieder an den Markt zu bringen. Auch die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führt zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

WESTGRUND beugt dem Leerstandsrisiko durch Einbeziehung in die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und -programme des ADLER Konzerns, im Berichtsjahr durch ein weiteres Leerstandsabbau- und Modernisierungsprogramm, vor. Die Risikoeinstufung erfolgte ebenso wie die Eintrittswahrscheinlichkeit in einer Bandbreite und abhängig vom Portfolio und dessen Lage. Insgesamt bewertet WESTGRUND das Leerstandsrisiko mit einem mittleren Score-Wert.

(8) Rentabilitätsrisiko

Ein Unternehmen kann zwar profitabel sein, jedoch keine ausreichende Rentabilität aufweisen. Das Risiko fehlender Rentabilität wird als ein bedeutendes Risiko angesehen. ADLER begegnet dem Risiko mit der Entscheidung auf der Grundlage von festgesetzten Renditen vor etwaigen Investitionsentscheidungen. Im Nachgang erfolgter Investitionen (Ankauf, Investments) erfolgt eine Nachbetrachtung/Nachkalkulation, um dem Rentabilitätsrisiko weiter zu begegnen. Nach Übernahme eines Portfolios wird dieses im Rahmen des Portfoliomanagements weitergehend dahingehend untersucht, welche Einheiten ggf. veräußert oder welche Bestände weiterentwickelt werden können, um eine höhere Rentabilität zu erreichen. Die Gesellschaft betrachtet die Eintrittswahrscheinlichkeit bei diesem Risiko mit „fernliegend“.

(9) Reputationsrisiko – Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens

Ein wesentliches Risiko ist die Beeinträchtigung des öffentlichen Ansehens der WESTGRUND Gruppe (Reputationsrisiko). Am Kapital- und Immobilienmarkt hat sich die ADLER-Gruppe mittlerweile ein gutes Ansehen geschaffen. Zur weiteren Aufrechterhaltung und Vermeidung von Reputationsverlusten ist WESTGRUND stets darauf bedacht, eine offene Informationspolitik mit ihren Mietern, Geschäfts- und Finanzpartnern sowie mit Ihren Aktionären zu pflegen. Diese Kommunikation wird auf unterschiedlichen Wegen vorgenom-

men, um der jeweiligen Situation gerecht zu werden. Wenngleich die WESTGRUND AG momentan keine wesentlichen Aktivitäten am Kapitalmarkt vornimmt, betrifft dieses Risiko der ADLER-Gruppe mittelbar auch die WESTGRUND AG als Tochterunternehmen des ADLER Konzerns. Gegenwärtig sieht WESTGRUND das Risiko als wesentlich, aber beherrschbar an. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit „denkbar“ angegeben.

(10) Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Erfolg des ADLER Konzerns und des WESTGRUND-Teilkonzerns ist zu einem wesentlichen Teil von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig, der wiederum von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird. Als Hauptindikator für die Knappheit von Mietraum gilt der Preis, der für dessen zeitweise Überlassung gezahlt wird. Solange die Mieten steigen, wie das in Deutschland gegenwärtig immer noch zu beobachten ist, hält sich daher das Risiko, aufgrund einer Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt Mieter zu verlieren und dadurch einen höheren Leerstand in Kauf nehmen zu müssen, in Grenzen.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft (z.B. Mietpreisbremse und Erhöhung der Grundsteuer) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Dass WESTGRUND konzernweit über ein regional breit gestreutes Portfolio verfügt, ist auch als Maßnahme der Risikostreuung zu verstehen. WESTGRUND dabei mit ihren Portfolios in elf Bundesländern vertreten. Hierbei gibt es eine Konzentration auf die Bundesländer Niedersachsen, Brandenburg und Sachsen, die anderen Bundesländer machen jeweils weniger als zehn Prozent am Gesamtbestand aus. Zudem wird das Gesamtkonzern-Portfolio ständig optimiert. Der Ausweis von sogenannten Non-core-Beständen dient dazu, unwirtschaftliche Immobilien zu identifizieren, zu veräußern und so dem Marktrisiko zu begegnen.

Weitere Risiken

Neben den zuvor genannten bedeutenden und wesentlichen Risiken hat die WESTGRUND AG die üblichen finanzwirtschaftlichen, immobilienwirtschaftlichen und leistungswirtschaftlichen Risiken. Diese Risiken betreffen insbesondere Marktpreisrisiko von Beteiligungen, Mietausfall-Risiko, Liquiditätsrisiko, Investitionsrisiko sowie objekt- und projektspezifischen Risiken.

Im Bereich der Informationstechnik (IT) und bei der Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) hat sich WESTGRUND bereits in 2017 durch die Neuaufstellung der IT der ADLER-Gruppe verbessert. Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT könnten die Geschäftsabläufe von WESTGRUND erheblich beeinträchtigen.

Um diesem Risiko zu begegnen, benutzt WESTGRUND ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bietet. Im Geschäftsjahr 2018 hat die WESTGRUND AG als Teil des ADLER Konzerns diese Vorkehrungen weiter intensiviert. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutzgrundverordnung, die ab 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen beim Datenschutz unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen und Vereinbarungen (Datenschutzbeauftragte im gesamten ADLER Konzern) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte, externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller elektronischen Anwendungen.

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der WESTGRUND Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). WESTGRUND verfügt mittelbar durch ADLER über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Durch entsprechende Vertretungsregeln und den Austausch sowie die Dokumentation aller für die laufenden Geschäftsvorfälle wichtigen Informationen wird dieses Risiko reduziert.

Ein weiteres Risiko sind die sogenannten Compliance-Risiken. Jedes Handeln im Unternehmen muss sich an den von außen vorgegebenen gesetzlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen orientieren und gleichzeitig selbst gesetzte interne Richtlinien respektieren. Aus dieser allgemeinen Anforderung ergeben sich die unterschiedlichsten Compliance-Risiken zum Beispiel in den Bereichen Dienstleistungen durch Dritte in der Bestandsverwaltung, Investment, Desinvestment, Datenschutz und -sicherheit, IT, Insiderhandel, Arbeitsrecht, Geldwäsche oder bei allgemeinen betrieblichen Risiken. WESTGRUND beugt diesen Risiken durch die Einbeziehung in die ADLER Compliance-Richtlinie und durch entsprechende Schulungen der Mitarbeiter, die auf die spezifischen, mit den jeweiligen Tätigkeiten verbundenen Compliance-Risiken eingehen, vor. Zudem gilt der für die ADLER-Gruppe erlassene Code-of-Conduct auch für die WESTGRUND AG, zu dessen Einhaltung WESTGRUND sich verpflichtet fühlt. Im Bereich der steuerlichen Risiken, beispielsweise durch Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen, kommen Regelungen für interne Abteilungen des Rechnungswesens und für externe Dienstleister zur „tax-compliance“ zur Anwendung.

Nach dem Großbrand in einem Hochhaus des Londoner Stadtteils Nord-Kensington Mitte Juni 2017 ist das Thema Brandschutz auch in Deutschland in die öffentliche Diskussion geraten.

Als professioneller Vermieter stellt WESTGRUND routinemäßig sicher, dass die entsprechenden Vorschriften zum Brandschutz in allen Objekten des Konzerns eingehalten werden. Gleichwohl wurden alle Property Manager des Konzerns noch einmal für das Thema sensibilisiert und beauftragt alle einschlägigen Maßnahmen zur Brandverhütung und Bekämpfung sorgfältig zu überprüfen, bei Bedarf auch in Zusammenarbeit mit den für den Brandschutz zuständigen Behörden. Die erhöhte Sensibilität für diese Thematik hat an einigen Standorten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung des Brandschutzes ausgelöst. Die weitere technische Bestandsaufnahme insbesondere von Hochhäusern, aber auch Immobilien, die nicht als Hochhaus klassifiziert sind, dauert weiterhin an.

Die Wohnungsbestände der WESTGRUND AG wurden im Geschäftsjahr 2018 weitestgehend auch personell durch die Internalisierung des Property- und Facility-Managements in die ADLER-Gruppe integriert und im Wesentlichen abgeschlossen.

Den geringen Personalrisiken des WESTGRUND Konzerns begegnet der Konzern durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Nahezu sämtliche Mitarbeiter sind bereits in ADLER-Gesellschaften angestellt.

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei etwaigen Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken bedient sich der WESTGRUND Konzern den Fachleuten der ADLER-Gruppe und im Einzelfall externen Know-hows. Wenn Risiken aus

Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Um Risikokonzentrationen zu vermeiden, ist das Immobilienportfolio des WESTGRUND Konzerns regional breit gestreut. Da es aber Schwerpunkte in einzelnen Bundesländern gibt, hängt der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens zu einem guten Teil von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesen Bundesländern ab.

Das Geschäft des WESTGRUND Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

Gesamtbild der Risikolage des WESTGRUND Konzerns

Die genannten aufgeführten wesentlichen und bedeutenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben gegenwärtig nach Auffassung der WESTGRUND AG und der Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. Die WESTGRUND AG ist überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Bestandsgefährdungen und Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Der WESTGRUND-Teilkonzern ist ein Teil dieser Gesamtbewertung. Die Bewertung der unternehmerischen Chancen erfolgt im Rahmen des ADLER Konzernweiten Risikomanagementsystems durch die einzelnen Risikoverantwortlichen, in das die WESTGRUND AG eingebettet ist. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen. Die Chancen divergieren hierbei nicht wesentlich von denen des ADLER-Gesamtkonzerns.

Darstellung der bedeutendsten Chancen

Nachfolgend werden die wesentlichsten Chancen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung beschrieben. Diese Bewertung spiegelt einen Anhaltspunkt für die gegenwärtige Bedeutung dieser Chancen für WESTGRUND wider.

(1) Verbesserung des externen Unternehmensratings des Mutterkonzerns

ADLER hat im Dezember 2016 erstmals eine Unternehmensbewertung einer bekannten internationalen Ratingagentur erhalten. Nach Verbesserung des anfänglichen Ratings (BB- auf BB, zeitweise mit „positive outlook“) im vorigen Geschäftsjahr und Bestätigung des Ratings im September 2018, wird eine weitere Verbesserung angestrebt. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten „Investment Grade“ Ratings birgt für ADLER, und somit auch für die WESTGRUND, Chancen im Hinblick auf die weitere (Re-) Finanzierung am Kapitalmarkt. So stellt ein Investment Grade Rating für institutionelle Anleger oftmals eine Grundvoraussetzung dar, ein mögliches Investment überhaupt in Betracht zu ziehen. Im September 2018 wurde das BB Rating zuletzt bestätigt.

Die anhaltende Niedrig- bzw. Negativzinspolitik der europäischen Zentralbank und der U.S. amerikanischen Federal Reserve führt auf Seiten der (institutionellen) Anleger derzeit zu einem hohen Anlagedruck. Dies zeigte sich im Geschäftsjahr 2018 auch durch die erneute zweieinhalbfache Überzeichnung der im April 2018 platzierten Anleihe der ADLER in Höhe von 800 Millionen Euro. ADLER - und damit auch WESTGRUND - kann von diesem Anlagedruck profitieren, da sich die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen (WACD) durch eine Verbesserung des Ratings weiter reduzieren lassen. Auch können (verhältnismäßig) kleinteilige Objektfinanzierungen durch eine Kapitalmarktfinanzierung der AG ersetzt werden. Dies mindert mittelbar den Verwaltungsaufwand, da für weniger Finanzierungen finanzielle „Covenants“ (Kennzahlen) an die Geldgeber beobachtet und gemeldet werden müssen.

Die Bedeutung des externen Unternehmensratings wird vom Vorstand der WESTGRUND auch im Geschäftsjahr 2019 wieder als sehr bedeutend angesehen.

(2) Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

Eine wesentliche Chance auf Verbesserung von Vermietungsstand und Mieterlösen sieht ADLER in dem Programm zur Renovierung von leerstehenden Wohneinheiten. Teilweise werden im Rahmen dieses konzernweiten Programms auch Wohneinheiten der WESTGRUND saniert. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnungen nach Renovierung wieder marktgängig sind und zu angemessenen Preisen vermietet werden können. Das gilt auch, nachdem die Vorschriften zur Umlage von Modernisierungskosten Ende 2018 strenger gefasst worden sind.

Die Investitionsmittel, die für das Projekt auch im Geschäftsjahr 2018 angesetzt worden sind, sollten sich mittelfristig bezahlt machen. Darüber hinaus spart ADLER, und somit WESTGRUND, bei Vermietung der bisher leerstehenden Wohnungen die vorhandenen Leerstandskosten, was letztlich auch WESTGRUND zugutekommt.

ADLER und somit WESTGRUND haben die Absicht, die Wertschöpfungskette in Zukunft über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus zu erweitern. Dafür ist eine eigene Energiegesellschaft, die ADLER Energie Service GmbH, gegründet worden, die im Geschäftsjahr 2018 ihren Betrieb aufgenommen hat. Ziel ist, Energieeinkauf und -versorgung für die Wohnungsbestände des Konzerns und somit auch der Immobilien der WESTGRUND in die eigenen Hände zu nehmen und damit einen Teil der Wertschöpfung aus der Energieversorgung für den Konzern zu sichern. Die zunächst geplanten Einsparpotentiale und Synergieeffekte konnten anfangs nicht ganz realisiert werden. Die Businessplanung wurde an die geänderten Verhältnisse angepasst und ADLER rechnet mit zunehmender operativer Betriebsdauer mit Einsparpotentialen. Werden diese realisiert, profitiert hiervon mittelbar auch WESTGRUND.

Fast alle Wohnungsbestände des Mutter- und Teilkonzerns WESTGRUND werden seit Beginn 2018 in Regie von Gesellschaften des Mutterkonzerns, der ADLER Wohnen Service GmbH und der ADLER Gebäude Service GmbH verwaltet. Die ADLER Wohnen Service GmbH sah sich den Herausforderungen gegenüber, die teilweise nicht ordentliche Vorverwaltung zu beseitigen und aufzuarbeiten. Anfängliche Bearbeitungsrückstände konnten im Geschäftsjahr 2018 aufgearbeitet werden. Eine weitere Herausforderung war die Gewinnung von ausreichend qualifiziertem Personal.

Die Beteiligung des Mutterkonzerns an der ADLER Assekuranzmakler GmbH & Co. KG schafft optimierte Versicherungsleistungen auch für die Mieter der Wohnungsbestände der WESTGRUND AG.

(3) Refinanzierungschance

Das gegenwärtige Zinsniveau, das gute Rating des Mutterkonzerns und etwaige auslaufende Zinsbindungen verschaffen dem WESTGRUND-Teilkonzern gegenwärtig Chancen der weiteren guten Refinanzierung - über den ADLER-Mutterkonzern - auf dem Kapitalmarkt und bei den Geschäftsbanken. So konnte die durchschnittliche Fremdfinanzierung der Konzernmutter weiter gesenkt werden.

(4) Positive Zinsänderung

Die Möglichkeit der Nutzung von niedrigeren Zinssätzen offeriert der WESTGRUND auch finanzielle Chancen. Die sinkenden Zinssätze, die in den vergangenen Jahren zu beobachten waren, führen bei der Immobilienbewertung zu sinkenden Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssätzen. Dieses wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (FairValue). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Verminderung des Diskontierungszinssatzes um 0,25 Prozentpunkte, haben bei der Konzernmuttergesellschaft ADLER Real Estate AG zu einem Anstieg der IFRS-Werte um rund fünf Prozent geführt (2017 9,18 %). In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter der Marktmiete und des Leerstands zu betrachten, die diese Entwicklung noch verstärken könnten oder gegenläufig wirken.

Diese Chance wird grundsätzlich als wesentlich und bedeutend bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines (weiter) sinkenden Zinssatzes wird allerdings als gering betrachtet.

(5) Erhöhung der Marktmiete

Steigende Marktpreise sind nach wie vor allorts zu beobachten. Auch die WESTGRUND kann eine Steigerung ihrer durchschnittlichen Vermietungspreise im Geschäftsjahr 2018 verzeichnen. Insofern besteht nach Auffassung der WESTGRUND auch in Zukunft die Chance, jedoch moderater als in der Vergangenheit, dass sich die weiter steigenden Marktpreise positiv auf die IFRS-Werte der Investment Properties auswirken können. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnraum bei knapper werdendem Angebot infolge geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt zu steigenden Marktmieten und somit zu höheren Fair Values der Immobilien. Die Chance wird weiterhin als wesentlich angesehen, da mehr Faktoren für einen Anstieg der Werte sprechen als dagegen.

(6) Verminderung des Leerstands

Durch intensive Modernisierungsprogramme in bisher leerstehende Wohneinheiten konnte ADLER konzernübergreifend – also auch in den Beständen der WESTGRUND AG - in den Geschäftsjahren 2016 bis 2018 erhebliche Ertragsverbesserungen und eine Reduzierung des Leerstands erreichen.

Im Rahmen von Investitionen in strukturell leerstehende Wohneinheiten im eigenen Immobilienbestand hat ADLER im abgelaufenen Geschäftsjahr große Vermietungserfolge erzielt. Hiervon waren partiell auch Wohneinheiten der WESTGRUND AG betroffen. Die finanziellen Chancen zeigten sich zum Einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestands und zum Anderen in ersparten Leerstandskosten als Folge der Vermietung. Darüber hinaus werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Stadtteilen attraktiver und es sinkt die Fluktuation, was zu weiteren Einsparungen (Vermietungsprovisionen, Renovierungen nach Vermietung, zwischenzeitlicher Leerstand) führt. Die Veräußerung der Non-Core Mieteinheiten führt ebenfalls zu einer Verbesserung der operativen Kennzahlen, weil es sich um Einheiten mit unterdurchschnittlicher Performance handelt.

(7) Digitalisierung im ADLER Konzern

ADLER als Konzernmutter sieht in der Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken.

Die konzernweite Neueinführung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware „WODIS-Sigma“ in 2017 schafft die Basis für die einheitliche Erfassung aller Mieter- und Objektdaten und garantiert die Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Zudem wurde im Geschäftsjahr 2018 die im Vorjahr gestartete Mieter-App weiterentwickelt, die eine bessere Kommunikation mit den Mietern ermöglichen soll. Die Einführung eines „Real Estate Operation Centers“ und der sukzessive Ausbau der Tätigkeiten bietet den Mietern auch eine zentrale Kommunikationsplattform.

Seit 2017 geschieht ein Teil der Kommunikation mit dem Mieter über eine Mieter-App, die 2018 weiter ausgebaut wurde. 2018 ist zudem eine zentrale Rufnummer eingerichtet worden, die aufgrund der dahinter liegenden Software ein besseres Monitoring der Erreichbarkeit und der Gründe für die einzelnen Kontaktversuche durch die Mieter ermöglicht..

Der Gesamtkonzern hat zwei Projekte in 2018 begonnen, eine Software für die Bereiche Personalverwaltung und Treasury Management einzuführen. Dieses schafft eine Basis für weitere Digitalisierung. Die vorher eingesetzten Lösungen waren zwar funktionstüchtig, erforderten aber oft erhebliche Detailkenntnisse der verantwortlichen Mitarbeiter. Externe Überprüfungen förderten hier zutage, dass ob des großen manuellen Verwaltungsaufwands einerseits ein Fehlerpotential und Schlüsselpersonenrisiko gesehen wurde, und andererseits die Prozesse zum Teil nicht der gängigen Best-Practice eines Unternehmens in der Größenordnung der ADLER und WESTGRUND entsprachen. Die Gesellschaft sieht durch die Digitalisierung in diesem Bereich weitere Potentiale manuelle und fehleranfällige Arbeiten zu automatisieren. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können dadurch mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

ADLER hat zudem in ein Projekt zur technischen Bestandsaufnahme des gesamten Objektbestands im Geschäftsjahr beauftragt. Die Daten werden in eine vom Fraunhofer Institut entwickelte Software übertragen und ermöglichen einen ganzheitlichen Überblick durch objektive Informationen. ADLER erhofft sich hiervon die Budgetverteilung zu optimieren und Schwachstellen oder bauliche Handlungsbedarfe zu identifizieren bevor sie auftreten. Die Chancen der Digitalisierung betreffen WESTGRUND daher ebenfalls.

(8) Chancen beim Immobilienankauf und -verkauf

„Im Ankauf liegt der Gewinn“, ist eine oft zitierte Redewendung in Immobilienkreisen. Die Chancen, einen sogenannten „lucky buy“ zu tätigen, reduzieren sich mit höherer Informationsdichte. Dennoch sind gute Chancen bei Immobilien-An- und -verkäufen möglich, wenn sich aus strategischen Gründen Marktteilnehmer zurückziehen möchten oder eine finanzielle Notlage haben. Die WESTGRUND AG hat als Teilkonzern des ADLER Konzerns aufgrund der Marktposition und Marktmacht große Chancen beim Immobilienankauf oder auch bei Verkauf von Non-Core-Immobilien ohne Zeitdruck Gewinnchancen zu generieren. Die Gewinnchancen im Verkauf sind insbesondere in Zeiten erheblicher Anstiege der Verkehrswerte von Immobilien in wenigen Jahren gestiegen. Dies trifft auch für das Geschäftsjahr 2018 erneut zu. So konnten am Ende des Geschäftsjahres 2018 in zwei separaten Transaktionen insgesamt rund 3.700 Mieteinheiten, die nicht zum Geschäftsmodell passten (Non-Core), gewinnbringend mit einem Kaufpreis über dem IFRS-Buchwert veräußert werden. Dies betraf auch 731 Mieteinheiten, die dem WESTGRUND Konzern zuzuordnen sind.

(9) Chancen in der Projektentwicklung

Neben der klassischen Bestandsverwaltung besteht ein weiterer Kernprozess im ADLER Konzern im Bereich der Projektentwicklung. Projektentwicklungen werden zwar grundsätzlich mit Risiken in Form von Kostensteigerungen in Verbindung gebracht, bei einem professionellen Projektmanagement und bei der Schaffung von guten Rahmenverträgen können die Chancen die Risiken jedoch überwiegen. Der ADLER Konzern sieht weiter gute Chancen bei künftigen Projektentwicklungen und bei Entwicklungen auf bereits vorhandenen Grundstücken (Verdichtung, Aufstockung und Modernisierung, insbesondere in den Standorten Göttingen und Wolfsburg) kostengünstig Wohnraum zu schaffen, Chancen zu nutzen und finanzielle Vorteile zu generieren.

Hiervon können partiell auch Immobilien im Bestand der WESTGRUND betroffen sein. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt aber nicht geplant, dass Projektentwicklungen in Regie der WESTGRUND erfolgen.

Die bisherigen Erfahrungen und die Betrachtung der aktuellen Marktlage in der Projektentwicklung zeigen für ADLER wesentliche Renditechancen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde es für ADLER als Mutterkonzern aufgrund einer zunehmenden Verknappung des Angebots erneut immer schwerer, Immobilienportfolios zu einem in der Vergangenheit akzeptierten Faktor der Jahresnettokaltmiete zu erwerben. Die Projektentwicklung kann dazu beitragen, dass die neu errichteten Immobilien eine insgesamt bessere Qualität als angebotene Bestände und somit ein höheres Potential zur Generierung von Mieten über dem Konzerndurchschnitt aufweisen.

(10) Positive Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der ADLER Konzern hat die finanzielle Stabilität weiter verbessert, die weitere Konsolidierung der Organisationsstruktur und die Entwicklung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern vorangetrieben und weitestgehend abgeschlossen. Dadurch ist ADLER und somit auch die WESTGRUND AG in die Gruppe der bedeutenden deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften aufgerückt. Im vierten Quartal 2017 hatte sich ADLER zudem von der mehrheitlichen Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG mit wirtschaftlichem Erfolg und in Verfolgung der Unternehmensstrategie getrennt. Damit wurden die Handelsaktivitäten des Konzerns aufgegeben.

Im April 2018 hat ADLER die Anteilsmehrheit an der in Tel Aviv/Israel börsennotierte Gesellschaft Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande, sowie dessen Tochtergesellschaften erworben.

Von den wesentlichen Wettbewerbern unterscheidet sich ADLER durch die Ausrichtung auf ihre Immobilieninvestments überwiegend in B-Lagen und/oder in Randlagen von Ballungsräumen. Diese Ausrichtung trifft ebenfalls auf die WESTGRUND AG zu, wodurch sich die Portfolios der WESTGRUND AG gut in den ADLER Konzern einfügen konnten und Synergieeffekte erzielt wurden. Immobilienbestände in B-Lagen und Randlagen zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände, aber auch durch eine höhere Mietrendite aus als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in begehrten Lagen der Zentren keine Wohnungen mehr zu finden sind, wandert die Nachfrage automatisch ins Umland. Darin besteht weiterhin eine der bedeutenden Geschäftschancen für ADLER insgesamt und die WESTGRUND AG als Teil des ADLER Konzerns.

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen bleibt ungebrochen. Sie geht dabei weiterhin auf dieselben Faktoren zurück, die schon in den vergangenen Jahren maßgeblich waren: Der demografische Wandel, die zunehmende Zahl von Ein-Personen-Haushalten und die anhal-

tende Neigung der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar ist auch ein Trend der Stadtflucht in Randlagen von Großstädten zu beobachten; dieser Trend wird jedoch durch Zuzug von Menschen aus dem Ausland – seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland nach Arbeit suchen, seien es Menschen, die aus Ländern außerhalb Europas nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu beantragen, überlagert.

Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem ADLER und WESTGRUND AG aktiv sind, steht zudem kaum neues Angebot gegenüber. Zwar sind 2018 wieder mehr Wohnungen gebaut und genehmigt worden als in den Vorjahren, aber der Preis für neu errichtete Wohnungen liegt weit über dem von bereits bestehenden Wohnungen. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, wie ADLER und WESTGRUND sie bieten können, daher meist die bessere Alternative.

Gesamtbild der Chancenlage des WESTGRUND AG-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des ADLER Konzerns stellen sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine positive Chancenlage dar, die insgesamt auch für den WESTGRUND AG-Konzern gelten.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen wie beispielsweise IFRS-Immobilienwerte infolge Preisanstiegs, „Loan to Value“, geringere durchschnittliche Fremdfinanzierung (WACD) sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist mit der bestimmende Faktor für die positive Chancenlage.

Aber auch die richtungsweisende Neuausrichtung der ADLER-Gruppe hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die WESTGRUND AG-Gruppe integriert ist, die zukünftige Konzentrierung auf den Kapitalmarkt und auf die Investition in A- und B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung des WESTGRUND Konzerns als Teil der ADLER-Gruppe insgesamt.

Die wesentlichste positive und bedeutendste Chance für die WESTGRUND ergibt sich aus der vollständigen Integration in den ADLER Konzern. Darüber hinaus stellen die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt im Einzelnen hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, Angebotsknappheit (Ausweitung auf die 1b-Lagen der WESTGRUND) sowie günstige (Re-) Finanzierungsmöglichkeiten, weitere positive wirtschaftliche Entwicklungschancen dar.

Vergütungsbericht gemäß § 289a Abs. 2 HGB

Die Struktur des Vergütungssystems für den Vorstand wird vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus Fixum und Sachbezügen, während die erfolgsbezogene Komponente als Tantieme vergütet wird. Daneben erhielt der Vorstand in der Vergangenheit zur langfristigen Bindung an die Gesellschaft Aktienoptionen, die allerdings 2015 nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG im Zuge eines Barausgleichs ausgezahlt worden sind. Für den Ausübungsgewinn aus den gewährten Aktienoptionen war für den Fall außerordentlicher Entwicklungen im Sinne des § 87 Abs. 1 Satz 3 2. Halbsatz AktG eine Vergütungsobergrenze in Höhe des Fünffachen des Zeitwertes der Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung festgelegt. Die erneute Ausgabe von Aktienoptionen ist nicht vorgesehen. Pensionszusagen an den Vorstand wurden nicht erteilt. Der mit dem Vorstand abgeschlossene Dienstvertrag weist eine branchenübliche Laufzeit mit den üblichen Kündigungsregelungen auf.

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

Informationen über die Gesamtbezüge des Vorstands und des Aufsichtsrats ergeben sich aus dem Konzernanhang.

Berichterstattung nach § 289a Abs. 1 HGB

Das Grundkapital der WESTGRUND AG beträgt zum Bilanzstichtag 79.577.995 Euro (Vorjahr: 79.577.995 Euro). Es ist eingeteilt in 79.577.995 Inhaberstückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1,00 Euro. Alle Aktien sind vollständig eingezahlt. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bestehen nicht. Mehr als 95,0 Prozent des Aktienkapitals werden nach eigener Aussage von der ADLER Real Estate AG gehalten, weil ADLER mit der Absicht eines Squeeze Outs der verbliebenen Minderheitsaktionäre gegenüber dem gemeldeten Stand vom 26. 5. 2015 weitere Aktien zugekauft hat. Stimmbindungsvereinbarungen mit Arbeitnehmer-Aktionären bestehen nicht. Auch bestehen keine anderen Stimmrechtskontrollen von Arbeitnehmern, die am Kapital beteiligt sind.

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

Der Vorstand ist im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 28. Februar 2011 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2011 sowie des auf der ordentlichen Hauptversammlung am 13. Juni 2014 beschlossenen Aktienoptionsprogramms 2014 zur Ausgabe von Aktienoptionen berechtigt. Aktienoptionen sind 2018 nicht gewährt worden.

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

Für den Rückkauf eigener Aktien gelten die gesetzlichen Beschränkungen der §§ 71 ff. AktG. Die auslaufende Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien ist von der ordentlichen

Hauptversammlung 2016 erneuert worden. 2018 wurden keine eigenen Aktien zurückgekauft.

Die von den Unternehmen des WESTGRUND Konzerns abgeschlossenen Kreditverträge sehen überwiegend keine Change-of-Control-Klauseln vor.

Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB)

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

Corporate Governance Bericht

Die WESTGRUND AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 mit den in der Entsprechenserklärung vom September 2018 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 2 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O-Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt für den Aufsichtsrat vereinbart worden. Aufsichtsrat und Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben des Aufsichtsrats bei der WESTGRUND AG durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nicht verbessert werden können.

Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex besteht der Vorstand seit dem 13. Juli 2015 nur aus einem Mitglied. Nach Übernahme durch die ADLER Real Estate AG bedarf die Gesellschaft aus Sicht des Mehrheitseigentümers keines Vorstands, der aus mehreren Personen besteht. Dementsprechend ist auch kein Vorsitzender oder Sprecher des Vorstands bestellt.

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

Abweichend von Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex sieht die WESTGRUND AG keine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder vor. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder erscheint im Hinblick auf das Alter des aktuellen Vorstands derzeit nicht geboten. Eben so wenig hat der Aufsichtsrat eine Zielgröße für Frauen im Vorstand festgelegt, da dies bei einem Vorstand, der lediglich aus einer Person besteht, wenig sinnvoll erscheint.

Abweichend von Ziffer 5.3.1 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet. Abweichend von Ziffer 5.3.2 ist ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss gebildet.

Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die gemäß AktG vorgeschrieben ist. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats von drei Mitgliedern hält der Aufsichtsrat eine effiziente Arbeit auch in Gesamtvertretung für möglich und die Bildung von Ausschüssen, die mindestens zwei, bei Beschlussfähigkeit mindestens drei Personen umfassen müssen, bei einem Aufsichtsrat dieser Größenordnung nicht für angebracht.

Abweichend von Ziffer 5.4.1 des Kodex legte der Aufsichtsrat für den Anteil von Frauen innerhalb des Aufsichtsrats keine Zielgrößen fest. Der Aufsichtsrat wird dies im Rahmen der zukünftigen Sitzungen nachholen und bei der nächstmöglichen Bestellung berücksichtigen.

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

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

Schlusserklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die WESTGRUND AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

Versicherung des Vorstands gemäß § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der WESTGRUND AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass er im Lagebericht der WESTGRUND AG den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisse und die Lage der WESTGRUND AG so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben werden.

Berlin, 15. März 2019

WESTGRUND Aktiengesellschaft



Maximilian Rienecker
Vorstand

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WESTGRUND Aktiengesellschaft, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WESTGRUND Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach § 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht verwiesen wird.

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 2018 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 den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen

a) Das Risiko für den Abschluss

Zum 31. Dezember 2018 bilanziert die WESTGRUND Aktiengesellschaft Finanzanlagen in Höhe von TEUR 37.078 sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 201.228. Die Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert und die Forderungen gegen verbundene Unternehmen zum Nominalwert bzw. dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Die Angaben der Gesellschaft zur Beteiligungs- und Forderungsbeurteilung sind in den Kapiteln „B.3 Finanzanlagen“, „C.1 Anlagevermögen“, „C.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ und „D.6 Zuschreibungen auf Finanzanlagen“ im Anhang sowie im Kapitel „Geschäftsverlauf“ zur „Ertragslage“ sowie „Vermögenslage“ des Lageberichts enthalten.

Zur Bewertung der Finanzanlagen und der Forderungen gegen verbundene Unternehmen analysiert die WESTGRUND Aktiengesellschaft, ob der jeweilige Buchwert des Eigenkapitals zuzüglich der stillen Reserven im Immobilienvermögen der Tochtergesellschaft den Buchwert der einzelnen Finanzanlage sowie der Forderungen gegen diese Tochtergesellschaft deckt. Ergänzend wird überprüft, inwieweit der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens Anlass für außerplanmäßige Abschreibungen bereits auf Ebene der jeweiligen Tochtergesellschaft bietet, da es sich bei diesen nahezu ausnahmslos um immobilienhaltende Objektgesellschaften handelt. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens erfolgt auf Grundlage von Gutachten eines externen Sachverständigen auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted Cashflow Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts, unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 abgezinst werden. Das Risiko für den Abschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen, insbesondere in einer Überbewertung.

Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen bzw. Forderungen im Verbundbereich ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Beteiligungs- bzw. Forderungsbeurteilung, haben wir insbesondere das Bewertungsver-

fahren für die Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten der Immobilienbestände sowie die Angemessenheit und Plausibilität der bewertungsrelevanten Parameter wie z. B. die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Mieteinnahmen, die Bewirtschaftungskosten und die Leerstandsquote, überprüft. Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Unabhängigkeit des von der WESTGRUND Aktiengesellschaft beauftragten externen Gutachters überzeugt. Zudem haben wir ein zweites Wertgutachten (Kontrollrechnung) durch einen weiteren externen Sachverständigen für eine ausgewählte Stichprobe eingeholt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben können, haben wir auch die von der WESTGRUND Aktiengesellschaft vorgenommenen Sensitivitätsanalysen geprüft und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter rechnerisch nachvollzogen. Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Anhangangaben beurteilt.

Wir haben keine Hinweise darauf, dass das Ermessen des gesetzlichen Vertreters nicht ausgewogen oder angemessen wäre betreffend die Bewertung von Anteilen an verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Lagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben.

Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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, ein-

schließlich 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 18. Dezember 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Januar 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2017 als Abschlussprüfer der WESTGRUND Aktiengesellschaft tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Julian Breidthardt.

Hamburg, 26. März 2019

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Götze

Breidthardt

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüfer