

INHALT

Konzernlagebericht	Seite 01
Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2013.....	Seite 37
Konzern-Gesamtergebnisrechnung für 2013.....	Seite 38
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	Seite 39
Veränderung des Konzerneigenkapitals.....	Seite 40
Anhang.....	Seite 41
Bestätigungsvermerk.....	Seite 141

Konzernlagebericht der TLG IMMOBILIEN GmbH für das Jahr 2013

1. Grundlagen des Unternehmens

Das operative Geschäft des TLG IMMOBILIEN Konzerns (TLG IMMOBILIEN oder Konzern) ist geprägt durch die Muttergesellschaft TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin (TLG IMMOBILIEN GmbH oder Muttergesellschaft). Daher beziehen sich die Angaben im Konzernlagebericht im Wesentlichen auf die Muttergesellschaft.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH wurde von ihrem Gesellschafter, der Bundesrepublik Deutschland, mit Vertrag vom 19.12.2012 veräußert. Erwerber waren mit einem Anteil von 94,9 % die LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg, und mit einem Anteil von 5,1 % die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt/M. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte entsprechend der vertraglichen Regelung am 31.12.2012. Die TLG IMMOBILIEN hat am 02.01.2013 einen Beherrschungsvertrag mit der LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg, abgeschlossen.

Damit ist die TLG IMMOBILIEN im Geschäftsjahr 2013 ein privates Immobilienunternehmen.

1.1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Gewerbeimmobilienspezialist für Berlin und Ostdeutschland

Die TLG IMMOBILIEN ist seit mehr als 20 Jahren als führender Immobilienbestandshalter in Berlin und Ostdeutschland tätig. Dabei agiert das Unternehmen als aktiver Portfoliomanager und konzentriert sich auf Basis nachhaltig gesicherter Cashflows auf Büroimmobilien in Berlin und den ostdeutschen Wachstumszentren sowie - regional diversifiziert - auf Einzelhandelsimmobilien in frequentierten Mikrolagen ostdeutscher Städte. Darüber hinaus ist die TLG IMMOBILIEN Eigentümer einer Reihe langfristig vermieteter Hotelimmobilien in hervorragenden Innenstadtlagen in Berlin, Dresden und Rostock.

Mit dieser Strategie verbindet das Unternehmen bei nachhaltiger Ertragsstärke die Vorteile einer risikodiversifizierten Portfoliostruktur mit der Möglichkeit zur Nutzung positiver Wertentwicklungen an wirtschaftlich besonders prosperierenden Einzelstandorten. Seit dem Jahr 2006 hat die TLG IMMOBILIEN rund 1 Milliarde Euro in ihr Gewerbeportfolio investiert.

Aktiver Portfoliomanager mit integrierter Management-Plattform

Im Rahmen der Portfoliostrategie stehen Objekte in zukunftssicheren Lagen, mit guter Gebäudesubstanz und nachhaltigen Mieterträgen im Fokus.

Nach der Abspaltung des Wohnimmobilienbereiches zum Jahreswechsel 2012 konzentriert sich das Unternehmen mit seiner integrierten Management-Plattform auf bewirtschaftungseffiziente Gewerbeimmobilien. Im Zuge dessen erfolgte während des abgelaufenen

Geschäftsjahres die fortgesetzte Veräußerung einer Reihe von verwaltungsintensiven Immobilien sowie unbebauten Grundstücken. Nachdem dieser Konzentrationsprozess zuletzt schneller als ursprünglich geplant vorangetrieben werden konnte, hat die TLG IMMOBILIEN - unabhängig vom noch verbliebenen Verkaufsbestand - zum Ende des Geschäftsjahres bereits wieder den Ausbau des strategiekonformen Immobilienbestandes aufgenommen.

Zentrale Steuerung verbunden mit lokaler Marktexpertise

Die zentrale Steuerung des Portfolios sowie die Bereitstellung der organisatorischen Querschnittsfunktionen in den Bereichen Finanzen, Recht, IT etc. erfolgt vom Berliner Hauptsitz des Unternehmens aus. Einhergehend mit der Optimierung des Immobilienbestandes wurde auch die Unternehmensstruktur gestrafft. So verteilen sich die operativen Kapazitäten für das immobilienbezogene Tagesgeschäft auf zwei Niederlassungen in Berlin und Dresden sowie vier regionale Büros an verschiedenen Investitionsstandorten. Die Mitarbeiter der TLG IMMOBILIEN gewährleisten die notwendige Marktnähe, welche sich insbesondere durch enge Kontakte zu Mietern, privaten und institutionellen Investoren sowie zu Dienstleistern und der öffentlichen Verwaltung ausdrückt. Hierdurch kennt das Unternehmen die Besonderheiten der regionalen Wirtschaftsstrukturen, ist mit den Kundenbedürfnissen vertraut, nutzt seine langjährigen Netzwerke und kann schnell auf die unterschiedliche Dynamik verschiedener Regionen reagieren.

Der Konzernabschluss des TLG IMMOBILIEN Konzerns zum 31.12.2013 beinhaltet neben der TLG Immobilien GmbH des Weiteren 4 vollkonsolidierte Tochterunternehmen. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um zwei operativ tätige Gesellschaften („TLG Gewerbepark Grimma GmbH“, Grimma, und „Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH“, Dresden), die über eigene, zum Teil regional zusammengefasste Immobilienbestände verfügen, und zwei Verwaltungsgesellschaften („TLG Vermö-

gensverwaltungs GmbH“, Berlin und „Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH“, Dresden).

Darüber hinaus wurde ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert. Hierbei handelte es sich um die 33 %-ige Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, die mit Vertrag vom 26.04.2013 und Nutzen-/Lastenwechsel zum 30.04.2013 verkauft wurde.

Zwei weitere Gemeinschaftsunternehmen werden aufgrund der untergeordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mit den Anschaffungskosten bewertet.

1.2. Steuerungssysteme

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein systematisches Steuerungs- und Controlling-system. Als Basis dient die Mehrjahresplanung, die zusammen mit dem Wirtschaftsplan einen mittelfristigen Unternehmensplan über drei Jahre abbildet. Wesentliche Bestandteile der Mehrjahresplanung sind die Teilpläne Bewirtschaftung, Verkauf und Investition. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung, der Planbilanz und der Plan-Cashflowrechnung. Die Steuerung erfolgt hier ausschließlich über das Gesamtportfolio.

Die Auswertung der Istwerte erfolgte über ein elektronisches Berichts- und Informationssystem (BIS), das auf weitere, dahinter stehende Datensysteme, wie die Liegenschaftsdatenbank und das ERP-System, zurückgreift. Nach Abschluss des Auswahl- und Entscheidungsprozesses begann die TLG IMMOBILIEN im September 2013 mit der Implementierung ihrer neuen Controlling- und Planungssoftware RE-VC. Ziel ist es, den Implementierungsprozess im Jahr 2014 abzuschließen.

Im Rahmen monatlicher Controllingberichte und der Quartalsberichte auf Konzern-ebene an den Gesellschafter erfolgt ein detaillierter Plan/Ist-Vergleich.

Die Berichte umfassen im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

- Kennzahlenübersicht
- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Liquidität
- Objektbewirtschaftung
- Desinvestitionen
- Investitionen
- Finanzierung

- Personal
- Risikoentwicklung.

Die Kennzahlenübersicht beinhaltet Kennzahlen wie

- Vertragliche Sollmiete
- EPRA-Leerstandsmietenquote; Definition: Marktmiete für Leerstand im Verhältnis zur Gesamtmarktmiete
- EBT – Earnings Before Taxes
- EBIT – Earnings Before Interest and Taxes
- EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization
- Net LTV – Net Loan to Value Verhältnis
- EPRA NAV – Net Asset Value gemäß EPRA (European Public Real Estate Association; www.epra.com)
- FFO – Funds from Operations.

Mit dem Erwerb der Gesellschaft durch LSREF II EAST ACQUICO S. à. r. l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co.KG Ende 2012 wurde Anfang 2013 ein dreiköpfiger Beirat berufen.

Der Beirat wurde regelmäßig in seinen Sitzungen über die Lage und Entwicklung des Unternehmens unterrichtet. Darüber hinaus wurde der Gesellschafter über Sachverhalte von wesentlicher Bedeutung von der Geschäftsführung ad hoc informiert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt im abgelaufenen Jahr ihren moderaten Wachstumskurs mit einem Plus von 0,4 % gegenüber dem Vorjahr fort. Das Wachstum liegt damit weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Innerhalb der Eurozone, die eine Schrumpfung von 0,4 % zu verzeichnen hatte, findet sich Deutschland jedoch auf den vorderen Plätzen wieder.

Nach Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie ist für das Jahr 2014 mit einem deutlich stärkeren Wirtschaftswachstum zu rechnen. Perspektivisch gibt es besonders für das produzierende Gewerbe positive Signale. EU-weit rechnet die EU Kommission mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 %.

Die privaten und staatlichen Konsumausgaben haben positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen. Die privaten Konsumausgaben wuchsen preisbereinigt gegenüber 2012 um 0,9 % und die des Staates um 1,1 %. Der deutsche Außenhandel erwirtschaftete wie in den Vorjahren einen Überschuss.

Auch im Jahr 2013 waren die Investitionen rückläufig. Mit einer preisbereinigten Abnahme der Bruttoinvestitionen um 0,8 % fiel der Rückgang jedoch nicht so stark aus wie im Jahr zuvor (-2,1%).

Die Beschäftigungsentwicklung im abgelaufenen Jahr ist als positiv anzusehen. Die Anzahl der erwerbstätigen Inländer stieg mit 41,8 Mio. gegenüber 2012 (41,5 Mio.) leicht an. Die Arbeitslosenquote lag mit 6,9 % (Vorjahr: 6,8 %) nahezu auf dem Vorjahresniveau. In Ostdeutschland war 2013 eine Senkung der Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 10,3 % zu verzeichnen. Im Vergleich der Industrienationen hatte Deutschland damit im vergangenen Jahr noch immer eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten aufzuweisen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt betrug im Betrachtungszeitraum € 30,7 Mrd. und stieg damit um 21 % gegenüber dem Vorjahr. Dies stellte den höchsten Wert seit 2007 dar. Allein im vierten Quartal betrug der Umsatz rund € 11,5 Mrd.

Deutschland wird weiterhin als sehr attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen wahrgenommen. Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus geraten dabei besonders institutionelle Investoren zunehmend unter Anlagedruck, um ihre Renditeziele erfüllen zu können.

Auch 2013 war der Büromarkt das am stärksten nachgefragte Segment. Insgesamt entfielen 46 % des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Damit hat dieses Segment nochmals um 4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Das Segment Einzelhandel hatte mit 26 % den zweitgrößten Anteil am Transaktionsvolumen.

Der Fokus der Investitionstätigkeit lag auf Einzelobjekten. Portfoliotransaktionen machten lediglich rund ein Viertel der Investitionen aus. Die aktivste Käufergruppe bildeten institutionelle Anleger.

Für 2014 wird – ausgehend von einem hohen Niveau – eine Stagnation oder ein moderater Anstieg der Transaktionen erwartet. Unter Fortbestand der Stabilitätsfaktoren in Deutschland sollte der Standort für Kapitalanleger weiterhin attraktiv bleiben. Aufgrund des Nachfrageüberhangs bezüglich Core-Objekten werden Investoren ggf. stärker auf Immobilienanlagen mit einem erhöhten Risikoprofil ausweichen. Darüber hinaus wird in den lokalen A-Märkten (d. h. insbesondere in Hamburg, Berlin, Frankfurt, Stuttgart und München) vermehrt wieder mit spekulativen Projektentwicklungen gerechnet.

Büroimmobilien

Aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Ausbleiben großer Mietvertragsabschlüsse ist der Büroflächenumsatz in den Städten Berlin, Essen, Frankfurt, München, Köln, Düsseldorf, Leipzig und Hamburg um 6 % zurückgegangen. Nach wie vor hat München das höchste Umsatzvolumen, allerdings kam es auch hier zu einem Flächenumsatzrückgang von 16 %. Essen, Düsseldorf, Hamburg und Köln konnten als einzige Großstädte einen Zuwachs des Flächenumsatzes verzeichnen.

Die Spitzenmieten sind im Jahresdurchschnitt um 3 % gestiegen. Der Anstieg ist insbesondere auf ein enger werdendes Angebot von modernen Flächen zurückzuführen. Die Leerstandsquoten haben sich an den großen acht Bürostandorten mit einem Rückgang von fast 5 % ebenfalls positiv entwickelt.

Büroimmobilien bilden wie auch schon in den Vorjahren, gemessen am gesamten Investmentumsatz für gewerbliche Immobilien, die beliebteste Assetklasse. Das Transaktionsvolumen für Büroobjekte konnte zum Vorjahr nochmals um gut 27 % zulegen. Vermehrt kam es wieder zu volumenstarken Einzelabschlüssen mit einem Volumen von über € 50 Mio., deren Anteil am Gesamtumsatz damit fast zwei Drittel ausmachte.

Für das Jahr 2014 wird ein signifikanter Anstieg der Neubauvolumina erwartet. Auch werden mehr Portfoliotransaktionen und weiterhin steigende Preise für Büroobjekte in guten Lagen erwartet.

Einzelhandelsimmobilien

Das Jahr 2013 verlief in Bezug auf das vermittelte Flächenvolumen von Einzelhandelsimmobilien konstant. Insgesamt sank der Flächenumsatz um 17 % bei einem gleichzeitigen Anstieg der Anzahl der abgeschlossenen Verträge um etwa 3 %.

Trotz eines um 50 % verringerten Vermietungsumsatzes (35.800 m²) blieb die Bundeshauptstadt Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich führend. Einen signifikanten Zuwachs von 100 % gegenüber 2012 verzeichnete Leipzig.

Die Textilbranche hat mit 39 % den größten Anteil am gesamten Flächenumsatz. Prägend sind hierbei insbesondere stark expandierende Discounter wie Primark und TK-Maxx. Auf dem zweiten Platz behauptet sich weiterhin die Gastronomiebranche. Diese Mietergruppe hat mit 21 % inzwischen fast einen doppelt so hohen Anteil wie im Jahr 2011.

Die Spitzenmieten stiegen im Jahresdurchschnitt um 1,9 %. Dabei zeigte sich die Mietentwicklung in den 10 größten Städten mit einer durchschnittlichen Steigerung um 3,2 % deutlich dynamischer als in den übrigen Städten. Mit einem Wachstum um 8 % konnte Düsseldorf den größten Zuwachs verbuchen.

Der Einzelhandel hatte am gesamten Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien mit 26 % nach den Büroobjekten den zweitgrößten Anteil. Auf die größten 10 Städte entfiel dabei wie im Vorjahr ca. ein Drittel des gehandelten Volumens.

Innerhalb des Einzelhandelssegments zeigte sich insbesondere für Fach- und Supermärkte eine deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens (+39 %). Grund hierfür war auch eine erhöhte Risikobereitschaft für Investitionen außerhalb des Core-Segments aufgrund des geringen Angebots an stark nachgefragten Großobjekten (v.a. innerstädtischen Shopping-Centern).

Perspektivisch dürfte die Nachfrage nach erstklassigen Einzelhandelsobjekten hoch bleiben und aufgrund der Angebotssituation auf risikoreichere Investitionsprodukte ausstrahlen. Insgesamt wird im Jahr 2014 im Einzelhandelssegment ein Transaktionsvolumen von € 10 Mrd. möglich sein.

2.2. Geschäftsverlauf

Ziel der TLG IMMOBILIEN ist es, sich den Erfordernissen des Kapitalmarktes zu stellen. Hieran orientieren sich sowohl die Fokussierung des Portfolios als auch die Optimierung der Kostenstrukturen des Unternehmens. Die Zusammenführung von Aufgaben und effektivere Abläufe führen einhergehend mit einem weiteren Bestandsabbau zu deutlichen Personalanpassungen, die bis Ende 2014 umgesetzt werden. Im Jahr 2013 bildete daneben die Finanzierung ein breites Handlungsfeld. Ziel der TLG IMMOBILIEN ist die möglichst schnelle Rückführung einer Zwischenfinanzierung. Hierbei machte die Muttergesellschaft im Berichtsjahr große Fortschritte. Darüber hinaus konnten abzulösende Bankdarlehen von über € 70 Mio. zum Jahresende refinanziert werden.

Die finanziellen Mittel für die Rückzahlung bzw. Umfinanzierung wurden insbesondere durch den Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien und die Aufnahme neuen Fremdkapitals generiert.

Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio des Konzerns umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 573 Immobilien. Im Vorjahr waren im Bestand 711 Immobilien.

Klare Schwerpunkte des Portfolios bilden Einzelhandels- und Büroimmobilien sowie Hotels.

Neben diversen Einzelverkäufen konnte insbesondere mit dem Portfolioverkauf der Pflege- und Seniorenimmobilien die Fokussierung des Portfolios vorangetrieben werden.

Darüber hinaus wurde im April des Jahres 2013 strategiebedingt das Gemeinschaftsunternehmen Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, erfolgreich veräußert.

Objektmanagement

Die Muttergesellschaft verfügte zum 31.12.2013 über 5.554 Mietobjekte (2012: 6.248). Die Reduzierung der Anzahl der Mieteinheiten ist auf die Umsetzung des oben beschriebenen Verkaufsprogramms zurückzuführen.

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung betrugen € 141,3 Mio. (Vorjahr € 138,8 Mio.). Die durchschnittliche EPRA-Leerstandsquote der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns betrug 5,6 % und konnte sich damit gegenüber dem Vorjahr verbessern (2012: 8,8 %). Der Bewirtschaftungsaufwand konnte im Vergleich zum Vorjahr um € 6,6 Mio. gesenkt werden.

Investitionen

Das Investitionsvolumen 2013 betrug € 42,0 Mio. Als Projekte abgeschlossen und erfolgreich in die Bewirtschaftung übernommen wurden im Jahr 2013 u. a. ein Hotel in Berlin (Hotel Winter's) und zwei Hotels „Motel One“ in Rostock und Dresden sowie diverse Einzelhandelsobjekte in Berlin (Nahversorgungszentrum Frankfurter Allee), Dresden (Fachmarkt Bremer Straße) und Leipzig (Rewe Scheffelstraße).

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages für eine Büroimmobilie in der Kaiserin-Augusta-Allee (Nutzfläche: 14.900 m²) in Berlin Ende 2013 konnte ein neues Objekt zum Ausbau des Berliner Büroportfolios gesichert werden.

Umstrukturierung

Zu Beginn des Jahres 2013 hat die Muttergesellschaft wesentliche Umstrukturierungen eingeleitet. Zum einen wurden im Jahresverlauf in den Niederlassungen befindliche Aufgaben in die Zentrale integriert, sodass vor Ort eine Konzentration auf die operativen Aufgaben stattfinden konnte. Zum anderen wurde eine Optimierung des Personalkörpers begonnen. Diese Optimierung geht einher mit der strategischen Ausrichtung des Immobilienbestandes.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat am 07.03.2013 basierend auf dem Sozialplan vom 01.11.2011 einen Interessenausgleich verabschiedet.

2.3. Lage des Unternehmens

Im Nachfolgenden wird auf die Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage eingegangen. Dabei wird auf die Angabe prozentualer Veränderungen von über +/- 100% verzichtet. Desweiteren können Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen werden.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr konnte ein positives Jahresergebnis erzielt werden. Das Konzerngesamtergebnis betrug € 99,0 Mio. und stieg damit im Vergleich zum Vorjahr um € 22,9 Mio. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio. %	
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	106,3	97,1	9,1	9,4
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	72,2	53,1	19,2	36,2
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,5	-0,0	0,5	/
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	7,8	27,4	-19,6	-71,6
Sonstige betriebliche Erträge	18,7	9,7	9,0	92,8
Betrieblicher Aufwand*	-32,7	-28,8	-3,9	13,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	172,8	158,4	14,4	9,1
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	2,1	12,9	-10,8	-83,7
Zinsergebnis	-35,4	-21,6	-13,8	63,9
Ertrag (-) / Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	6,9	-10,0	16,9	169,0
Ergebnis vor Steuern	146,4	139,8	6,7	4,8

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47,3	-63,5	16,2	-25,5
Konzernjahresergebnis	99,1	76,3	22,8	29,9
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-0,1	-1,0	0,9	90,0
Konzerngesamtergebnis	99,0	75,3	23,7	31,5

* Betrieblicher Aufwand: Personalaufwand; Planmäßige Abschreibungen, Sonstige betriebliche Aufwendungen

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung stieg im Vergleich zum Vorjahr um € 9,1 Mio. auf € 106,3 Mio. Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind trotz eines sinkenden Objektbestands um € 2,6 Mio. gestiegen. Bei den Objekten im Haltebestand ergab sich eine Steigerung der Erlöse, welche insbesondere durch höhere Istmieten und eine gesunkene Leerstandsquote bedingt ist. Gegenläufig wirkten sich die erfolgten Objektverkäufe aus. Da bei vielen veräußerten Objekten keine oder nur geringe Erlöse erzielt wurden bzw. diese erst gegen Ende des Jahres veräußert wurden, ergab sich insgesamt ein leichter Anstieg der Erlöse. Damit übertrafen die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung leicht die Erwartung der Gesellschaft.

Der Rückgang bei den Aufwendungen für Objektbewirtschaftung in Höhe von € 6,6 Mio. ist im Wesentlichen auf den Rückgang bei den übrigen Leistungen zurückzuführen. Hierbei wirkten sich insbesondere die im Vorjahr enthaltenen hohen Aufwendungen für durchgeführte Projekte u. a. zur Beseitigung von Altlasten aus. Für die Aufwendungen aus der Beseitigung von Altlasten wirkten die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen vereinnahmten Fördermittel für die Umwelt- und Altlastensanierung gegenläufig.

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung in den vergangenen zwei Jahren, den Abbau der EPRA-Leerstandsquote sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmieten getrieben.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sank im Vergleich zum Vorjahr um € 19,6 Mio. Dies geschieht in Übereinstimmung mit dem strategiebedingten Rückgang bei den Vorratsimmobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 9,0 Mio. Das resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer und der Einigung mit Gläubigern für zurückgestellte Zinsen für Kaufpreisweiterleitungen.

Der betriebliche Aufwand erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr um € 3,9 Mio. Das ist im Wesentlichen auf die Umstrukturierung des Unternehmens und die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für Abfindungen in Höhe von € 6,9 Mio., welche im Personalaufwand enthalten sind, zurückzuführen. Demgegenüber standen Einsparungen in Höhe von € 3,0 Mio.

Die Verringerung im Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen resultiert daraus, das im Vorjahr das Ergebnis im Wesentlichen durch eine Werterhöhung der Immobilie in der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg geprägt war. Über diese Werterhöhung hinaus wurde in 2013 durch den Verkauf der Anteile ein Gewinn erzielt.

Der Anstieg des Zinsergebnisses ergibt sich aus der Übernahme einer Darlehensverbindlichkeit des Gesellschafters, welche zu großen Teilen unterjährig wieder getilgt worden ist sowie aus insgesamt gestiegenen Finanzverbindlichkeiten.

Im Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente sind die Änderungen der Marktwerte der Zinssicherungen enthalten, bei denen keine bilanzielle Sicherungsbeziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft nach IFRS besteht. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Zinsstrukturkurve im Jahresvergleich zurückzuführen.

Der Aufwand aus Ertragsteuern entspricht den laufenden Ertragsteuern (€ 37,5 Mio., Vj. € 4,5 Mio.) sowie dem latenten Steueraufwand (€ 9,8 Mio.; Vj. € 59,0 Mio.). Der Aufwand aus laufenden Ertragsteuern stieg 2013 im Wesentlichen auf Grund des Wegfalls von Verlustvorträgen durch den Gesellschafterwechsel sowie eines höheren steuerrechtlichen Ergebnisses. Der niedrigere latente Steueraufwand geht im Wesentlichen einher mit der aufwandswirksamen Erfassung des Wegfalls von Verlustvorträgen im Vorjahr.

Vermögenslage

Die nachfolgende Übersicht stellt zusammengefasst die Vermögens- und Kapitalstruktur dar. Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind insgesamt als langfristig eingeordnet worden.

	2013		2012		Veränderung	
	€ Mio.	%	€ Mio.	%	€ Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.417,4	86,7	1.514,7	88,1	-97,3	-6,4
Aktive latente Steuern	3,5	0,2	4,5	0,3	-0,9	-20,3
Andere langfristige Vermögenswerte	27,2	1,7	26,9	1,6	0,3	1,1
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,0	69,1	4,0	-69,1	-100,0
Flüssige Mittel	138,9	8,4	60,5	3,5	78,4	129,5
Andere kurzfristige Vermögenswerte	48,6	3,0	43,7	2,5	4,9	11,3
Vermögen	1.635,7	100,0	1.719,4	100,0	-83,7	-4,9
Eigenkapital	801,0	49,0	1.006,7	58,6	-205,7	-20,4
Langfristige Verbindlichkeiten	542,1	33,1	429,3	25,0	112,8	26,3
Passive latente Steuern	88,1	5,4	79,3	4,6	8,8	11,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	204,4	12,5	204,1	11,9	0,4	0,2
Kapital	1.635,7	100,0	1.719,4	100,0	-83,7	-4,9

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (inkl. Anzahlungen) dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 88,1 % auf nunmehr 86,7 % vermindert.

Die Entwicklung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert aus portfoliostrategischen Verkäufen (€ -209,3 Mio.; Vorjahr € -0,8 Mio.), Aktivierung von baulichen Maßnahmen (€ 36,4 Mio.; Vorjahr € 54,6 Mio.) Zukäufen (€ 3,6 Mio.; Vorjahr € 28,1 Mio.) und Anpassungen des Fair Value (€72,2 Mio.; Vorjahr € 53,1 Mio.).

Die aktiven latenten Steuern verringerten sich um € 0,9 Mio. Wesentliche Ursache hierfür sind die Marktauswirkungen auf die derivativen Finanzinstrumente und die daraus resultierenden aktiven latenten Steuern.

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen sanken im Berichtsjahr durch den Verkauf der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg auf null.

Die Veränderung des Eigenkapitals um € 205,7 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernjahresergebnis in Höhe von € 99,1 Mio., einer Einzahlung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage der Muttergesellschaft von € 20,5 Mio. und aus der Übernahme der Akquisitionsfinanzierung der Gesellschafter von € 325,2 Mio.

Die Gesellschaft ist überwiegend langfristig finanziert. Der Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten am Gesamtkapital ist mit 33,1 % deutlich höher als der Anteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten am Gesamtkapital mit 12,5 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten stiegen um € 112,8 Mio. und betreffen im Wesentlichen langfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von € 513,0 Mio. (Vorjahr € 392,9 Mio.). Ursache hierfür waren die Neustrukturierung des Darlehensbestandes, die Zwischenfinanzierung und die Finanzierung von Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind mit € 204,4 Mio. konstant geblieben. Davon sind € 113,2 Mio. kurzfristige Bankverbindlichkeiten, die im Wesentlichen aus dem vom Gesellschafter übernommenen Darlehen in Höhe von € 74,9 Mio. sowie einer Projektfinanzierung in Höhe € 16 Mio. bestehen.

Die Bankverbindlichkeiten sind teilweise fest und teilweise variabel verzinslich. Dem Zinsänderungsrisiko bei variabel verzinslichen Darlehen begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften. Als Zinssicherungsgeschäfte werden Zinsderivate in Form von Zinsswaps und -caps eingesetzt. Diese Zinsderivate werden ausschließlich zur ökonomischen Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet. Im Allgemeinen besteht bei allen variabel verzinslichen Darlehen eine ökonomische Sicherheitsbeziehung. In einzelnen Fällen, insbesondere bei kurzfristigen Darlehen, wird jedoch auf eine Absicherung verzichtet.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträ-

gen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Die überwiegende Mehrheit der sich im Bestand befindlichen Objekte dienen als Sicherheit.

Enthalten sind in den langfristigen Verbindlichkeiten des Weiteren Pensionsverpflichtungen in Höhe von € 6,9 Mio. (Vorjahr € 6,9 Mio.) und (negative) Marktwerte von Derivaten in Höhe von € 18,8 Mio. (Vorjahr € 25,3 Mio.).

Die passiven latenten Steuern in Höhe von € 88,1 Mio. (nach Saldierungen) stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 8,8 Mio. Das ist im Wesentlichen auf die steigenden Marktwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und eigengenutzten Immobilien zurückzuführen. Gegenläufig wirkte der Wegfall finanzieller Vermögenswerte aus dem Verkauf der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um € 0,4 Mio. Wesentlicher Bestandteil der kurzfristigen Verbindlichkeiten sind kurzfristige Bankkredite in Höhe von € 113,2 Mio., die im Vergleich zum Vorjahr um € 26,0 Mio. stiegen.

Finanzlage

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13,8	134,3	-120,5
Netto-Cashflow aus der Investitionstätigkeit	220,9	-78,9	299,9
Netto-Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-156,3	-28,4	-127,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	78,4	26,9	51,5
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	60,5	33,6	26,9
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	138,9	60,5	78,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um € 120,5 Mio. Wesentliche Ursachen liegen in folgenden Positionen begründet:

- Abnahme der Vorräte: Aus der Veränderung der Abnahme der Vorräte resultiert eine Verringerung des Cashflow um € 35,6 Mio.
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva: Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte eine starke Abnahme dieser Bilanzposition nachdem im Vorjahr eine leichte Zunahme zu verzeichnen war. Damit ergibt sich eine Veränderung im Cashabfluss in Höhe von € 37,0 Mio.
- Bewertungseffekt aus der Anpassung von Gemeinschaftsunternehmen: Im Vorjahr wurde ein Ertrag ausgewiesen, der mit dem Verkauf der Anteile im Geschäftsjahr 2013 entfiel. Hieraus ergibt sich eine positive Veränderung im Cashflow um € 10,6 Mio.

- Erhöhung der gezahlten Zinsen um € 35,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr

Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit, der sich um € 299,9 Mio. auf € 220,9 Mio. erhöht hat, spiegeln sich im Wesentlichen der im Vergleich zum Vorjahr stark angewachsene Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Verkauf der Anteile am Gemeinschaftsunternehmen Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, wider. Gegenläufig wirkte die im Vergleich zum Vorjahr verringerte Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Neustrukturierung des Darlehensportfolios. So wurden im Geschäftsjahr Neuabschlüsse getätigt und Altverträge vorzeitig beendet. Gleichzeitig wurde ein großer Teil der übernommenen Zwischenfinanzierung zurückgeführt. Die Übernahme der Zwischenfinanzierung in Höhe von insgesamt € 325,2 Mio. war hierbei nicht zahlungswirksam, da diese von den Gesellschaftern im Rahmen einer Ausschüttung schuldbefreiend übernommen wurde.

Gesamtaussage

Die gute Ertragslage wird von den Ergebnisbeiträgen aus der Objektbewirtschaftung und aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien getragen. Das positive Marktumfeld bewirkte eine Erhöhung der Immobilienmarktwerte. Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dominiert. Mit der Umstrukturierung der Finanzierung und trotz der Rückführung der Zwischenfinanzierung in einem großen Umfang konnte insgesamt zusätzliches Fremdkapital eingeworben werden. Auf der Finanzierungsseite verstärkt sich die Bedeutung des aufgenommenen Fremdkapitals.

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den Erläuterungen in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage dokumentieren die folgenden Kennzahlen die positive Entwicklung des Jahres 2013 im Vorjahresvergleich. Rundungsdifferenzen können nicht ausgeschlossen werden

Berechnung EBT, EBIT und EBITDA:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Konzernjahresergebnis	99,1	76,3	22,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47,3	63,5	-16,2
EBT	146,4	139,8	6,7
Zinsergebnis	35,4	21,6	13,8
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	-2,1	-12,9	10,8
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-6,9	10,0	-16,9
EBIT	172,8	158,4	14,4
Planmäßige Abschreibungen	1,5	1,6	-0,1
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-72,2	-53,1	-19,2
EBITDA	102,0	106,9	-4,9

Der Rückgang des EBITDA im Jahr 2013 um € 4,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf das verringerte Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien um € 19,6 Mio. und den Anstieg der Personalaufwendungen um € 4,4 Mio. zurückzuführen. Gegenläufig wirken vor allem der Anstieg bei den sonstigen betrieblichen Erträgen um € 9,0 Mio. und eine Veränderung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung um € +9,1 Mio..

Eigenkapitalquote:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Eigenkapital	801,0	1.006,7	-205,7
Bilanzsumme	1.635,7	1.719,4	-83,7
Eigenkapitalquote	49,0%	58,6%	-9,6%- Punkte

Durch die stärkere Verringerung des Eigenkapitals im Verhältnis zur Verringerung der Bilanzsumme reduzierte sich die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr um -9,6%-Punkte. Die Ursache für die Veränderung des Eigenkapitals beruht im Wesentlichen auf Ausschüttungen an die Gesellschafter im Zusammenhang mit der Übernahme einer Darlehensverbindlichkeit. (Nähere Erläuterung: Siehe 2.3.Lage des Unternehmens, Vermögenslage).

Loan-to-Value Verhältnis:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.414,7	1.511,7	-97,0
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	2,7	3,0	-0,3
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	16,5	16,7	-0,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	17,8	0,0	17,8
Vorräte (IAS 2)	13,4	22,3	-8,9
Immobilienvermögen	1.465,1	1.553,7	-88,6
Bankverbindlichkeiten	626,2	480,0	146,2
Zahlungsmittel	138,9	60,5	78,4
Nettofremdkapital	487,3	419,5	67,8
Net LTV	33,3%	27,0%	6,3%-Punkte

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 33,3 % und steigt damit im Vergleich zum Vorjahr um 6,3 %-Punkte. Die Ursache hierfür ist die Erhöhung des Nettofremdkapitals durch das Anwachsen der Bankverbindlichkeiten bei einer leichten Verringerung des Immobilienvermögens.

Funds from Operations (FFO):

Der FFO stellt für den TLG IMMOBILIEN Konzern eine strategische Steuerungskennzahl zur Immobilienertragskraft dar. Die Ermittlung des FFO ist nachfolgend dargestellt:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Konzernjahresergebnis	99,1	76,3	22,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47,3	63,5	-16,2
EBT	146,4	139,8	6,6
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-0,5	0,0	-0,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-7,8	-27,4	19,6
Ergebnis aus der Fair-Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-72,2	-53,1	-19,1
Ergebnis aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente	-6,9	10,0	-16,9
Sonstige Effekte *	-6,8	-15,4	+8,6
FFO vor Steuern	52,2	53,9	-1,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47,3	-63,5	16,2
Latente Steuern	9,8	59,0	-49,2
Bereinigung der Steuereffekte auf Verkäufe von Immobilien **	36,8	3,2	33,6
Bereinigung der Steuereffekte auf die Ablösung von Zinssicherungsgeschäften ***	-5,5	0	-5,5
FFO nach Steuern	46,1	52,6	-6,5

* Die sonstige Effekte beinhalten

(a) die Abschreibung auf IAS 16 Immobilien (selbstgenutzte Immobilien) (€ 0,3 Mio.; Vj. € 0,3 Mio.),

(b) Erträge aus dem in 2014 auslaufenden Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (€ 1,6 Mio.; Vj. € 2,9 Mio.),

(c) das Ergebnis aus den Anteilen am Gemeinschaftsunternehmen Altmarktgalerie Dresden, die in 2013 veräußert wurden (€ 2,1 Mio.; Vj. € 12,9 Mio.),

(d) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (€ 6,8 Mio.; Vj. € 0,0 Mio.),

(e) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für die Grunderwerbsteuer, die im Zusammenhang mit der Abspaltung der TLG Wohnen gebildet wurden (€ 5,4 Mio.; Vj. € 0,0 Mio.) und

(f) Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten und Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Rückführung von Zinsen und Restkaufpreisgeldern aus einer Vereinbarung im Geschäftsjahr 2013 (€ 4,7 Mio.; Vj. € 0,0 Mio.)

** Bereinigung des tatsächlichen Steueraufwands um den Effekt auf die laufenden Steuern aus dem Verkaufsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und den Vorratsimmobilien

*** Bereinigung des gegenläufigen - den laufenden Steueraufwand reduzierenden - Effektes aus der steuerwirksamen Ablösung von Zinssicherungsgeschäften

Der FFO vor Steuern 2013 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um € -1,7 Mio. und damit um 3,2 %. Im Wesentlichen wird diese Entwicklung durch einen im Vergleich zu 2012 deutlich höheren Zinsaufwand verursacht. Dem entgegen wirkt das verbesserte Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung sowie der unter Berücksichtigung der im FFO bereinigten Personalrestrukturierungsaufwendungen reduzierte Personalaufwand. Nach Steuern sank der FFO 2013 auf € 46,1 Mio. bzw. um 12,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die höhere Steuerbelastung des FFO resultiert aus der Tatsache, dass für das Veranlagungsjahr 2012 steuerlicher Verlustvorträge in Anspruch genommen werden konnten und somit die Gesamtsteuerbelastung des TLG IMMOBILIEN Konzerns niedriger war. Durch den Gesellschafterwechsel zum 01.01.2013 sind die Verlustvorträge entfallen und damit nicht mehr nutzbar.

EPRA Net Asset Value (NAV)

Der EPRA NAV ist für den TLG IMMOBILIEN Konzern eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl. Der NAV nach Definition der EPRA stellt einen Nettosubstanzwert dar und berechnet sich bei der TLG IMMOBILIEN gemäß nachfolgender Darstellung:

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Eigenkapital	801,0	1.006,7	-205,7
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	3,8	2,1	1,7
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien	5,3	4,6	0,7
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	18,8	43,4	-24,6
Aktive latente Steuern	-3,5	-4,4	0,9
Passive latente Steuern	88,1	79,3	8,8
EPRA NAV*	913,5	1.131,7	-218,2

Der EPRA NAV fiel im Berichtsjahr im Vergleich zu 2012 um € 218,4 Mio. auf € 913,5 Mio. Die Veränderung des EPRA NAV im Vergleich zum Vorjahr folgt im Wesentlichen der Verringerung des Eigenkapitals.

*auf Basis der European Public Real Estate Association; www.epra.com

Vertragliche Sollmiete

	2013 € Mio.	2012 € Mio.	Veränderung € Mio.
Sollmiete	125,3	122,8	2,5
Leerstandsmiete	-5,5	-5,4	-0,1
Vertragliche Sollmiete	119,8	117,4	2,4
Mietminderungen, Ertragsverzichte sowie Korrekturen früherer Jahre	-1,5	-1,3	-0,2
Mieterlöse	118,3	116,1	2,2

Die vertragliche Sollmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um € 2,4 Mio. durch die gezielte Portfoliooptimierung mittels Verkauf ertragsschwacher Immobilien, den Erwerb von attraktiven Objekten und die Übernahme von fertiggestellten Projekten in die Bewirtschaftung.

EPRA-Leerstandsquote

Die durchschnittliche EPRA-Leerstandsquote der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug im Geschäftsjahr 5,6 %. Für das Vorjahr wurden für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 8,8 % (ohne Projektentwicklungsobjekte) ausgewiesen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die TLG IMMOBILIEN ist das einzige Immobilienunternehmen, das sich seit seiner Gründung im Jahr 1991 ausschließlich in Berlin und Ostdeutschland mit eigenen Immobilieninvestitionen engagiert hat. Sie steht wie kaum eine andere Immobiliengesellschaft für das zusammengewachsene Deutschland und hat die Entwicklung der Immobilienmärkte in Ostdeutschland nachhaltig geprägt. Dieser Verantwortung ist sie sich bewusst: für Mitarbeiter, Mieter und für die gesamte Immobilienbranche.

Zum Stichtag 31.12.2013 waren bei der TLG IMMOBILIEN 183 Mitarbeiter und bei ihren Beteiligungen 14 Mitarbeiter (ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse) beschäftigt. Einschließlich der Beendigung von Arbeitsverträgen am 31.12.2013 verringerte sich die Beschäftigtenzahl des Konzerns per 01.01.2014 um 18 auf insgesamt 179 Mitarbeiter.

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist hoch. Die Muttergesellschaft fördert den Nachwuchs und baut ihre Mitarbeiter systematisch auf. Bereits seit 1996 ist die TLG IMMOBILIEN Ausbildungsbetrieb. Seitdem hat sie mehr als 500 junge Menschen ausgebildet und zu Berufsabschlüssen geführt. Aktuell werden insgesamt 15 Immobilienkaufleute, Bürokaufleute sowie Bachelor of Arts und Bachelor of Science ausgebildet.

Im Rahmen der Personalentwicklung bietet die TLG IMMOBILIEN ihren Mitarbeitern ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot an und unterstützt die Aufnahme eines Studiums und anderer Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen neben dem Beruf. Daneben erweitert sie in regelmäßigen Abständen das Fach- und Führungswissen ihrer Mitarbeiter durch fachspezifische Seminare. Die Teams verstärkt sie nach individuellem Bedarf mit Fachkräften in den jeweiligen Unternehmensbereichen.

Zu ihren Mietern unterhält die Muttergesellschaft dauerhafte und traditionell gute Beziehungen. Dies drückt sich aus in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen. Mit zwei leistungsfähigen Niederlassungen - Nord mit Sitz in Berlin für die Länder Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern und Süd in Dresden für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen - verfügt die TLG IMMOBILIEN über ausgeprägte regionale Netzwerke in den ostdeutschen Wachstumsregionen. Die Mitarbeiter vor Ort stehen für dezidierte Markterfahrung und verfügen über enge Kontakte zu einer Vielzahl privater und institutioneller Marktteilnehmer. Die TLG IMMOBILIEN präsentiert sich hierdurch als langjährig verlässlicher Partner für gewerbliche Mieter, Investoren und Kommunen.

Die politische Bedeutung der Immobilienbranche ist der TLG IMMOBILIEN bewusst. Deshalb engagiert sie sich aktiv im ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., dem führenden deutschen Immobilienverband und einzigem Immobilienverband, der im BDI vertreten ist. Geschäftsführer Niclas Karoff ist darüber hinaus Sprecher des Regionalvorstands Ost des ZIA e. V.

3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum 31. März 2014 wurden Zinssicherungsinstrumente durch die Gesellschaft vorzeitig gekündigt. Dies verursachte einen Aufwand von TEUR 20.573. Entsprechend der Strategie der Gesellschaft wurden im März und April für alle bis auf ein Darlehen, welches als kurzfristig klassifiziert ist, Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 wurden weitere Darlehenstranchen aus bereits abgeschlossenen Darlehensverträgen und Neufinanzierungen in Höhe von TEUR 188.868 gezogen und Altdarlehen in Höhe von TEUR 75.409 zurückgezahlt.

Die TLG hat in 2014 zwei Objekte mit einem Volumen von TEUR 40.500 angekauft bzw. notariell beurkundet. Bei einem Objekt fand der Nutzen- und Lastenwechsel am 8. Februar 2014 statt. Der Nutzen- und Lastenwechsel des zweiten Objekts ist für September 2014 geplant.

Im Zuge der weiteren strategischen Portfoliobereinigung wurden bis zum 30. Juni 2014 Verkäufe über 91 Objekte mit einem Veräußerungsvolumen von TEUR 78.906 notariell beurkundet.

Im Mai und im Juni 2014 erfolgten an die Gesellschafter Ausschüttungen in Höhe von insgesamt TEUR 233.000.

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH hat zum 11.04.2014 eine bilaterale Bonusvereinbarung mit den Gesellschaftern der Gesellschaft geschlossen. Die Begünstigten sollen in Form einer Bonuszahlung in bar an einer, durch einen möglichen Exit bzw. einen Teil-Exits realisierten Wertsteigerung der Gesellschaft partizipieren.

Die Gesellschaft beabsichtigt sich im September 2014 in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine weiteren nicht genannten Vorgänge eingetreten, die zu einer anderen Beurteilung führen würden, als sie durch den Abschluss und den Lagebericht vermittelt werden.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Für das Jahr 2014 rechnet der Konzern mit einer Belebung der wirtschaftlichen Aktivität in den neuen Bundesländern. Der Aufschwung wird dabei wie auch 2013 von den binnenwirtschaftlichen Auftriebskräften getragen. Damit sind die Chancen gut, dass auch die freundliche Stimmung auf dem Immobilienmarkt weiter anhält.

Die Experten von bulwiengesa erwarten für 2014 in Deutschland ein anhaltendes Wachstum. Dabei führt der Produktmangel bei Core-Immobilien in Investmentzentren zu einer Aufwertung von Regionalzentren und B-Standorten, wie zum Beispiel Dresden und Leipzig. Prägende Pflichtkriterien bleiben Wertstabilität, Sicherheit und Kalkulierbarkeit des Cashflows, wobei die starke Binnenkonjunktur für alle Immobiliensegmente gute Voraussetzungen schafft.

Der deutschlandweite Trend bei den Handelsimmobilien für 2014 sind weiterhin steigende Spitzenmieten an den Top-Standorten, wobei sich die Aufwärtsdynamik im Vergleich zu 2013 etwas verlangsamt. Bei den Büroimmobilien werden die Spitzenmieten im Jahr 2014 ebenfalls steigen, das Tempo dürfte aber abnehmen.

Das Zinsniveau in Deutschland bewegte sich im Jahr 2013 auf historischen Tiefständen. Die Niedrigzinsphase senkt die Zinsbelastung und eröffnet günstige Finanzierungsbedingungen für Investitionen. Alternative Kapitalanlagen wie z. B. Immobilien profitieren von dieser Entwicklung. Das Zinsumfeld im Jahr 2014 wird nach Einschätzung der TLG IMMOBILIEN weiterhin günstig bleiben.

Ergebnisentwicklung der TLG IMMOBILIEN

Die Ergebnisentwicklung der TLG IMMOBILIEN wird auch im laufenden Jahr 2014 maßgeblich durch die Bewirtschaftungserträge des Bestandsportfolios sowie die Erlöse aus der Veräußerung verbliebener nicht-strategiekonformer Objekte und Grundstücke beeinflusst werden. Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien sollte dabei auch zukünftig stabile Ergebnisse generieren.

Verkaufsschwerpunkte bilden die Jahre 2014 und 2015, wobei 2014 die Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien – insbesondere aus Gewerbe- und Dienstleistungsimmobilien – deutlich unter dem Volumen von 2013 liegen werden.

Bei fortgesetzt intensiver Verkaufsaktivität gehen die Umsätze aus der Objektbewirtschaftung lediglich moderat zurück und werden auch im Jahr 2014 über € 100 Mio. liegen.

Gegenläufig zum Verkauf wirkt der 2014 geplante Erwerb größerer Einzelobjekte mit attraktivem Ertragsprofil. Hierdurch sollte sich der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 2014 nur leicht reduzieren und gemessen in Buchwerten auch zum Jahresende über € 1,0 Mrd. liegen. Basis für diese Prognose ist die Annahme eines unveränderten Marktumfeldes für Immobilien, da dieses nicht vorhersehbar ist.

Laufende Projektentwicklungen wird die TLG IMMOBILIEN weitestgehend plangemäß zu Ende führen.

Für das Jahr 2014 rechnet die TLG IMMOBILIEN unter Abwägung der Risiken und Ausnutzung vorhandener Chancen mit einem rückläufigen Ergebnis, deutlich unter dem von 2013, aber noch im höheren zweistelligen Millionenbereich. Basis dieser Prognose ist ebenfalls die Unterstellung eines unverändert positiven Marktumfeldes für Immobilien.

Folgende Kennzahlen werden als wesentliche Steuerungsinstrumente verwendet:

Net LTV

Im Laufe des Jahres 2014 erwartet die TLG IMMOBILIEN einen steigenden Net LTV, da zur Optimierung der Kapitalstruktur plangemäß weitere Darlehen aufgenommen werden. Eine Gesamtobergrenze von 50 % wird dabei auch zukünftig nicht überschritten werden. Dies unterstreicht den konservativen Risikoansatz, den die Gesellschaft im Hinblick auf die Finanzierung verfolgt.

EPRA NAV

Für das Jahr 2014 erwartet die TLG IMMOBILIEN, dass aus der Gesellschaft Eigenkapital in Form von Ausschüttungen an den Gesellschafter in einer Höhe abfließt, die den Jahresüberschuss übersteigt. Entsprechend wird mit einem deutlich sinkenden EPRA NAV im Jahr 2014 gerechnet. Der EPRA NAV wird sich auch zukünftig im oberen dreistelligen Millionenbereich bewegen.

FFO

Aufgrund der im Berichtsjahr begonnenen und 2014 fortzuführenden Restrukturierung der Unternehmensorganisation und der Fremdfinanzierung erwartet die TLG IMMOBILIEN für das Geschäftsjahr 2014 einen Anstieg des FFO nach Steuern auf ein Niveau leicht oberhalb von 2013 (2013: € 46,1 Mio). Dies berücksichtigt bereits den Effekt aus geplanten Ankäufen.

4.2. Risikomanagementsystem

Zur Beherrschung der branchenüblichen Risiken, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, setzt die TLG IMMOBILIEN GmbH ein Risikomanagementsystem ein.

Mit Hilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich überwacht, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig gegenzusteuern. Chancen werden im Rahmen des Risikomanagementsystems nicht betrachtet.

Im Rahmen eines iterativen Regelkreislaufes stehen folgende Prozesse im Mittelpunkt des Risikomanagementsystems:

- Risikoidentifizierung- und -analyse,
- Risikoquantifizierung,
- Risikokommunikation,
- Risikosteuerung und
- Risikokontrolle.

Die Risikoidentifizierung und -analyse wird von einer dreistufigen Aufbauorganisation getragen. Die Abteilungen in den Niederlassungen bewerten die Einzelrisiken je definierter Risikoart und melden diese an den Risikoverantwortlichen der Niederlassungen weiter. Sämtliche identifizierten Risikoarten sind den Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die verantwortlich für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle der einzelnen Risiken sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich erzielt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert. Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit, mittels ad-hoc-Meldungen Risiken an das Risikomanagement und die Geschäftsfüh-

rung zu kommunizieren. Hierzu stehen im firmeninternen Intranet sowohl das aktuelle Risikohandbuch als auch ein ad-hoc-Meldeblatt zur Verfügung.

Die Risikoarten orientieren sich an den Teilprozessen der Muttergesellschaft und somit am Immobilienlebenszyklus. Dieses Strukturmodell ist unabhängig von organisatorischen Veränderungen innerhalb des Unternehmens. Gleichzeitig wird eine hohe Trennschärfe zwischen einzelnen Risikoarten erreicht, deren Struktur den nachstehenden Gliederungsmerkmalen folgt:

- Portfoliomanagement: An- und Verkauf von Immobilien, Wertberichtigungen auf Immobilien, Forderungsausfälle aus Kaufverträgen;
- Investition und Entwicklung: Vorlaufkosten, Baukostenüberschreitung, Bauverzögerungen, Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke;
- Bewirtschaftung: Leerstand, Betriebskosten, Altlasten/Umwelt, Abfallentsorgung, Forderungsausfall aus Vermietung und Verpachtung;
- Unternehmen: Datenqualität, Datenschutz, Ausfall der Datenverarbeitung, Gesetzgebung, Personal, Beteiligungen, Risiko aus § 4 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz, Zinsänderungen.

Gegenüber dem Vorjahr gab es im Risikomanagementsystem bei den identifizierten Risikoarten keine Veränderungen.

Die Bewertung aller Risikoarten erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten.

Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- Zu vernachlässigen: 0 % bis 10 %,
- Gering: > 10 % bis 25 %,
- Mittel: > 25 % bis 50 %,
- Hoch/Sehr hoch: > 50 %.

Die Quantifizierung der Schadenshöhen geschieht anhand folgender Merkmale und nach dem Bruttoprinzip:

- Zu vernachlässigen: bis € 0,3 Mio.,
- Gering: > € 0,3 Mio. bis € 3,0 Mio.,
- Mittel: > € 3,0 Mio. bis € 13,0 Mio.,
- Hoch/Sehr hoch: > € 13,0 Mio. bis € 25,0 Mio.

Die Quantifizierungen der Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 bzw. dem Folgeplanjahr 2014 abgeleitet.

Ausgehend von der 16-Felder-Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“.

Dem Gesamtrisiko als aggregiertem „Value at Risk“ wird das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns gegenübergestellt, wobei als Schwellenwert das hälftige Eigenkapital definiert ist.

Über die am Eigenkapital orientierte Überwachung der Vermögensrisiken hinaus stehen die Liquiditätsauswirkungen je Risikoart als „Cash at Risk“ unter Beobachtung.

Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung, Weiterreichung bzw. Kompensation von Risiken.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung konnte daher während des gesamten Geschäftsjahres ausgeschlossen werden.

Innerhalb der quartalsweisen Berichtserstattung wurden neben den aggregierten Werten des „Value at Risk“ und „Cash at Risk“ auch gesondert über bedeutende Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, deren Schadenshöhe und gleichzeitig deren Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „Mittel“ bzw. „Hoch/Sehr hoch“ lagen.

Im Verlauf des Jahres 2013 befand sich das Risiko der Wertberichtigung von Immobilien in allen Quartalen in der Kategorie der bedeutenden Risiken. Die Bandbreite des Risikos zum 31.12.2013 liegt zwischen € 3 Mio. und € 13 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 51 % und 100 %.

Die Beteiligungen sind angehalten, ein den eigenen Risiken angemessenes Risikomanagementsystem in Anlehnung an das Risikomanagementsystem der TLG IMMOBILIEN GmbH zu nutzen. Gleichzeitig befinden sich alle Beteiligungen regelmäßig mittels des ständigen Beteiligungsrisikos in der TLG IMMOBILIEN GmbH unter Beobachtung.

Die Konzernrevision prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen vorgeschlagen. Im Berichtsjahr 2013 wurde keine Prüfung des Risikomanagements durchgeführt, dies ist aber im Prüfungsplan 2014 vorgesehen.

4.3. Risikobericht / Einzelrisiken

Die Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden. Nachfolgend werden relevante Einzelrisiken per 31.12.2013, die Bestandteil des Risikomanagementsystems sind, näher erläutert. Gemäß Punkt 4.2. erfolgt ausschließlich eine Bruttodarstellung.

Von besonderer Bedeutung sind die Risiken, die Einfluss auf die Preisbildung am Immobilienmarkt haben. Diese zielen sowohl auf den Absatz wie auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens ab. Die unterliegende Marktentwicklung ist exogen, also von der TLG IMMOBILIEN nicht zu beeinflussen. Der Konzern begegnet diesen Risiken durch sorgfältiges Portfoliomanagement und konservative Investitionsentscheidungen. Dem Risiko steigender Kreditzinsen, das mit zunehmender Verschuldung deutlich an Gewicht gewinnt, wird durch entsprechende Zinssicherungsgeschäfte Rechnung getragen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.5. „Verwendung von Finanzinstrumenten“ wird verwiesen.

Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen. Ein eventuelles Ausfallrisiko von Geschäftspartnern ist bereits bei deren Auswahl durch die Banken mit guter Bonität minimiert worden. Das Forderungsausfallrisiko bei Verkäufen liegt per 31.12.2013 bei einer Schadenshöhe unter € 0,3 Mio. mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 51 % und 100 %. Das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung dagegen liegt zum selben Stichtag in einer Bandbreite von € 0,3 Mio. bis € 3 Mio. mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 26 % und 50 %.

Von weiterer wertmäßiger Bedeutung per 31.12.2013 sind das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes für veräußerte Objekte und das Absatzrisiko. Beide Risiken liegen in einer Bandbreite zwischen € 3 Mio. und € 13 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 11 % und 25 %. Für darüber hinaus bestehende Umweltbelastungen der Liegenschaften im Bestand der TLG IMMOBILIEN, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen vor, so dass daraus für die Gesellschaft im Allgemeinen keine Risiken bestehen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt bzw. werden als nicht erheblich angesehen.

4.4. Finanzierung

Aus der Zinsentwicklung können sich für die TLG IMMOBILIEN wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Dies könnte zu über Plan liegenden Zinsaufwendungen führen. Das Zinsänderungsrisiko liegt in einer Bandbreite zwischen € 0,3 Mio. und € 3 Mio. bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 26 % und 50 %. Diesem Risiko begegnet die Muttergesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit.

Die Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Muttergesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit, einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2013 kam es zu keinem gebrochenen Covenant.

Zum 31.12.2013 bestand eine Kreditlinie in Höhe von € 7,0 Mio., die zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen wurde.

Durch die positiven Erfahrungen bezüglich der im Geschäftsjahr 2013 durchgeführten Neufinanzierungen mit diversen Banken sowie aufgrund der moderaten Finanzierungsquote bezogen auf den Verkehrswert der Immobilien sieht sich die TLG IMMOBILIEN selbst bei restriktiverer Kreditvergabe weiterhin als voll finanzierungsfähig. Eine „Kreditklemme“ bzw. ein weiteres Aufflammen der Wirtschafts- und Finanzkrise könnte zu einem veränderten, restriktiven Finanzierungsverhalten der Banken führen.

4.5. Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wurden Zinssicherungsgeschäfte für einen Teil der in den Jahren 2006 bis 2012 durchgeführten Investitionen sowie für 2013 abgeschlossene Refinanzierungsverträge kontrahiert. Die von der Gesellschaft im Jahr 2012 und in früheren Jahren abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte erfüllen nicht die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten nach IFRS. Es besteht in der Regel eine ökonomische Sicherungsbeziehung, die nach IFRS aber bilanziell nicht nachvollzogen werden kann. Für diese Zinssicherungen erfolgt die Erfassung der Marktwertänderung deshalb direkt im Ergebnis. Ein Liquiditätsrisiko besteht für die TLG IMMOBILIEN hierdurch nicht.

Der Umgang mit dem Zinsänderungsrisiko ist durch eine interne Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung und nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken verwendet.

Zum Zwecke der Risikobeobachtung- und -begrenzung werden die aktuellen Marktwerte sämtlicher Zinssicherungen monatlich ausgewertet.

Per 31.12.2013 sind 33 von 35 bestehenden Zinssicherungen einem Grundgeschäft (Darlehen) zugeordnet. Die Zinssicherungen legen jeweils einen zu zahlenden Höchstzinssatz fest.

Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine angemessene Bonität verfügen.

4.6. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontrollsystem (IKS) ist ein Teilsystem des Risikomanagementsystems. Das auf den Rechnungslegungsprozess bezogene interne Kontrollsystem umfasst alle im Unternehmen planvoll gesetzten Methoden und Maßnahmen, die das Vermögen des Unternehmens sichern, die betriebliche Effizienz und Wirtschaftlichkeit steigern, die Zuverlässigkeit des Rechnungswesens gewährleisten und die Einhaltung der internen gesetzlichen und Vorschriften sicherstellen.

Dazu überwacht das interne Kontrollsystem Risiken des Rechnungslegungsprozesses und Konzernrechnungslegungsprozesses, die sich explizit auf wesentliche Buchungsinhalte des Rechnungswesens beziehen, sowie die Datenqualität und den Datenschutz betreffen. Maßnahmen wie die Trennung von Genehmigungs- und Ausführungsfunktionen, Zugriffs- und Berechtigungsfunktionen im IT-System und manuelle Kontrollprozesse wie z. B. das Vier-Augen-Prinzip, gewährleisten die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH hat ein zentral organisiertes Rechnungswesen, welches die Mietenbuchhaltung, die Finanzbuchhaltung und auch die Konzernbuchhaltung einschließt und die Monats-, Quartals-, Jahres- und Konzernabschlüsse erstellt. Zum Einsatz kommen ein ERP-System sowie für den Konzernabschluss eine Konsolidierungssoftware. Die Tochtergesellschaften bedienen sich bei der Erstellung der Jahresabschlüsse teilweiser externer Dienstleister in Form von Steuerberatern.

Die Muttergesellschaft verfügt darüber hinaus auch über ein zentral organisiertes Controlling. Die Zahlen der Mutter- wie auch der Tochtergesellschaften werden hier durch ein implementiertes Controllingtool überprüft, mit Planwerten abgeglichen und für die Geschäftsführung und die Gesellschafter in Form von Kennzahlen aufbereitet.

Externe Dienstleister werden für die Quartals- und Jahresabschlüsse einbezogen. Diese erstellen unabhängige Bewertungsgutachten über die Markt- bzw. beizulegenden Zeitwerte der Immobilien. Ebenso erfolgen die Bewertungen der Zinssicherungsinstrumente extern.

Die jeweiligen Geschäftsjahreszahlen werden von externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geprüft. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung erfolgen auch die Überprüfung der Prozessabläufe, die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie die Überprüfung des IT-Systems. Über wesentliche Schwächen wird das Management informiert.

Die Konzernrevision prüft die Ordnungsmäßigkeit und Wirksamkeit von Prozessabläufen und Kontrollen des Rechnungswesens und Konzernrechnungswesens einschließlich einer angemessenen Funktionstrennung.

4.7. Gesamtrisikolage

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH bewertet den summarischen Value at Risk im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2013 als geschäftstypisch. Eine Existenzgefährdung wurde 2013 nicht signalisiert.

Berlin, 28. August 2014

Geschäftsführung

Peter Finkbeiner

Niclas Karoff

Konzern-Bilanz

Aktiva	Verweis	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR	01.01.12 TEUR
A) Langfristige Vermögenswerte		1.448.127	1.615.158	1.480.514
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.1	1.414.691	1.511.726	1.374.231
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	F.1	2.707	3.016	5.325
Sachanlagen	F.2	17.762	18.442	21.617
Immaterielle Vermögenswerte	F.2	872	1.466	1.901
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	F.3	0	69.077	59.377
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	F.4	124	128	132
Sonstige Vermögenswerte	F.6	8.423	6.850	5.390
Aktive latente Steuern	F.14	3.548	4.453	12.540
B) Kurzfristige Vermögenswerte		187.568	104.213	638.270
Vorräte	F.7	13.385	22.260	72.742
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	F.5	11.567	9.578	19.065
Forderungen aus Ertragsteuern	F.14	194	167	263
Derivative Finanzinstrumente	I.1	15	6	49
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	F.4	4.953	10.042	9.497
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	F.6	707	1.633	1.037
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	F.8	138.930	60.527	33.590
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	F.9	17.817	0	502.027
Summe Aktiva		1.635.695	1.719.371	2.118.784

Passiva				
A) Eigenkapital	F.10	801.036	1.006.734	1.158.572
Gezeichnetes Kapital		52.000	52.000	52.000
Kapitalrücklage		410.249	151.461	360.316
Gewinnrücklagen		339.939	804.278	746.254
Kumulierte sonstige Rücklagen		-1.152	-1.005	0
Nicht beherrschende Anteile		0	0	2
B) Fremdkapital		834.659	712.637	960.212
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		630.245	508.592	480.148
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	F.11	513.002	392.865	407.267
Pensionsverpflichtungen	F.12	6.931	6.888	5.377
Langfristige derivative Finanzinstrumente	I.1	18.788	25.272	33.523
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	F.15	3.384	4.266	5.149
Passive latente Steuern	F.14	88.140	79.300	28.832
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		204.414	204.045	480.064
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	F.11	113.225	87.176	16.793
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	F.15	14.573	29.818	19.727
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	F.15	0	0	53.748
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	F.13	16.193	22.162	27.682
Steuerschulden		44.287	12.678	15.901
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente	I.1	0	18.158	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	F.15	16.136	34.051	41.435
Schulden, die den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zuzuordnen sind	F.9	0	0	304.779
Summe Passiva		1.635.695	1.719.371	2.118.784

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	Verweis	2013 TEUR	2012 TEUR
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	G.1	106.250	97.142
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		141.326	138.771
a) Mieterlöse		118.321	116.093
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		21.637	20.670
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.368	2.008
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		35.076	41.629
d) Aufwendungen aus Betriebskosten		27.638	28.612
e) Aufwendungen für Instandhaltung		5.052	5.283
f) Übrige Leistungen		2.386	7.734
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.2	72.237	53.061
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		494	-45
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		7.777	27.395
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		21.391	77.549
b) Aufwand Buchwertabgang		13.614	50.154
Sonstige betriebliche Erträge	G.3	18.687	9.691
Personalaufwand	G.4	23.394	18.948
Planmäßige Abschreibungen	G.5	1.461	1.573
Sonstige betriebliche Aufwendungen	G.6	7.812	8.290
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		172.778	158.433
Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen	G.7	2.134	12.883
Finanzerträge	G.8	652	893
Finanzaufwendungen	G.8	36.039	22.481
Ertrag (-) / Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	G.9	-6.899	9.951
Ergebnis vor Steuern		146.423	139.776
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	G.10	47.291	63.512
Konzernjahresergebnis		99.132	76.264
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	F.10		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn / Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		-23	-1.005
davon in Folgejahren in den Gewinn / Verlust umzugliedern			
Rücklage Hedge Accounting		-124	0
Gesamtergebnis		98.985	75.259

Konzern-Kapitalflussrechnung

	Verweis	2013 TEUR	2012 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern		146.423	139.776
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	G.5	1.461	1.573
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	G.2	-72.237	-53.061
Ergebnis aus der Bewertung derivater Finanzinstrumente	G.9	-6.899	9.950
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	F.13	-5.959	-5.463
Veränderung aus Entkonsolidierung		0	9.300
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		2	0
Ergebnis aus Bewertungseffekt aus der Anpassung von Gemeinschaftsunternehmen	G.7	0	-10.556
Erträge von Gemeinschaftsunternehmen	G.7	-2.134	-2.331
Gewinn (-) / Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		144	40
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte	F.7	8.875	44.458
Finanzerträge	G.8	-652	-893
Finanzaufwendungen	G.8	36.039	22.481
Zunahme (-) / Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	F.5	4.463	4.111
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	F.15	-33.447	3.564
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		<u>76.079</u>	<u>162.949</u>
Erhaltene Zinsen		650	858
Gezahlte Zinsen		-57.019	-21.747
Gezahlte Ertragsteuern		-5.871	-7.728
Netto Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		<u>13.839</u>	<u>134.332</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		191.651	779
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		20	5
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-41.496	-82.048
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-304	-555
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-193	-321
Einzahlungen aus Abgängen von Gemeinschaftsunternehmen		71.214	3.187
Netto Cashflow aus der Investitionstätigkeit		<u>220.892</u>	<u>-78.953</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	F.10	20.493	0
Auszahlungen an Gesellschafter		0	-83.748
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	F.11	252.511	71.200
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten		-429.333	-15.893
Netto Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>-156.328</u>	<u>-28.442</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1 -3)		78.403	26.937
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		60.527	33.590
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>138.930</u>	<u>60.527</u>
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		138.930	60.527
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		<u>138.930</u>	<u>60.527</u>

Veränderung des Konzern-Eigenkapitals

Veränderung des Konzerneigenkapitals für das Geschäftsjahr 2013 und 2014

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
				Rücklage Hedge Accounting	Versicherungsmath. Gewinne/Verluste		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
01.01.2012	52.000	360.316	746.254	0	0	2	1.158.572
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	155	0	0	0	155
Konzernjahresergebnis	0	0	76.264	0	0	0	76.264
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-1.005	-2	-1.007
Gesamtergebnis	0	0	76.418	0	-1.005	-2	75.412
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-11.606	-18.394	0	0	0	-30.000
Abspaltung TLG WOHNEN	0	-197.248	0	0	0	0	-197.248
	0	-208.854	58.024	0	-1.005	-2	-151.837
01.01.2013	52.000	151.461	804.278	0	-1.005	0	1.006.734
Konzernjahresergebnis	0	0	99.132	0	0	0	99.132
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	0	0	0	-124	-23	0	-147
Gesamtergebnis	0	0	99.132	-124	-23	0	98.985
Entnahme Kapitalrücklage	0	-199.776	199.776	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	-325.177	0	0	0	-325.177
Zuzahlung in die Kapitalrücklage	0	20.493	0	0	0	0	20.493
Auflösung Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBiG	0	0	-438.071	0	0	0	-438.071
Zuführung in die Kapitalrücklage	0	438.071	0	0	0	0	438.071
	0	258.787	-464.339	-124	-23	0	-205.699
31.12.2013	52.000	410.249	339.939	-124	-1.028	0	801.036

TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin

Anhang zum IFRS Konzernabschluss zum

31. Dezember 2013

A. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss der TLG IMMOBILIEN GmbH

1. Informationen zum Unternehmen

Dem für das Geschäftsjahr 2013 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, (TLG IMMOBILIEN oder Mutter-gesellschaft) einer in Deutschland ansässigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 38419 B, und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zu Grunde. Der Konzernabschluss wurde bis zum 28. August durch die Geschäftsführung aufgestellt und wird den Gesellschaftern kurzfristig zur Billigung vorgelegt.

Der aufgestellte Konzernabschluss ist aufgrund der gegebenen Größenverhältnisse der Konzerngesellschaften maßgeblich durch die Muttergesellschaft geprägt.

Bis zum 31.12.2012 befand sich die TLG IMMOBILIEN GmbH vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Mit Vertrag vom 19.12.2012 hat die Bundesrepublik Deutschland ihren Geschäftsanteil von 100 % an der Muttergesellschaft veräußert. Erwerber waren mit einem Anteil von 94,9 % die LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg, und mit einem Anteil von 5,1 % die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt a. M. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte entsprechend der vertraglichen Regelung am 31.12.2012.

Seit dem 31.12.2012 ist ihr neues Mutterunternehmen die LSREF II East AcquiCo S. à. r. l., Luxemburg. Ihr oberstes Mutterunternehmen ist die LSREF II East Lux GP S. à. r. l., Luxemburg. Die TLG IMMOBILIEN hat am 02.01.2013 einen Beherrschungsvertrag mit der LSREF II East AcquiCo S.à.r.l., Luxemburg abgeschlossen.

Die Hauptaktivitäten der Muttergesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften sind die Verwertung, die Verwaltung, die Entwicklung und der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden.

2. Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der TLG-Gruppe wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, aufgestellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte in Anwendung der Regelungen der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards i. V. m. § 315a Abs. 3 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Anhang erläutert.

Der Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt.

Sofern nichts anderes angegeben ist, sind sämtliche Werte auf Tausend Euro (TEUR) gerundet. Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungs-differenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Das Geschäftsjahr der TLG IMMOBILIEN GmbH und der einbezogenen Tochterunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen und zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Bilanzierung der Vermögenswerte und Schulden zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Davon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zur Veräußerung gehaltene Wertpapiere und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. Erstmalige Anwendung der IFRS

1. Vereinfachungs- und Ausnahmeregelungen

Für die Erstellung des ersten IFRS-Abschlusses wurde IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ angewendet. Die IFRS-Eröffnungsbilanz wurde auf den 01. Januar 2012 aufgestellt. Hierzu wurden alle Vermögenswerte und Schulden entsprechend den zum 31. Dezember 2013 gültigen Regelungen der IFRS bilanziert. Alle aus der Umstellung der Rechnungslegung resultierenden Änderungen sind erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen in der IFRS-Eröffnungsbilanz verrechnet worden.

Die TLG Gruppe nimmt die folgenden Erleichterungswahlrechte nach IFRS 1 in Anspruch:

- Gemäß IFRS 1.D5 - D7 werden eigengenutzte Immobilien nach dem deemed cost Ansatz zum 1.1.2012 bewertet. Die angesetzten deemed cost entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum 1.1.2012.
- Gemäß IFRS 1.B10 werden Förderdarlehen mit dem nach der vorhergehend angewendeten Rechnungslegungsmethode (HGB) ausgewiesenen Buchwert zum 1.1.2012 angesetzt.

2. Überleitung des Konzerngesamtergebnisses und des Konzerneigenkapitals von HGB auf IFRS

Ein Konzernabschluss nach den handelsrechtlichen Vorschriften wurde von der TLG IMMOBILIEN GmbH letztmalig für das Geschäftsjahr 2012 aufgestellt. Insofern werden nachfolgend die Auswirkungen der Erstanwendung der IFRS auf das Konzerneigenkapital der TLG-Gruppe zum 01. Januar 2012 und zum 31. Dezember 2012 sowie auf den Konzernjahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2012 dargestellt.

Die Veränderungen des Gesamtergebnisses resultieren aus den folgenden Effekten:

TEUR	2012
Periodenergebnis nach HGB	2.526
Unterschiede, die das Ergebnis erhöhen (verringern):	
Bilanzierung von Darlehen	(82)
Ansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie eigengenutzten Immobilien zum Zeitwert	95.324
Ansatz von latenten Steuern	(59.004)
Anpassungen der Pensionsrückstellungen	(282)
Anpassung der sonstigen Rückstellungen	383
Anpassung Buchwert der Beteiligung AGD	10.556
Derivative Finanzinstrumente	6.367
Korrektur Entkonsolidierungseffekt	17.678
Sonstige Effekte	2.798
Periodenergebnis nach IFRS	76.264
Veränderung direkt im Eigenkapital erfasster Beträge:	
Cashflow hedges	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	(1.005)
Gesamtergebnis nach IFRS	75.259

Die Veränderung des Konzerneigenkapitals zu den Stichtagen resultiert aus folgenden Effekten:

TEUR	31.12.2012	01.01.2012
Konzerneigenkapital nach HGB	805.250	962.718
Unterschiede, die das Konzerneigenkapital erhöhen (verringern):		
Bilanzierung von Darlehen	69	151
Ansatz von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie eigengenutzten Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	255.943	198.128
Ansatz von latenten Steuern	(74.848)	(16.292)
Anpassungen der Pensionsrückstellungen	4	1.740
Anpassung der sonstigen Rückstellungen	1.820	1.437
Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung	7.029	7.936
Derivative Finanzinstrumente	(25.920)	(43.452)
Verrechnung Sonderposten TLG Wohnen	-	22.173
Anpassung Beteiligungswert AGD	35.659	25.103
Sonstige Effekte	1.729	(1.071)
Konzerneigenkapital nach IFRS	1.006.735	1.158.571

Die wesentlichen Unterschiede zwischen den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach HGB und IFRS betreffen insbesondere die folgenden Sachverhalte:

- Darlehen, die der TLG-Gruppe zur Finanzierung zur Verfügung gestellt worden sind, müssen gemäß IAS 39.43 im Zeitpunkt der Gewährung des Darlehens zum beizulegenden Zeitwert, der dem Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines entsprechenden Marktzinssatzes unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und Disagien entspricht, bilanziert werden. In der Folgebewertung werden die Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Nach HGB werden die Darlehen zum Rückzahlungsbetrag bilanziert. Transaktionskosten und Disagien wurden, sofern es sich um wesentliche Beträge handelte, aktiviert und über die Zinsbindungsperiode des jeweiligen Darlehens aufgelöst. Sofern Transaktionskosten und Disagien nicht als wesentlich eingestuft wurden, erfolgte eine direkte aufwandswirksame Erfassung.
- Immobilien, die zur Mieterzielung bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden, werden gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert und in der TLG-Gruppe entsprechend des Wahlrechtes des IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Im HGB Konzernabschluss werden derartige Immobilien zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Zu näheren Ausführungen wird auf Kapitel E.1 verwiesen. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der IFRS wurden aufgrund der Ausübung des Wahlrechtes gem. IFRS 1.D.5-D.7 die im Sachanlagevermögen vorhandenen eigengenutzten Immobilien ebenfalls einmalig neu bewertet. Hieraus ergibt sich ein beizulegender Zeitwert in Höhe von TEUR 19.526. Auf das Eigenkapital ergibt sich aus der Neubewertung ein Effekt in Höhe von TEUR 5.696.
- Die Abweichungen in den Wertansätzen nach IFRS gegenüber HGB insbesondere bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien führen zu einem Ansatz von passiven latenten Steuern. Darüber hinaus hat die TLG-Gruppe in ihrem handels-rechtlichen Konzernabschluss das Wahlrecht zum Nichtansatz von aktiven latenten Steuern gem. § 274 Abs. 1 HGB in Anspruch genommen, welches nach IFRS nicht zulässig ist.
- Rückstellungen für Pensionen wurden im HGB-Konzernabschluss mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung von Pensionsrückstellungen ist grundsätzlich der – von der Deutschen Bundesbank vorgegebene – Durchschnittszinssatz der vergangenen sieben Jahre anzuwenden. Nach IFRS ist für die Abzinsung von Pensions-rückstellungen ein Zinssatz für erstklassige Unternehmensanleihen zu verwenden.
- Rückstellungen sind nach IAS 37 nur dann anzusetzen, sofern eine Außenverpflichtung besteht, deren Eintritt wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig ermittelt werden kann. In diesem Fall erfolgt der Ansatz mit dem wahrscheinlichsten Wert. Die Rückstellungen im

HGB-Konzernabschluss werden hingegen nach dem Grundsatz vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet. Darüber hinaus ergeben sich die Überleitungseffekte aus dem Nichtansatz von gebildeten Rückstellungen für Instandhaltung nach HGB. Weitere Effekte ergeben sich dadurch, dass die Rückstellungen nach IFRS mit dem risikofreien Zinssatz abgezinst wurden, während die Abzinsung nach HGB mit dem Durchschnittszinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank vorgegeben wird, erfolgte.

- Aus der Allokation des Kaufpreises im Rahmen von Unternehmenserwerben resultierte ein negativer Unterschiedsbetrag der handelsrechtlich passiviert und ertrags-wirksam über die Restnutzungsdauer des erworbenen Anlagevermögens aufgelöst wurde. Der negative Unterschiedsbetrag erfüllt nicht die Ansatzkriterien nach IFRS und wird in den Gewinnrücklagen erfasst.
- Derivate werden nach IAS 39 als Verbindlichkeit oder Vermögenswert in der Bilanz ausgewiesen und zum Fair Value bewertet. Nach HGB werden für Derivate nur Drohverlustrückstellungen in Höhe der negativen Marktwerte gebildet, sofern keine Bewertungseinheiten gebildet wurden. Sofern für die Derivate eine Bewertungseinheit gebildet wurde, erfolgt keine bilanzielle Erfassung. Bei der TLG wurden nach HGB überwiegend Bewertungseinheiten für die Derivate gebildet, während dies nach IFRS zum Eröffnungsbilanzstichtag nicht erfolgte.
- Der handelsrechtlich abgebildete Sonderposten für Investitionszulagen und -zuschüsse, der die von der TLG IMMOBILIEN abzuspaltenden Wohnimmobilien betraf (siehe auch Kapitel F.9), stellt mangels bestehender Verpflichtung gegenüber Dritten keine Verbindlichkeit dar und wurde deshalb eigenkapitalerhöhend in der Eröffnungsbilanz nach IFRS eliminiert (TEUR 22.173).
- Der at-equity Buchwert der Beteiligung Altmarktgalerie Dresden (AGD) wurde insofern angepasst, als dass einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach IFRS zugrunde gelegt wurden, welche sich insbesondere auf die Bewertung der Immobilien ausgewirkt haben. Gegeneffekte ergeben sich aus dem Ansatz von latenten Steuern.

- Die Gesellschaft hat in handelsrechtlichen Konzernabschlüssen der Vorjahre die Kapitalkonsolidierung entsprechend der handelsrechtlichen Vorschriften durchgeführt und Wahlrechte auf Grundlage der §§ 301, 309 HGB ausgeübt. Demnach wurden bei der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss erzielte aktive Unterschiedsbeträge mit den Gewinnrücklagen ergebnisneutral verrechnet. Im Rahmen der Entkonsolidierung (siehe auch Kapitel D.2) erfolgte die Ermittlung des Veräußerungserfolges handelsrechtlich unter Hinzurechnung des ursprünglich verrechneten aktivischen Unterschiedsbetrags. Im IFRS Konzernabschluss ergibt sich der Veräußerungserfolg aus der Entkonsolidierung dagegen ausschließlich aus der Differenz zwischen dem anteiligen Nettoreinvermögen des Tochter-unternehmens zum Zeitpunkt des Abgangs und dem um die Veräußerungskosten ge-kürzten Veräußerungspreis. Entsprechend ist das Gesamtergebnis nach IFRS im Geschäftsjahr 2012 um TEUR 17.678 höher. Effekte auf das Eigenkapital ergeben sich hieraus nicht.

3. Überleitung der Konzernkapitalflussrechnung von HGB auf IFRS

TEUR	HGB KFR 2012	Über- leitung	Erläu- terung	IFRS KFR 2012
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	142.422	-8.090	b)	134.332
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus der Investitionstätigkeit	-86.591	7.638	b)	-78.953
Mittelzufluss (Mittelabfluss) aus der Finanzierungstätigkeit	-28.441	0		-28.441
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	27.390	-452		26.938
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	42.543	-8.953	a)	33.590
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	69.933	-9.405	a)	60.528

Die wesentlichen Veränderungen resultieren aus folgenden Sachverhalten:

a) Im handelsrechtlichen Konzernabschluss wurden verfügbarsbeschränkte Guthaben als Teil der liquiden Mittel ausgewiesen, während diese nach IFRS nunmehr Bestandteil der kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind (TEUR 8.953).

b) Aufgrund der vom Handelsrecht abweichenden Aktivierungsvorschriften nach IFRS ist ein Teil der nach HGB als Erhaltungsaufwand berücksichtigten Modernisierungsmaßnahmen nach IFRS aktivierungsfähig. Diese aktivierten Modernisierungen werden hierbei nach IFRS als Mittelabfluss im Cashflow aus der Investitionstätigkeit abgebildet, während sie nach HGB im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit dargestellt wurden. Gegenläufig wirken sich die Umgliederung der Immobilien, die nach HGB im Sachanlagevermögen bilanziert waren, in das Vorratsvermögen aus. Die Auszahlungen für Investitionen in diese Immobilien werden nach IFRS nicht mehr als Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit dargestellt, sondern sind Bestandteil der Mittelabflüsse aus der betrieblichen Tätigkeit.

C. Neue Rechnungslegungsstandards

1. Veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende International Financial Reporting Standards (IFRS) und Interpretationen (IFRIC)

Standard / Interpretation	Inhalt	Anzuwenden für Geschäftsjahre beginnend am
IAS 16, IAS 38	"Änderung an IAS 16 und IAS 38: Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden"	01. Januar 2016 (noch nicht endorsed)
IAS 16, IAS 41	"Änderungen an IAS 16 und IAS 41: Produzierende Pflanzen"	01. Januar 2016 (noch nicht endorsed)
IAS 19	"Änderung des IAS 19: Mitarbeiterbeiträge im Rahmen leistungsorientierter Pensionszusagen"	01. Juli 2014 (noch nicht endorsed)
IAS 27	"Einzelabschlüsse (rev. Mai 2011)"	01. Januar 2014
IAS 28	"Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (rev. Mai 2011)"	01. Januar 2014
IAS 32	"Änderung des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten"	01. Januar 2014
IAS 36	"Änderung des IAS 36: Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte"	01. Januar 2014
IAS 39	"Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften"	01. Januar 2014
IFRS 10	"Konzernabschlüsse"	01. Januar 2014
IFRS 11	"Gemeinsame Vereinbarungen"	01. Januar 2014
IFRS 11	"Änderung des IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten"	01. Januar 2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 12	"Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen"	01. Januar 2014
IFRS 10, 11 und 12	"Änderung der Übergangsbestimmungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 (Juni 2012)"	01. Januar 2014
IAS 27, IFRS 10, IFRS 12	"Änderung des IFRS 10, Konzernabschlüsse, IFRS 12, Angaben zu Anteilen anderen Unternehmen, und IAS 27, Einzelabschlüsse – Investmentgesellschaften"	01. Januar 2014
IFRS 9	Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung: Finanzielle Vermögenswerte (November 2009), Finanzielle Verbindlichkeiten (Oktober 2010), Finanzinstrumente: Hedge Accounting, Änderungen des IFRS 7 und IFRS 9: Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Angaben zum Übergang	Frühestens 01. Januar 2018 (noch nicht endorsed)
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	01. Januar 2016 (noch nicht endorsed)
IFRS 15	"Umsatzerlöse aus Kundenverträgen"	01. Januar 2017 (noch nicht endorsed)
IFRIC 21	Abgaben	17. Juni 2014
Annual Improvements	"Verbesserungen der International Financial Reporting Standards, Zyklus 2010-2012 (Dezember 2013)"	01. Juli 2014 (noch nicht endorsed)
Annual Improvements	"Verbesserungen der International Financial Reporting Standards, Zyklus 2011-2013 (Dezember 2013)"	01. Juli 2014 (noch nicht endorsed)

- Mit den im Mai 2014 veröffentlichten Änderungen des IAS 16 und IAS 38 wird insbesondere klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht sachgerecht ist. Dies gilt grundsätzlich auch für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte, allerdings in diesen Fällen als widerlegbare Vermutung. Zusätzlich wird unter anderem klargestellt, dass ein Rückgang der Absatzpreise von Gütern und Dienstleistungen ein Indiz für deren wirtschaftliche Veralterung und damit ein Hinweis auf einen Rückgang des wirtschaftlichen Nutzenpotentials der für die Herstellung notwendigen Vermögenswerte sein kann. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Die Änderungen des IAS 16 und IAS 41 zur Bilanzierung produzierender Pflanzen stellen klar, dass bestimmte Pflanzen, die der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, analog selbsterstellten Sachanlagen zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten und danach nach den Vorschriften des IAS 16 wahlweise mittels dem Anschaffungskosten- oder dem Neubewertungsmodell zu bilanzieren sind. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Mit der Änderung des IAS 19 im November 2013 erfolgte eine Klarstellung des IAS 19.93 hinsichtlich der Behandlung von Arbeitnehmerleistungen bei leistungsorientierten Plänen. Auswirkungen auf die Pensionsverpflichtungen der TLG sind hieraus nicht zu erwarten.
- Der neue IAS 27 wurde dahingehend geändert, dass dieser nur noch die Bilanzierung von Einzelabschlüssen regelt. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Der neue IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ schreibt die Bilanzierung von Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen vor. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die ein Beteiligungsunternehmen gemeinschaftlich führen oder über maßgeblichen Einfluss verfügen. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Mit der Änderung des IAS 32 erfolgt eine Klarstellung der Voraussetzungen für eine Saldierung von Finanzinstrumenten. Dabei wird insbesondere die Bedeutung des gegenwärtigen Rechtsanspruchs zur Aufrechnung herausgestellt. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Die Änderung des IAS 36 zielte darauf ab, die Anhangangaben über die Bemessung des erzielbaren Betrages eines wertgeminderten Vermögenswertes klarzustellen. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.

- Mit der Änderung des IAS 39 wird die Novation eines außerbörslich gehandelten Derivates („OTC“) als Sicherungsinstrument geregelt ohne die Sicherungsbeziehung zu unterbrechen. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Der IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ stellt insbesondere auf die faktische Beherrschungsmöglichkeit bei Konsolidierungsfragen ab. Das Prinzip der Beherrschung wird definiert und als Grundlage für die Konsolidierung festgelegt. Diese Definition wird durch umfassende Anwendungsleitlinien gestützt, die verschiedene Arten aufzeigen, wie ein berichtendes Unternehmen ein anderes Unternehmen beherrschend kann. Die Bilanzierungsvoraussetzungen werden dargestellt. Hieraus werden sich bei der TLG voraussichtlich keine Änderungen des Konsolidierungskreises ergeben.
- Der im Mai 2011 vom IASB veröffentlichte IFRS 11 ersetzt die Regelung des IAS 31 und des SIC-13. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Der IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ erfordert Anhangangaben zu den Anteilen an anderen Unternehmen hinsichtlich Risiko und Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Voraussichtlich werden sich erweiterte Anhangangaben für die TLG ergeben.
- Mit der im Mai 2014 veröffentlichten Änderung des IFRS 11 wird klargestellt, dass sowohl der erstmalige Erwerb als auch der Hinzuerwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit (joint operation), welche einen Geschäftsbetrieb darstellt, unter Anwendung der Regelungen zur Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen in IFRS 3 und anderen relevanten Standards zu bilanzieren ist, es sei denn, diese stehen in Widerspruch zu Regelungen des IFRS 11. Außerdem wird klargestellt, dass bereits gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bei einem Hinzuerwerb von Anteilen unter Beibehaltung gemeinsamer Kontrolle (joint control) nicht Neubewertet werden. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Die „Änderung der Übergangsbestimmungen der IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12“ beschränkt im Wesentlichen die Vorjahresvergleichswerte bei Änderungen aufgrund der Anwendung der neuen Standards auf ein Vergleichsjahr. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Im Mai 2011 veröffentlichte der IASB die Änderung des IAS 27. Mit der Verabschiedung von IFRS 10 und IFRS 12 beschränkt sich der Anwendungsbereich von IAS 27 auf die Bilanzierung von Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in Einzelabschlüssen eines Unternehmens. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.

- Der IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten neu. Es wird lediglich zwei Bewertungskategorien (fortgeführte Anschaffungskosten und beizulegender Zeitwert) geben. Der im Oktober 2010 ergänzte Teil regelt die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten. Hierbei werden im Wesentlichen die bestehenden Regelungen des IAS 39 übernommen. Eine Änderung ergibt sich für finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die im November 2013 verabschiedeten Änderungen betreffen die Aufnahme eines neuen allgemeinen Modells für die Sicherungsbilanzierung, in dem der Umfang möglicher Sicherungs- und Grundgeschäfte erweitert wird und das neue Vorschriften zur Effektivitätsmessung vorsieht. Der Erst-anwendungszeitpunkt wird voraussichtlich frühestens der 01.01.2018 sein. Aus der Anwendung von IFRS 9 werden sich voraussichtlich Auswirkungen auf die Bilanzierung von Finanzinstrumenten im TLG-Konzern ergeben.
- Mit IFRS 14 wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außer-dem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Der IFRS 15 "Erlöse aus Verträge mit Kunden" schreibt vor, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller zukünftig Erlöse aus einem Vertrag mit einem Kunden zu erfassen hat. Grundsatz des Standards ist die Erfassung von Erlösen in der Höhe, in der ein Unternehmen für die übernommenen Leistungsverpflichtungen, also die Übertragung von Waren bzw. die Erbringung von Dienstleistungen, Gegenleistungen erwartet. Dazu soll ein fünfstufiges Modell angewandt werden. Laut diesem wird zunächst der Vertrag mit dem Kunden identifiziert und anschließend auf eigenständige Leistungsverpflichtungen hin untersucht. Es folgt die Bestimmung der Gegenleistung, welche das Unternehmen für seine Leistungen erwartet. Diese Gegenleistung wird in einem nächsten Schritt auf die Leistungsverpflichtungen des Vertrages verteilt. Zuletzt erfolgt die Erlöserfassung durch das Unternehmen bei Erfüllung seiner Leistungsverpflichtung. Mögliche Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 15 auf die Umsatzrealisierung im TLG-Konzern werden derzeit noch analysiert.
- Die im Mai 2013 veröffentlichte Interpretation des IFRIC 21 stellt klar, zu welchem Zeitpunkt ein Unternehmen eine Verbindlichkeit zur Leistung einer öffentlichen Abgabe als Schuld anzusetzen hat. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.

- Im Dezember 2012 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2010-2012« veröffentlicht. Sie stellen den fünften Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an sechs bestehenden IFRS dar. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.
- Im Dezember 2013 hat das IASB die »Improvements to IFRS 2011-2013« veröffentlicht. Sie stellen den sechsten Sammelstandard zu verschiedenen Änderungen an vier bestehenden IFRS dar. Auswirkungen auf die TLG sind derzeit nicht zu erwarten.

D. Konsolidierungsgrundsätze

1. Konsolidierungsmethoden

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des TLG-Konzerns wurden die TLG IMMOBILIEN GmbH und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die TLG IMMOBILIEN GmbH direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die TLG IMMOBILIEN GmbH die Beherrschung erlangt, erstmals einbezogen. Die Beherrschung beruht bei den Tochtergesellschaften darauf, dass die TLG IMMOBILIEN GmbH direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte innehat. Sobald die Beherrschung durch die TLG nicht mehr besteht, erfolgt die Entkonsolidierung.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss der TLG IMMOBILIEN GmbH.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Dabei wird nach der Erwerbsmethode das Eigenkapital der erworbenen Tochterunternehmen zum Erwerbszeitpunkt unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten, latenter Steuern und eines eventuellen Geschäfts- oder Firmenwerts zu diesem Zeitpunkt ermittelt.

Nicht beherrschende Anteile stellen den Teil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht den Anteilseignern der TLG IMMOBILIEN GmbH zuzurechnen ist. Nicht beherrschende Anteile werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital.

Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

Assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen

Assoziierte Unternehmen sind Beteiligungen, bei denen der TLG-Konzern einen maßgeblichen Einfluss auf die Finanz- und Geschäftspolitik ausüben kann. Der maßgebliche Einfluss beruht regelmäßig darauf, dass die TLG IMMOBILIEN GmbH direkt oder indirekt 20 % bis 50 % der Stimmrechte an diesem Unternehmen innehat und die damit verbundene Assoziierungsvermutung nicht widerlegt wird. Zum Bilanzstichtag wurden keine assoziierten Unternehmen in den TLG-Konzernabschluss einbezogen. Als Gemeinschaftsunternehmen gelten Unternehmen, die von dem TLG-Konzern direkt oder in-direkt gemeinschaftlich mit einer anderen Partei geführt werden

Gemeinschaftsunternehmen werden im Rahmen der at-equity-Bewertung einbezogen. Abweichend hiervon werden sie nach IFRS 5 bewertet, soweit die Anteile als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden.

Im Rahmen der Equity-Bewertung werden die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten im Konzernabschluss ausgewiesen, angepasst um die darauf entfallenden Änderungen im Reinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens und um eventuelle Wertminderungen aus möglichen Wert-beinträchtigungen.

Die TLG IMMOBILIEN GmbH hat ein Gemeinschaftsunternehmen, die Altmarktgalerie Dresden KG, bis zu deren Veräußerung im Geschäftsjahr 2013 in ihren Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden zwei Gemeinschaftsunternehmen wegen der unter-geordneten Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert oder, sofern sich dieser für nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente nicht hinreichend verlässlich ermitteln lässt, zu Anschaffungskosten bewertet und innerhalb der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte aus-gewiesen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Abschnitt I.7 verwiesen.

2. Veränderungen im Konzern

Anzahl Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	2013	2012
Stand 01.01	4	6
Abgänge	-	2
Stand 31.12.	4	4

Anzahl Gemeinschaftsunternehmen at Equity	2013	2012
Stand 01.01	1	1
Abgänge	1	-
Stand 31.12.	-	1

Im Geschäftsjahr 2012 erfolgte die Liquidation und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses die Handelsregisterlöschung der bisher in den Konsolidierungskreis einbezogenen TLG Technologiepark Ilmenau GmbH i. L., Ilmenau, und der Verkauf der TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl.

Entsprechend wurden die genannten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2012 ent-konsolidiert.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel I.7 verwiesen.

E. Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die TLG weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Immobilien aus, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden.

Die TLG verfügt vereinzelt über Objekte, die teilweise eigengenutzt und teilweise fremdgenutzt, d. h. vermietet, sind. Diese gemischt genutzten Immobilien werden getrennt bilanziert, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder der eigengenutzte noch der fremdvermietete Teil unwesentlich sind.

Eine Übertragung von Objekten aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt, sofern eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. In der Folge werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß IFRS 13.9 ist der beizulegende Zeitwert definiert als der Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Dabei unterstellt der beizulegende Zeitwert grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes („Exit Price“). Er entspricht dem (theoretisch) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag, unabhängig von einer unternehmensspezifischen Absicht oder Fähigkeit, den Vermögenswert zu veräußern.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie („Konzept des Highest and Best Use“ IFRS 13.27 ff.). Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung der Immobilie, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.

Sämtliche Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgte auf der Grundlage einer von der Savills Advisory Services GmbH Ende 2013/Anfang 2014 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31.12.2013, 31.12.2012 sowie 01.01.2012.

Projektentwicklungen werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Investment Properties) mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist. Der beizulegende Zeitwert ist bei Immobilien regelmäßig mit Erlangung der Baugenehmigung bestimmbar.

Die Marktwerte der langfristig zur Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung gehaltenen Immobilien wurden nach internationalen Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme eines – entsprechend üblicher Praxis festgelegten – Planungszeitraumes von 10 Jahren zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwertes der Immobilie am Ende des Planungszeitraums, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse aus der Objektbewirtschaftung ermittelt wird. Objekte mit negativen Einzahlungsüberschüssen (u. a. nachhaltig leerstehende Objekte) wurden anhand des Liquidationswertverfahrens bewertet (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten, ggf. zuzüglich restlicher Reinerträge).

Die Wertermittlung unbebauter Grundstücke (in F.1 unter Assetklasse "Sonstiges" abgebildet) erfolgte mittels des Vergleichswertverfahrens unter der Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse. Gegebenenfalls wurde zusätzlich die Residualwertmethode zur Plausibilisierung der Bodenwerte angewendet.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung auf Grundlage wesentlicher nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Insbesondere folgende wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren wurden für die Bewertung herangezogen:

- Zukünftige Mieterträge, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung der Bedingungen bestehender Mietverhältnisse, sonstiger Verträge oder externer Indikatoren wie marktüblicher Mieten für vergleichbare Immobilien;
- Einschätzungen zu Leerstandsquoten, basierend auf aktuellen und erwarteten zukünftigen Marktbedingungen nach Auslauf bestehender Mietverhältnisse;
- Diskontierungszinssätze für den Planungszeitraum von 10 Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bezüglich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Eintritts zukünftiger Zahlungsströme widerspiegeln;
- Kapitalisierungszinssätze, basierend auf der individuellen Lage, Art, Größe und Qualität der Immobilien, unter Berücksichtigung zum Stichtag vorliegender Marktinformationen;
- Restwerte, insbesondere basierend auf Annahmen zu zukünftigen Instandhaltungs- und Reinvestitionskosten, Leerstandsquoten und marktüblichen Mieten und Wachstumsraten.

2. Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine nachträgliche Aktivierung erfolgt dann, wenn hiermit eine Erhöhung des Nutzungswertes der Sachanlage verbunden ist. Die Nutzungsdauern werden ebenso wie etwaige Restwerte jährlich überprüft und falls erforderlich angepasst.

Erhaltene Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Anschaffungskosten abgezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

Nutzungsdauern der Sachanlagen in Jahren	2013	2012
Selbstgenutzte Immobilien	50-70	50-70
Technische Anlagen und Maschinen	8-13	8-13
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	3-13	3-13

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Entsprechend der ab Januar 2010 geltenden steuerlichen Regelung zur Abschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 150 Euro netto sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 150,01 Euro und 1.000 Euro netto mit einer jährlichen Gruppenbildung werden über fünf Jahre linear abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

3. Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

4. Wertminderungen nicht finanzieller Vermögenswerte

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt im Konzern jährlich. Hierbei wird festgestellt, ob Anhaltspunkte für eine mögliche Wertminderung vorliegen. Falls Anhaltspunkte vorliegen, wird der erzielbare Betrag für den betreffenden Vermögenswert ermittelt. Dieser entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert.

Zur Diskontierung wird ein marktüblicher Zinssatz vor Steuern herangezogen. Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests, da für die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte keine auslösenden Ereignisse vorlagen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb des Konzerns grundsätzlich zum Handelstag. Verbundene Unternehmen, die aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht konsolidiert werden, sind gemäß IAS 39 für Bewertungszwecke in die Kategorie »zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte« klassifiziert worden. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die Anteile an nicht vollkonsolidierten oder at equity bewerteten Unternehmen sind nicht börsennotiert. Der Zeitwert dieser Instrumente kann aufgrund der erheblichen Schwankungsbreite und des nicht vorhandenen aktiven Marktes nicht verlässlich bestimmt werden, weshalb sie zu Anschaffungskosten bilanziert werden.

6. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des TLG-Konzerns stehen (Finanzierungsleasing gemäß IAS 17), werden mit dem Barwert der Leasingraten oder, sofern niedriger, mit dem Zeitwert des Leasingobjektes im Anlagevermögen aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer entspricht dem kürzeren Zeitraum aus der Laufzeit des Leasingvertrages und der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. In den Fällen, in denen das Eigentum an dem Vermögenswert am Ende der Vertragslaufzeit auf die TLG übergeht, entspricht die Abschreibungsdauer der wirtschaftlichen Nutzungsdauer. Die Passivierung einer Verbindlichkeit erfolgt in Höhe des Barwertes der Zahlungsverpflichtungen aus den künftigen Leasingraten. In den Folgeperioden erfolgt die Minderung über den in den Leasingraten enthaltenen Tilgungsanteil.

Leasingverhältnisse, bei denen dem TLG-Konzern kein wirtschaftliches Eigentum zuzurechnen ist, werden als Operating-Leasing klassifiziert. Die aus diesen Verträgen resultierenden Aufwendungen werden im Zeitpunkt der Nutzung der entsprechenden Leasinggegenstände erfolgswirksam erfasst.

7. Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Immobilien sind gemäß IAS 17 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilien im TLG-Konzern verbleiben.

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

8. Vorräte

Die Vorräte umfassen zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude, welche im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs veräußert werden. Dieser kann einen Zeitraum von zwölf Monaten übersteigen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Zum Bilanzstichtag erfolgt die Bewertung mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und realisierbarem Nettoveräußerungswert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Zur Behandlung von Fremdkapitalkosten wird auf Kapitel E. 21 verwiesen.

9. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Mittels Erfahrungswerten und individuellen Risikoeinschätzungen werden mögliche Ausfallrisiken durch angemessene Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der erwarteten Netto-Zahlungszuflüsse berücksichtigt.

10. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gezeigt. Verfügungsbeschränkte Guthaben werden, wenn die Voraussetzungen für einen Ausweis in den Zahlungsmitteln- und Zahlungsmitteläquivalenten nicht gegeben sind, unter den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

11. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die Position »Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte « kann neben einzelnen langfristigen Vermögenswerten auch Gruppen von Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) oder Unternehmensbestandteile (aufgegebener Geschäftsbereich) enthalten, sofern eine Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird. Eine Klassifizierung entsprechend IFRS 5 erfolgt weiterhin nur dann, wenn Vermögenswerte im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußert werden können. In der Praxis gelten diese Kriterien in Bezug auf einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien als erfüllt, sofern zum Bilanzstichtag bereits ein notariell beglaubigter Kaufvertrag vorliegt, der Übergang von Nutzen und Lasten jedoch erst in einer Folgeperiode erfolgen wird.

Verbindlichkeiten, die zusammen mit dem geplanten Verkauf veräußert werden, sind Bestandteil der Veräußerungsgruppe oder des aufgegebenen Geschäftsbereichs und werden ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

Der Ausweis als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt analog auch für solche langfristigen Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, welche als zur Ausschüttung an Eigentümer gehalten eingestuft sind.

Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel F.9.

12. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam erfasst. Führen Konditionsänderungen zu wesentlich anderen Vertragsbedingungen nach IAS 39.AG 62, wird nach IAS 39.40 die ursprüngliche Verbindlichkeit behandelt, als würde sie vollständig getilgt. Im Anschluss erfolgt der Ansatz als neue Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert.

13. Pensionsverpflichtungen

Pensionsverpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien bewertet. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Als biometrische Grundlagen dienen die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert. Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich dabei nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem vereinbarten Rentenbaustein.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Teilweise bestehen Zusagen mit einer Garantieverzinsung von 1 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebighkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der TLG nicht vor.

Die Neubewertungskomponente in Zusammenhang mit den leistungsorientierten Plänen, welche u. a. die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von versicherungsmathematischen Annahmen umfasst, wird in der Periode, in der sie anfällt, erfolgsneutral im Eigenkapital unter den kumulierten Rücklagen erfasst.

Nachzuerrechnende Dienstzeitaufwendungen haben weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden.

Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinseffekt wird in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand gezeigt.

14. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, deren Erfüllung wahrscheinlich und deren Höhe zuverlässig ermittelt werden kann. Der Ansatz erfolgt mittels des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert, sofern dies wesentlich ist.

Nach IAS 1.35 sind Gewinne und Verluste aus einer Vielzahl von ähnlichen Transaktionen in der Gesamtergebnisrechnung saldiert auszuweisen. Ein gesonderter Ausweis im sonstigen betrieblichen Ertrag erfolgt gem. IAS 1.35 und IAS 1.97 nur für wesentliche Einzelsachverhalte.

15. Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden im TLG-Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken aus der Immobilienfinanzierung abgeschlossen. Die Bilanzierung der derivativen Finanzinstrumente erfolgt zu beizulegenden Zeitwerten. Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden ergebniswirksam berücksichtigt, sofern keine Sicherungsbeziehung nach den Vorschriften des IAS 39 vorliegt.

Derivate, die als Sicherungsinstrumente bilanziert werden, dienen der Absicherung zukünftiger, mit Unsicherheit behafteter Zahlungsströme. Insbesondere bei variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten besteht in der TLG-Gruppe ein Risiko hinsichtlich der Höhe künftiger Zahlungsströme. Die Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden dabei in einen effektiven und ineffektiven Teil zerlegt. Die Effektivität wird mithilfe der Dollar-Offset-Methode bestimmt. Der effektive Teil entspricht dem Teil des Bewertungsergebnisses, der bilanziell eine wirksame Sicherung gegen das Zahlungsstrom-Risiko darstellt. Der effektive Teil wird erfolgsneutral (im sonstigen Ergebnis) nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Gesamtergebnisrechnung vereinnahmt und im Zinsergebnis ausgewiesen. Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann in die Gesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden (im Zinsergebnis erfasst). Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam vereinnahmt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income – OCI) stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

16. Beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente werden auf Basis entsprechender Marktwerte oder Bewertungsmethoden bestimmt. Für flüssige Mittel und andere kurzfristige originäre Finanzinstrumente entsprechen die beizulegenden Zeitwerte näherungsweise den zu den jeweiligen Stichtagen bilanzierten Buchwerten.

Bei langfristigen Forderungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt die Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag gültigen Referenzzinssätze. Die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente werden auf Grundlage der zum Bilanzstichtag bestehenden Referenzzinssätze zzgl. des eigenen bzw. des Kontrahentenrisikos ermittelt.

Bei zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzierenden Finanzinstrumenten wird der beizulegende Zeitwert grundsätzlich anhand von entsprechenden Markt- bzw. Börsenkursen ermittelt. Sofern keine Markt- bzw. Börsenkurse vorliegen, erfolgt eine Bewertung unter Anwendung marktüblicher Bewertungsmethoden unter Berücksichtigung instrumentenspezifischer Marktparameter. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt über die Discounted-Cashflow-Methode, wobei individuelle Bonitäten und sonstige Marktgegebenheiten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads bei der Ermittlung des Barwerts berücksichtigt werden.

Für die Zeitwertermittlung derivativer Finanzinstrumente werden als Eingangsparameter für die Bewertungsmodelle die am Bilanzstichtag beobachteten relevanten Marktpreise und Zinssätze verwendet, die von anerkannten externen Quellen bezogen werden. Dementsprechend fallen die Derivate in den Level 2 der Bewertungshierarchien im Sinne des IFRS 13.72 ff. (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputdaten). Siehe hierzu auch Kapitel I.1.

17. Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Nach den Vorschriften des IFRS 13 stellt der beizulegende Zeitwert bzw. Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. sofern dieser nicht verfügbar ist am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde beziehungsweise für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der beizulegende Zeitwert soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Bemessungshierarchie (Fair Value-Hierarchie) priorisiert die in die Bewertungsverfahren eingehenden Inputfaktoren, in Abhängigkeit von der Marktnähe in drei absteigende Stufen:

- Level 1: Die auf einem aktiven Markt verwendeten Marktpreise (unangepasst) identischer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann.
- Level 2: Andere Bewertungsparameter als die in Level 1 enthaltenen notierten Marktpreise, die für die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. vom Preis abzuleiten) beobachtbar sind.
- Level 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Bewertungsparameter der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Zum Ende jedes Geschäftsjahres erfolgt eine Überprüfung der Übertragungen zwischen den Levels. Im Geschäftsjahr 2013 gab es keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

Alle Vermögensgegenstände, Eigenkapitalinstrumente und Schulden, die aufgrund der Anforderungen anderer Standards (ausgenommen von IAS 17 »Leasingverhältnisse« und IFRS 2 »Anteilsbasierte Vergütungen«) zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden einheitlich nach IFRS 13 bewertet. IFRS 13.9 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes (»Exit Price«). Dies gilt auch dann, wenn das Unternehmen weder Absicht noch Kapazitäten hat, den Vermögenswert zum Bewertungsstichtag zu verkaufen oder die Schuld zu diesem Zeitpunkt zu übertragen. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von nicht finanziellen Vermögenswerten wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung (»Konzept des Highest and Best Use«, IFRS 13.27 ff.) ausgegangen. Dies impliziert eine Nutzen- bzw. Wertmaximierung des Vermögenswerts, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig

und finanziell durchführbar ist. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel E.1 sowie F.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel E.15 sowie I.1.

Zusammenfassend ergibt sich nachfolgende Fair-Value- Hierarchie für das Geschäftsjahr 2013:

Fair-Value Hierarchie	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.414.691
Derivate mit positivem Marktwert		15	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		626.227	
Derivate mit negativem Marktwert		18.788	

* Die Ermittlung des Fair-Values der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Sowie die Darstellung für das Geschäftsjahr 2012:

Fair-Value Hierarchie	Level 1	Level 2	Level 3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			1.511.726
Derivate mit positivem Marktwert		6	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten *		480.041	
Derivate mit negativem Marktwert		43.431	

* Die Ermittlung des Fair-Values der Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten erfolgt ausschließlich für Anhangangaben.

Erläuterungen zu den einzelnen Stufen der Fair-Value Hierarchie finden sich in Kapitel I.1. -
Sonstige Angaben.

18. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als operating lease klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Mietvergünstigungen werden ertragsmindernd in den Gesamterlösen aus der Vermietung und Verpachtung über die Laufzeit des Miet- bzw. Leasingvertrags berücksichtigt.

Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten, sofern die weiterbelastbaren Kosten und die Höhe der Erlöse verlässlich bestimmt werden können und die Leistungen erbracht worden sind.

Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen der Immobilie auf den Erwerber übertragen worden sind. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang kann grundsätzlich dann unterstellt werden, wenn die wesentlichen Eigentums- und Nutzungsrechte sowie die wirksame Verfügungsmacht an der Immobilie auf den Käufer übergegangen sind. Eine Umsatzrealisierung erfolgt nicht, solange wesentliche Leistungsverpflichtungen, Renditegarantien oder Rückgaberechte des Käufers bestehen.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst.

Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

Dividenden werden zum Ausschüttungszeitpunkt vereinnahmt, wobei die Periode der Ausschüttung regelmäßig der Periode des Entstehens eines Rechtsanspruches entspricht.

19. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden erfasst, wenn eine hinreichende Sicherheit dafür besteht, dass die Zuwendungen gewährt werden und das Unternehmen die damit verbundenen Bedingungen erfüllt. Sie sind planmäßig als Ertrag zu erfassen und zwar im Verlauf der Perioden, die erforderlich sind, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die die Zuwendungen der öffentlichen Hand kompensieren sollen, verrechnen zu können.

Investitionszulagen sind Zuwendungen, die für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögenswertes gewährt werden. Sie werden im TLG-Konzern von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Vermögenswertes aktivisch abgesetzt. Es erfolgt eine ratierliche Erfassung der Zuwendungen mittels eines reduzierten Abschreibungsbetrages über die Nutzungsdauer der Vermögenswerte, sofern dieser einer planmäßigen Abschreibung unterliegt.

Laufende Zuschüsse in Form von Instandhaltungs-, Miet- und Aufwendungszuschüssen werden ertragswirksam erfasst. Der Ausweis erfolgt in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Ihr Ansatz erfolgt grundsätzlich zum Barwert auf Basis des im Zeitpunkt der Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Der Differenzbetrag wird in einen Abgrenzungsposten eingestellt, der zugunsten der Aufwendungen aus der Darlehensamortisation linear über die Restlaufzeit der Darlehen aufgelöst wird. Zur Sonderregelung bei der Erstanwendung der IFRS gemäß IFRS 1.B10 wird auf Kapitel B.1 verwiesen.

20. Laufende und latente Steuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag stellen die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Konzern-Gesamtergebnisrechnung aufgrund von Aufwendungen und Erträgen, die in späteren Jahren oder niemals steuerbar bzw. steuerlich abzugsfähig sind. Die Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Konzerns für die laufenden Steuern werden auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Latente Steuern werden für die Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerlichen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerschulden werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus werden latente Steuern für sogenannte Outside Basis-Differenzen angesetzt, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerschulden spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, dass sie im Zusammenhang mit Posten stehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden. In diesem Fall ist die laufende und latente Steuer ebenfalls im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden saldiert, wenn der Konzern einen einklagbaren Rechtsanspruch hat, tatsächliche Steuererstattungsansprüche gegen seine tatsächlichen Steuerschulden aufzurechnen, und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden und dasselbe Steuersubjekt betreffen.

21. Fremdkapitalkosten

Soweit sogenannte qualifizierte Vermögenswerte vorliegen, erfolgt eine Aktivierung von Fremdkapitalzinsen, sofern diese wesentlich sind.

22. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen und Schätzungen vorzunehmen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie auf die Angabe der Eventualschulden auswirken können.

Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten jedoch Ergebnisse entstehen, die in der Zukunft naturgemäß zu Anpassungen der Buchwerte oder des Ausweises der betroffenen Vermögenswerte und Schulden führen.

Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Angesichts der Vielzahl der betroffenen Objekte und ihrer geografischen Streuung unterliegen einzelne Bewertungsunsicherheiten grundsätzlich einem statistischen Ausgleichseffekt. Die Bewertungen erfolgen durch einen externen Bewerter auf Basis öffentlich zugänglicher Marktdaten (z. B. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Daten des Dienstleisters inwis etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse der TLG-Gruppe in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

Hierzu wird ebenfalls auf Kapitel F.1 verwiesen.

Darüber hinaus gibt es folgende allgemeine Annahmen und Schätzungen, welche von untergeordneter Bedeutung sind:

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung als sehr wahrscheinlich im Sinne des IFRS 5 angesehen werden kann. Ist dies der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls die dazugehörigen Schulden als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden auszuweisen bzw. zu bewerten.
- Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.
- Gebäude, welche Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gem. IAS 16 und IAS 40 zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte oder fremdgenutzte Teil nicht unwesentlich ist.
- Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen: Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Diese Ermittlung erfolgt auf Grundlage von Annahmen zu Zinssätzen, Sterbetafeln und künftigen Rentensteigerungen.
- Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen: Hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung bestehen Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Preissteigerungen sowie die Höhe, den Zeitpunkt und die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der jeweiligen Rückstellung.
- Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern: Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und die damit tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Weitere Erläuterungen über getroffene Annahmen und Schätzungen erfolgen bei den Angaben zu den einzelnen Abschlussposten. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Beurteilungen am Bilanzstichtag.

Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wurde außerdem das zu diesem Zeitpunkt als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die TLG-Gruppe tätig ist, berücksichtigt. Obwohl das Management davon ausgeht, dass die verwendeten Annahmen und Einschätzungen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns führen.

23. Kapitalmanagement

Das Ziel der TLG-Gruppe im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten der TLG-Gruppe die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Im Zusammenhang mit der stärkeren Ausrichtung der TLG-Gruppe an Marktstandards erfolgt eine Implementierung der Kapitalmanagementüberwachung branchenüblich am Netto-Verschuldungsgrad. Der Netto-Verschuldungsgrad stellt das Verhältnis von Nettofremdkapital zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Hierbei ergibt sich das Nettofremdkapital aus dem Abzug der Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Wie im Vorjahr bestand ein Ziel des Konzerns im aktuellen Geschäftsjahr darin, sich weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu wirtschaftlich angemessenen Finanzierungskosten zu sichern, indem ein angemessener Fremdkapitalanteil nicht überschritten wird.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2013 und zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.414.691	1.511.726
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.707	3.016
Eigengenutzte Immobilien	16.464	16.697
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.817	0
Vorräte	13.385	22.260
Immobilienvermögen	1.465.064	1.553.699
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	626.227	480.041
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	138.930	60.527
Nettofremdkapital	487.298	419.514
Net Loan to Value (Net LTV)	33,3%	27,0%

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich in der obigen Tabelle ausschließlich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Das Verhältnis des Nettofremdkapitals zum Immobilienvermögen (Net LTV) beträgt im Konzern 33,3% und steigt damit im Vergleich zum Vorjahr um 6,3 Prozentpunkte.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

24. Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten der TLG fokussieren sich auf die Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien. Die Geschäftsaktivitäten beinhalten auch die Nutzung von Marktgegebenheiten durch den An- und Verkauf von Immobilien, was der Optimierung des Immobilienportfolios dient.

Diese Aktivitäten werden im Rahmen der internen Berichterstattung unter dem Segment zur Vermietung und Bewirtschaftung der unternehmenseigenen Gewerbeimmobilien zugerechnet.

Nach den Kriterien des IFRS 8 wurde daher ein einziges berichtspflichtiges Segment identifiziert, welches die operativen Aktivitäten des Konzerns umfasst. Dieses Segment wird regelmäßig an die Hauptentscheidungsträger berichtet. Die Hauptentscheidungsträger bestimmen die Allokation von Ressourcen nur für dieses eine Segment und sind für die Überprüfung von deren Ertragskraft zuständig. Die Hauptentscheidungsträger der TLG sind die Geschäftsführer.

Die Umsatzerlöse werden durch eine große Anzahl von Mietern generiert. Mit einem Kunden wurde hierbei ein Umsatz von mehr als 10 % der gesamten Umsatzerlöse erzielt. Auf diesen Kunden entfallen TEUR 17.539 (Vorjahr: TEUR 17.569) der gesamten Umsatzerlöse.

F. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 wie folgt entwickelt:

TEUR	2013	2012
Buchwert zum 01.01.	1.511.726	1.374.231
Zukäufe	3.591	28.082
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	36.396	54.592
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(209.259)	(804)
Umgliederung aus Sachanlagen	-	2.564
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	72.237	53.061
Buchwert zum 31.12.	1.414.691	1.511.726

Die Portfoliostrategie der TLG sieht eine Konzentration auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro sowie an einigen innerstädtischen Top-Standorten insbesondere in Berlin und Dresden auch langfristig verpachtete Hotels vor. Während das Büro-Portfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandels-Portfolio, das derzeit geprägt ist von Nahversorgungsimmobilien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätige Investitionen unterliegen den eben genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Die Zukäufe sind im Jahr 2013 mit TEUR 3.591 (2 Objekte) im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 28.082, 12 Objekte) stark rückläufig gewesen. Wie im Vorjahr lag der Schwerpunkt der investiven Tätigkeit auf der Fertigstellung der Projektentwicklungsobjekte. Dies zeigt sich in der Höhe der Aktivierungen von baulichen Maßnahmen von TEUR 36.396 (Vorjahr: TEUR 54.592).

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 209.259 (2012: TEUR 804) sind in portfoliostrategischen Verkäufen begründet. Dies betraf neben den Pflegeimmobilien insbesondere bewirtschaftungsintensive Objekte sowie unbebaute Grundstücke. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten auch sämtliche unterjährigen Verkäufe, welche zunächst umgegliedert, und dann aus den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten abverkauft werden.

Die günstigen Marktbedingungen führten dazu, dass insbesondere eine Reihe von innerstädtischen Entwicklungsgrundstücken zu attraktiven Preisen veräußert werden konnten mit dem Ergebnis, dass die Anpassung des beizulegenden Zeitwertes in 2013 von TEUR 72.237 (Vorjahr: TEUR 53.061) sich zu 20 % auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bezieht. Auf die Immobilien, welche sowohl am 01.01. als auch am 31.12.2013 im Bestand waren (ruhender Bestand ohne Ankäufe und ohne Umgliederungen), entfällt 80 % der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes. Die Anpassung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Gesamtergebnisrechnung.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 31.12.2013 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Tabelle 1:

Stand 31.12.2013	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	655.994	5,00%	15,00%	6,25%	5,50%	25,00%	8,16%
Büro	447.308	4,00%	12,00%	5,54%	4,00%	20,00%	7,12%
Hotel	185.611	5,00%	6,25%	5,61%	6,25%	6,75%	6,48%
Sonstiges	73.698	5,00%	14,00%	7,86%	6,00%	30,00%	11,46%
Summe (DCF-Verfahren)	1.362.610	4,00%	15,00%	6,01%	4,00%	30,00%	7,76%
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	24.500	5,00%	7,50%	5,78%	-	-	-
Büro	450	7,50%	7,50%	7,50%	-	-	-
Sonstiges	27.131	3,00%	8,00%	5,07%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	52.081	3,00%	8,00%	5,43%	-	-	-
Gesamt	1.414.691						
Multipl. Istmiete	12,68						

Zum 31.12.2012 ergibt sich folgendes Bild:

Stand 31.12.2012	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)							
Einzelhandel	598.266	3,05%	15,00%	6,87%	3,75%	25,00%	8,22%
Büro	452.337	4,10%	12,45%	6,34%	4,00%	20,00%	6,94%
Hotel	119.759	6,55%	6,95%	6,67%	6,50%	6,50%	6,50%
Sonstiges	186.200	5,00%	14,00%	7,29%	6,00%	30,00%	9,77%
Projektentwicklung	73.100	5,90%	7,00%	6,32%	6,00%	7,25%	6,33%
Summe (DCF-Verfahren)	1.429.662	3,05%	15,00%	6,71%	3,75%	30,00%	7,66%
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	31.460	2,00%	7,50%	4,69%	-	-	-
Büro	450	7,50%	7,50%	7,50%	-	-	-
Sonstiges	50.154	3,00%	8,00%	4,93%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	82.064	2,00%	8,00%	4,85%	-	-	-
Gesamt	1.511.726						
Gesamt (ohne Projektentwicklung)	1.438.626						
Multipliiert Istmierte (ohne Projektentwicklung)	12,62						

Zum 01.01.2012 ergibt sich folgendes Bild:

Stand 01.01.2012	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		TEUR	Min.	Max.	Durchschnitt (gewichtet nach Bruttobarwert)	Min.	Max.
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)							
Einzelhandel	553.770	3,50%	15,00%	7,32%	3,75%	25,00%	8,32%
Büro	415.354	4,50%	12,95%	6,96%	4,00%	20,00%	6,95%
Hotel	107.932	7,70%	7,75%	7,73%	6,50%	6,50%	6,50%
Sonstiges	181.280	5,00%	15,00%	7,75%	6,00%	30,00%	9,92%
Projektentwicklung	34.260	5,85%	8,25%	7,04%	6,00%	7,25%	6,37%
Summe (DCF-Verfahren)	1.292.597	3,50%	15,00%	7,29%	3,75%	30,00%	7,69%
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	31.150	2,00%	12,00%	5,03%	-	-	-
Büro	500	5,00%	7,50%	7,30%	-	-	-
Sonstiges	49.984	3,00%	8,00%	5,02%	-	-	-
Summe (Liquidationsverfahren)	81.634	2,00%	12,00%	5,04%	-	-	-
Gesamt	1.374.231						
Gesamt (ohne Projektentwicklung)	1.339.971						
Multipliiert Istmierte (ohne Projektentwicklung)	12,20						

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31.12.2013 insgesamt TEUR 1.414.691 (31.12.2012: TEUR 1.511.726; 01.01.2012: TEUR 1.374.231). Die Immobilien ohne Projektentwicklungsobjekte, welche sowohl am 01.01. als auch am 31.12.2013 im Bestand waren (ruhende Bestand ohne Ankäufe und Umgliederungen), weisen mit TEUR 1.303.858 zum 31.12.2013 einen Wertanteil von 92 % auf.

Die Wertveränderung der Immobilien ohne Projektentwicklungsobjekte, welche sowohl am 01.01. als auch am 31.12.2013 im Bestand waren (ruhender Bestand), gegenüber 31.12.2012 bzw. 01.01.2012 i. H. v. 4,4 % bzw. 3,5 % basiert neben einer positiven Marktentwicklung in den vergangenen zwei Jahren insbesondere in Berlin im Wesentlichen auf einem Abbau der EPRA-Leerstandsquote sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmiete. Während sich bezogen auf den strategiekonformen Anteil - betrifft rd. 90 % (2012: 77 %) des betrachteten ruhenden Bestandes i. H. v. 5,3 % (2012: 4,7 %) ergibt, zeigt sich bezogen auf den nicht strategiekonformen Bestand eine Wertkorrektur i. H. v. - 2,1 % (2012: -0,2 %). Die Wertkorrekturen betreffen insbesondere für den kurzfristigen Verkauf vorgesehene Gewerbeobjekte.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der in der Entwicklung befindlichen Investment Properties erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung des zum Stichtag gegebenen Projektstandes, der zukünftigen geschätzten Kosten der Entwicklung sowie des erwarteten Zeithorizonts bis zur Fertigstellung.

Nicht mehr unter Projektentwicklung werden solche Objekte geführt, für die zum Bilanzstichtag die Bewirtschaftung aufgenommen worden ist. Zum Bilanzstichtag 01.01.2012 beträgt der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Investment Properties TEUR 34.260. Zum 31.12.2012 beträgt der beizulegende Zeitwert TEUR 73.100, wobei hierbei drei noch im Vorjahr im Bau befindliche Anlagen mit einem beizulegenden Zeitwert i. H. v. TEUR 15.273 in die Bewirtschaftung aufgenommen wurden. Ein Bauvorhaben mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 2.970 wurde im Jahr 2012 neu begonnen. Zum Bewertungsstichtag 31.12.2013 wurden sämtliche Projektentwicklungen in die Bewirtschaftung aufgenommen. Der anteilige beizulegende Zeitwert dieser in die Bewirtschaftung überführten Projektentwicklungsobjekte beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2013 TEUR 108.944.

Mit einem Fair Value per 31.12.2013 von TEUR 1.362.610 (31.12.2012: TEUR 1.429.662; 01.01.2012: TEUR 1.292.597) beträgt der Anteil der nach der DCF-Methode bewerteten Immobilien 96,3 % (31.12.2012: 94,6 %; 01.01.2012: 94,1 %).

In den vorstehenden Übersichten werden die Bewertungsergebnisse der unbebauten Grundstücke unter dem Punkt Liquidationsverfahren unter der Assetklasse „Sonstiges“ abgebildet. Die unbebauten Grundstücke weisen per 31.12.2013 einen Fair Value von TEUR 17.894 (31.12.2012: TEUR 40.412; 01.01.2012: TEUR 40.409) bzw. einen Anteil von 1,3 % (31.12.2012: 2,7 %; 01.01.2012: 2,9 %) am Gesamtbestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf.

Der Fair Value der nach dem Liquidationswertverfahren bewerteten Immobilien (ohne unbebaute Grundstücke) beträgt per 31.12.2013 TEUR 34.187 (31.12.2012: TEUR 41.652; 01.01.2012: TEUR 41.225), was einem Anteil von 2,4 % (31.12.2012: 2,8 %; 01.01.2012: 3,0 %) entspricht.

Während der Berichtsperiode wurden keine signifikanten Änderungen der Bewertungstechniken und -modelle vorgenommen.

Der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch den unabhängigen Sachverständigen lagen folgende Daten zur Vermietung zu den jeweiligen Bilanzstichtagen zugrunde:

Tabelle 2:

Stand 31.12.2013	Investment Properties TEUR	EPRA- Leerstands- quote %	durch- schnittliche Istmiete * EUR/qm	Anteil befristete Mietverträge %	Walt befristete Mietverträge Jahre
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)					
Einzelhandel	655.994	1,6%	9,55	97,7%	7,7
Büro	447.308	9,4%	8,59	89,8%	5,7
Hotel	185.611	4,5%	13,74	99,9%	17,4
Sonstiges	73.698	13,6%	3,25	75,5%	5,0
Summe (DCF-Verfahren)	1.362.610	5,7%	7,92	93,3%	8,0
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	24.500	0,0%	4,46	100,0%	3,9
Büro	450	0,0%	0,00	1,2%	0,0
Sonstiges	27.131	0,0%	2,32	72,0%	1,8
Summe (Liquidationsverfahren)	52.081	0,0%	3,63	90,3%	3,4
Gesamt	1.414.691	5,6%	7,81	93,2%	8,0

* Istmiete pro m²-vermietete Fläche zum Bilanzstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge

Stand 31.12.2012	Investment Properties	EPRA-Leerstandsquote	durchschnittliche Istmietete *	Anteil befristete Mietverträge	Walt befristete Mietverträge
	TEUR	%	EUR/qm	%	Jahre
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)					
Einzelhandel	598.266	2,8%	9,52	97,7%	8,2
Büro	452.337	19,5%	8,55	89,1%	6,4
Hotel	119.759	3,6%	14,93	100,0%	17,7
Sonstiges	186.200	5,8%	4,42	82,4%	11,5
Summe (DCF-Verfahren)	1.356.562	8,9%	7,75	92,5%	9,0
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	31.460	0,0%	4,33	100,0%	4,6
Büro	450	0,0%	0,00	0,6%	0,0
Sonstiges	50.154	0,0%	2,30	60,6%	2,5
Summe (Liquidationsverfahren)	82.064	0,0%	3,51	86,9%	4,2
Gesamt (ohne Projektentwicklung)	1.438.626	8,8%	7,62	92,4%	8,9
Projektentwicklung **	73.100	21,1%	9,94	100,0%	17,8

* Istmietete pro m²-vermietete Fläche zum Bewertungsstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge (ausgenommen Projektentwicklung)

** Projektentwicklungsobjekte im Bau: nachrichtlich Darstellung des Vorvermietungsstandes der abgeschlossenen Mietverträge

Stand 01.01.2012	Investment Properties	EPRA-Leerstandsquote	durchschnittliche Istmietete *	Anteil befristete Mietverträge	Walt befristete Mietverträge
	TEUR	%	EUR/qm	%	Jahre
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)					
Einzelhandel	553.770	2,8%	9,53	98,0%	8,8
Büro	415.354	23,1%	8,37	88,2%	6,7
Hotel	107.932	5,0%	14,78	100,0%	18,7
Sonstiges	181.280	4,0%	4,32	84,8%	11,7
Summe (DCF-Verfahren)	1.258.337	9,9%	7,59	92,8%	9,6
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	31.150	0,0%	4,23	100,0%	5,3
Büro	500	0,0%	0,00	22,8%	0,3
Sonstiges	49.984	2,6%	2,18	63,4%	2,3
Summe (Liquidationsverfahren)	81.634	0,4%	3,29	85,3%	4,6
Gesamt (ohne Projektentwicklung)	1.339.971	9,8%	7,42	92,6%	9,5
Projektentwicklung **	34.260	26,1%	11,46	100,0%	18,6

* Istmietete pro m²-vermietete Fläche zum Bewertungsstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge (ausgenommen Projektentwicklung)

** Projektentwicklungsobjekte im Bau: nachrichtlich Darstellung des Vorvermietungsstandes der abgeschlossenen Mietverträge

Für die Definition der EPRA-Leerstandsquote wird auf www.epra.com verwiesen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2013 weisen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine durchschnittliche EPRA-Leerstandsquote von 5,6 % (31.12.2012 ohne Projektentwicklungsobjekte: 8,8 %; 01.01.2012 ohne Projektentwicklungsobjekte: 9,8 %) auf. Die EPRA-Leerstandsquote der in Bewirtschaftung überführten Projektentwicklungsobjekte beträgt zum Bilanzstichtag 14,3 %. Die weitere Entwicklung der EPRA-Leerstandsquote orientiert sich an der Lage und den individuellen Objekteigenschaften. Grundsätzlich wird bei Einzelhandels- und Hotelobjekten weiterhin von einer niedrigeren Leerstandsquote wie zum Stichtag 31.12.2013 ausgegangen. Bei den Büroimmobilien wird ein Rückgang und bei den sonstigen Immobilien keine signifikante Veränderung der EPRA-Leerstandsquote erwartet.

Die durchschnittliche Istmiete konnte mit 7,81 EUR/qm (31.12.2012 ohne Projektentwicklung: 7,62 EUR/qm; 01.01.2012 ohne Projektentwicklung: 7,42 EUR/qm) um 2,5% verbessert werden. Der WALT (gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge) lag mit 8,0 Jahren unter dem Wert des Vorjahres von 8,9 Jahren (01.01.2012: 9,5 Jahre). In der stichtagsbezogenen Darstellung nicht berücksichtigt sind bereits abgeschlossene Mietverträge, deren Mietbeginn nach dem Stichtag liegt. Die weitere Entwicklung der Mieten wurde auf der Basis individueller Annahmen im Planungszeitraum prognostiziert. Dabei wurde zwischen Mieten aus Bestandsmietverträgen und Neuvermietungen aufgrund prognostizierter Fluktuation unterschieden. Die Marktmiete erhöht sich im Detailplanungszeitraum jährlich um einen individuell ermittelten Steigerungssatz. Insgesamt wird von einem moderaten Anstieg der Mieten im Planungszeitraum ausgegangen.

Die TLG geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der TLG liegenden Faktoren resultieren werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze.

Ergänzend zur Marktwertermittlung wurde eine Sensitivitätsanalyse bei Veränderung der verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze durchgeführt. Würden die der Immobilienbewertung zugrunde liegenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,5 Prozentpunkte erhöht oder ermäßigt, ergäben sich folgende Werte zum 31.12.2013:

Tabelle 3:

Stand 31.12.2013	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0.5%	0.0%	+0.5%
angegebene Werte in TEUR				
Bewertungsmethode = Discounted-Cashflow (DCF)				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.473.730	1.419.610	1.368.450
	0.0%	1.413.660	1.362.610	1.314.110
	+0.5%	1.362.360	1.313.590	1.267.110
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)*				
Kapitalisierungszinssatz	0.0%	53.110	52.081	51.650
Gesamt*				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.526.840	1.471.691	1.420.100
	0.0%	1.466.770	1.414.691	1.365.760
	+0.5%	1.415.470	1.365.671	1.318.760

* beim Liquidationsverfahren entfällt die Sensitivitätsanalyse des Kapitalisierungszinssatzes

Zum 31.12.2012 ergibt sich folgendes Bild:

Stand 31.12.2012	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
		-0.5%	0.0%	+0.5%
angegebene Werte in TEUR				
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.550.352	1.488.562	1.430.202
	0.0%	1.488.282	1.429.662	1.374.122
	+0.5%	1.435.552	1.379.692	1.326.482
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)*				
Kapitalisierungszinssatz	0.0%	83.250	82.064	81.530
Gesamt*				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.633.602	1.570.626	1.511.732
	0.0%	1.571.532	1.511.726	1.455.652
	+0.5%	1.518.802	1.461.756	1.408.012

* beim Liquidationsverfahren entfällt die Sensitivitätsanalyse des Kapitalisierungszinssatzes

Zum 01.01.2012 ergibt sich folgendes Bild:

Stand 01.01.2012	Investment Properties	Diskontierungszinssatz		
angegebene Werte in TEUR		-0.5%	0.0%	+0.5%
Bewertungsmethode = Discounted-Cash-Flow (DCF)				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.404.397	1.343.567	1.285.337
	0.0%	1.350.567	1.292.597	1.237.367
	+0.5%	1.304.247	1.248.357	1.195.757
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)*				
Kapitalisierungszinssatz	0.0%	82.940	81.634	80.890
Gesamt*				
Kapitalisierungszinssatz	-0.5%	1.487.337	1.425.201	1.366.227
	0.0%	1.433.507	1.374.231	1.318.257
	+0.5%	1.387.187	1.329.991	1.276.647

* beim Liquidationsverfahren entfällt die Sensitivitätsanalyse des Kapitalisierungszinssatzes

Im Hinblick auf eine Veränderung der weiteren wesentlichen Inputparameter und deren Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert ergeben sich folgende qualitative Sensitivitäten: Ein Anstieg der Mieterträge führt zu einem Anstieg des Wertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ebenso führt ein Anstieg des Restwertes zu einem Anstieg der Immobilienwerte. Ein Anstieg der EPRA-Leerstandsquote führt zu einem sinkenden Immobilienwert.

Die folgenden Zahlungsansprüche aus Mindestleasingraten werden in den nächsten Jahren auf Grundlage der zum 31. Dezember 2013 bestehenden Verträge erwartet:

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Gesamt
31.12.2013	104.849	330.256	418.930	854.035
31.12.2012	107.522	361.664	556.154	1.025.340
01.01.2012	102.617	341.271	546.716	990.603

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 247 (Vorjahr: TEUR 283) vereinnahmt.

Der Großteil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist mit Sicherheiten für die Darlehen belastet. Die Objekte sind grundsätzlich frei veräußerbar. Bei finanzierten Objekten liegen in der Regel eine Grundpfandrechtliche Besicherung sowie eine Abtretung von Rechten und Ansprüchen aus Verkaufsverträgen vor. Die Finanzierung wird bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

2. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

TEUR	Eigen- genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Immaterielle Vermögens- werte	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
zum 01.01.2013	17.040	2.749	7.124	12.745	39.658
Zugänge	63	40	61	193	356
Abgänge	-	61	1.416	17	1.494
zum 31.12.2013	17.103	2.728	5.769	12.920	38.520
kumulierte Abschreibungen					
zum 01.01.2013	343	1.933	6.196	11.279	19.750
Zugänge	296	125	253	787	1.461
Abgänge	-	35	1.273	17	1.325
zum 31.12.2013	639	2.023	5.175	12.049	19.886
Nettobuchwert zum 31.12.2013	16.464	705	593	872	18.634

TEUR	Eigen- genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Immaterielle Vermögens- werte	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
zum 01.01.2012	19.526	4.059	7.858	12.795	44.237
Zugänge	79	-	155	321	554
Umbuchungen IAS 40	(2.565)	-	-	-	(2.565)
Abgänge	-	1.310	888	371	2.569
zum 31.12.2012	17.040	2.749	7.124	12.745	39.658
kumulierte Abschreibungen					
zum 01.01.2012	-	3.074	6.745	10.893	20.711
Zugänge	343	137	337	756	1.573
Abgänge	-	1.278	886	371	2.534
zum 31.12.2012	343	1.933	6.196	11.279	19.750
Nettobuchwert zum 31.12.2012	16.697	816	928	1.466	19.908

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Rückgangs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2012 eine Umgliederung zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Buchwertrückgang der Technischen Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie der immateriellen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen.

3. Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die nachfolgenden Tabellen enthalten zusammengefasst Informationen für das nach der Equity Methode einbezogene Unternehmen, die Altmarkt-Galerie Dresden KG:

Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Vermögen ¹⁾	-	401.552	356.287
Schulden ¹⁾	-	239.791	223.921
Konzernanteil am Reinvermögen	-	69.077	59.377

¹⁾ entspricht einem 100%-Anteil

Nach der Equity-Methode einbezogene Unternehmen in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse ¹⁾	-	24.038
Gewinn/(Verlust) ¹⁾	-	7.064
Konzernanteil am Periodenergebnis	-	2.331

¹⁾ entspricht einem 100%-Anteil

Die unter diesen Bilanzposten fallende Beteiligung wurde mit Wirkung zum 30. April 2013 veräußert. Der Gewinn aus dem Abgang wird im Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen (Kapitel G.7).

4. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen	124	128	132
Wertpapiere	19	41	38
Forderungen aus Schadensersatzansprüchen	53	228	53
Verfügungsbeschränkte Guthaben	4.236	9.406	8.952
Übrige finanzielle Vermögenswerte	646	367	453
Summe	5.077	10.170	9.629

Bei den verfügbaren beschränkten Guthaben handelt es sich um Termingelder, die im Wesentlichen für Avalbürgschaften und Zinssicherungsgeschäfte verpfändet wurden.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen langfristig, der Rest ist kurzfristig.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen des Konzerns:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	18.586	17.964	27.714
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	(7.019)	(8.386)	(8.649)
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.567	9.578	19.065
davon aus Vermietung und Verwaltung	6.079	5.591	6.690
davon aus Veräußerung von Immobilien	3.219	2.225	10.214
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.269	1.763	2.161

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

Die Wertberichtigungen beziehen sich im Wesentlichen auf Forderungen, die bereits vor dem 01.01.2012 entstanden sind.

Zur Entwicklung der Wertberichtigungen sowie erhaltenen Sicherheiten wird auf das Kapitel I.1 verwiesen.

6. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Abgrenzungen	118	164	245
Forderungen aus sonstigen Steuern	80	924	26
Geleistete Anzahlungen	17	20	26
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	8.423	6.850	5.390
Übrige sonstige Vermögenswerte	492	525	740
Summe	9.129	8.484	6.428

Die Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives umfassen im Wesentlichen mietfreie Zeiten sowie Zuschüsse für Erstausstattungen von Hotels.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 707 (Vorjahr: TEUR 1.633, 01.01.2012: TEUR 1.037) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

7.Vorräte

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	2.724	8.124	46.534
Unbebaute Grundstücke	3.981	8.870	19.801
Grundstücke in der Erschließung	-	920	3.750
Sonstige unfertige Bauten	6.680	4.346	2.657
Summe	13.385	22.260	72.742

Weitere Angaben zu den Vorräten finden sich in der nachfolgenden Tabelle:

in TEUR	2013	2012
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	13.660	50.348
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	1.582	11.051

Der Anstieg bei den sonstigen unfertigen Bauten ergibt sich aus dem Baufortschritt einer bereits verkauften Immobilie, welche in 2014 fertiggestellt wird und für die nach Fertigstellung der Nutzen-/Lasten-Wechsel an den Erwerber erfolgt.

Der Rückgang bei den weiteren Positionen liegt in der Strategie des Unternehmens begründet, sich von nicht strategierelevanten Immobilien zu trennen. Zum 31.12.2013 befinden sich im Wesentlichen unbebaute Grundstücke im Bestand, die für Wohnimmobilien geeignet sind.

Für den Betrag der in der Periode im Aufwand erfassten Wertminderungen auf Vorräte wird auf das Kapitel G.6 verwiesen.

Zum 31.12.2013 sind TEUR 6.680 als Sicherheit für Darlehen verpfändet (Vorjahr: TEUR 0).

8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente stellen sich zu den betreffenden Stichtagen wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Bankguthaben	138.909	60.515	33.568
Kassenbestände	21	12	23
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	138.930	60.527	33.590

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die bis zu drei Monate betragen.

9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

In Vorbereitung der geplanten Privatisierung der Gesellschaft wurden mit Spaltungsvertrag vom 29.12.2011 nahezu sämtliche Wohnimmobilien auf eine eigens dafür am 28.11.2011 gegründete TLG WOHNEN GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2012 abgespalten. Diese Objekte und die damit zusammenhängenden Verbindlichkeiten und Vermögenswerte werden zum 01.01.2012 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen, bevor direkt danach die Abspaltung erfolgt. Dadurch, dass die Abspaltung direkt am 01.01.2012 vollzogen wurde, zeigen sich in der Gesamtergebnisrechnung sowie in der Kapitalflussrechnung keine Effekte hieraus, sondern der Abgang des Nettovermögens in Höhe von TEUR 197.248 wird nur in der Kapitalrücklage ersichtlich. Im Folgenden werden daher die in den Bilanzpositionen enthaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten dargestellt:

in TEUR	01.01.2012
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	484.043
Sachanlagen	7
Vorräte	16.665
Sonstige Vermögenswerte	1.311
Summe zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	502.026
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	272.631
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.092
Rückstellungen	684
Sonstige Verbindlichkeiten	29.372
Summe Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	304.779

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten zu den Stichtagen 01.01.2012, 31.12.2012 sowie 31.12.2013 ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012 *
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.817	-	-
Summe zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17.817	-	-

* Ohne Sondersachverhalt Abspaltung TLG WOHNEN GmbH

Der Buchwert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sowie der mit diesen in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Buchwert zum 01.01.	-	197.247
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	209.259	804
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	(191.442)	(804)
Abgang TLG Wohnen	-	(197.247)
Buchwert zum 31.12.	17.817	-

Ergebnisse aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden in der Gesamtergebnisrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

10. Eigenkapital

Mit Vertrag vom 19. Dezember 2012 hat die Bundesrepublik Deutschland ihren Geschäftsanteil von 100 % an die derzeitigen Gesellschafter mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Dezember 2012 veräußert. Nicht beherrschende Anteile bestehen zum Bilanzstichtag nicht mehr (31.12.2012: TEUR 0, 01.01.2012: TEUR 2).

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt unverändert TEUR 52.000.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 410.249 (31.12.2012: TEUR 151.461) aus. Die Veränderungen (TEUR 258.787) resultieren aus einer Zuführung zur Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 438.071 durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG, einer Entnahme in Höhe von TEUR 199.776 zur Zuführung in die Gewinnrücklage in gleicher Höhe sowie aus Zuzahlungen der Gesellschafter in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 20.493.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 464.339 auf TEUR 339.939 (31.12.2012: TEUR 804.278) aufgrund von Ausschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 325.177, durch Auflösung der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG in Höhe von TEUR 438.071 verringert. Dem gegenüber haben die Entnahme aus der Kapitalrücklage und Zuführung in die Gewinnrücklage in Höhe von TEUR 199.776 sowie das Konzernjahres-ergebnis mit TEUR 99.132 einen positiven Effekt auf die Gewinnrücklagen.

Im Rahmen von Ausschüttungen an den Gesellschafter erfolgte anstelle einer Barauszahlung an den Gesellschafter eine schuldbefreiende Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten des Gesellschafters in Höhe von TEUR 325.177.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten im Wesentlichen versicherungs-mathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 1.028 (31.12.2012: TEUR 1.005) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 124 (31.12.2012: TEUR 0).

Die latenten Steuern verteilen sich wie folgt auf die kumulierten sonstigen Rücklagen:

in TEUR	01.01. - 31.12. 2013		
	vor latenten Steuern	Steuer-latenzen	nach latenten Steuern
Konzernjahresüberschuss	108.942	(9.810)	99.132
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	(180)	56	(124)
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	(33)	10	(23)
Konzerngesamtergebnis	108.729	(9.744)	98.985

in TEUR	01.01. - 31.12. 2012		
	vor latenten Steuern	Steuer-latenzen	nach latenten Steuern
Konzernjahresüberschuss	135.268	(59.005)	76.264
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	-	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	(1.454)	449	(1.005)
Konzerngesamtergebnis	133.814	(58.556)	75.259

11. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Neben geleisteten planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen haben sich die Bankverbindlichkeiten aufgrund der Finanzierungstätigkeit wie folgt verändert:

Im Rahmen von Ausschüttungen an die Gesellschafter (siehe hierzu auch Kapitel I.4) wurde im Geschäftsjahr 2013 ein Darlehen von diesen in einem Volumen von TEUR 325.177 schuldbefreiend übernommen. Bis zum Bilanzstichtag erfolgte eine Rückzahlung dieses Darlehens in einer Höhe von TEUR 250.247 auf TEUR 74.929. Des Weiteren erfolgten im Geschäftsjahr 2013 Darlehensvaluierungen in einer Höhe von TEUR 252.511 (Vorjahr: TEUR 71.200). Sämtliche Darlehen wurden bei der TLG IMMOBILIEN GmbH aufgenommen.

Die Besicherung der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich über die Gewährung entsprechender dinglicher Sicherheiten, Abtretung der Rechte aus den Mietverträgen sowie Verpfändung von Geschäftsanteilen. Grundsätzlich dient die überwiegende Mehrheit der Objekte, die sich im Bestand befinden, als Sicherheit.

Zum 31.12.2013 werden im Wesentlichen das vom Gesellschafter übernommene Darlehen in Höhe von TEUR 74.929, eine Projektfinanzierung in Höhe von TEUR 16.065 sowie die in 2014 zu leistenden Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Restlaufzeit bis 1 Jahr	113.225	87.176	16.793
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	513.002	392.865	407.267

12. Pensionsverpflichtungen

Es bestehen Pensionsverpflichtungen gegenüber (ehemaligen) leitenden Angestellten und ehemaligen Geschäftsführern, die zwischen 1991 und 2001 für die Gesellschaft ihre Tätigkeit aufgenommen hatten.

Aus diesem Personenkreis heraus wurden im Jahr 2013 an 11 Mitarbeiter oder ehemalige Geschäftsführer (2012: an 10 Mitarbeiter bzw. ehemalige Geschäftsführer) laufende Pensionen gezahlt. Für 15 Berechtigte bestehen Anwartschaften. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 11,54 Jahre und für die allgemeine Belegschaft 14,92 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2014 werden in Höhe von 280 TEUR erwartet.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen für die leistungsorientierten Versorgungssysteme erfolgt nach IAS 19 auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen. In den Geschäftsjahren wurden die folgenden Parameter angewendet:

in %	2013	2012
Rechnungszins	3,10%	3,10%
Rententrend ^{*)}	2,00%	2,00%

^{*)} Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Für die biometrischen Annahmen wurden die Richttafeln 2005G von Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Für die leistungsorientierten Versorgungssysteme setzen sich die Aufwendungen in den Geschäftsjahren wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Dienstzeitaufwand	34	24
Zinsaufwand	210	261
Summe	244	285

Der Barwert der Pensionsverpflichtungen hat sich in den entsprechenden Perioden wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	6.888	5.377
Laufender Dienstzeitaufwand	34	24
Zinsaufwand	210	261
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	(234)	(228)
versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	33	1.454
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	6.931	6.888

Der in diesem Geschäftsjahr neu entstandene versicherungsmathematische Gewinn/Verlust wurde erfolgsneutral in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR 33 (2012: TEUR 4) sowie auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR 0 (2012: 1.450). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste in Höhe von TEUR 33 (2012: TEUR 1.454) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von 994 TEUR (2012: 1.149 TEUR) entstanden. Diese umfassen im Wesentlichen die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Ausgehend von den zu den Stichtagen bilanzierten Verpflichtungen hätte eine Änderung der einzelnen Parameter bei ansonsten konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkungen auf den Barwert der Verpflichtung.

Sensitivitätsanalyse für das Jahr 2013:

in TEUR	Veränderung der Annahme	Erhöhung der Annahme	Verminderung der Annahme
Rechnungszins	0,50%	6.496	7.412
Rententrend ^{*)}	0,50%	7.084	6.789

^{*)} Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1 % p. a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, Rententrends, Gehaltstrends oder der Sterbewahrscheinlichkeit wirken sich bei der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen nicht mit dem gleichen absoluten Betrag aus. Wenn mehrere Annahmen gleichzeitig geändert werden, muss der Gesamtbetrag nicht notwendigerweise der Summe der Einzeleffekte aufgrund der Änderungen der Annahmen entsprechen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sensitivitäten eine Veränderung der Pensionsverpflichtungen nur für die jeweilige konkrete Größenordnung der Änderung von Annahmen (beispielsweise 0,5%) widerspiegeln. Wenn sich die Annahmen in einer anderen Größenordnung ändern, hat dies nicht notwendigerweise eine lineare Auswirkung auf die Höhe der Pensionsrückstellungen.

13. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Zufüh- rung	Ver- brauch	Auf- lösung	Stand 31.12.2013
in TEUR						
Personalkostenrückstellungen aus Restrukturierungsplan	1.256	424	2.845	(424)	-	2.845
Rückstellungen aus Prozessrisiken	22.809	18.217	711	(2.589)	(3.468)	12.871
Sonstige übrige Rückstellungen	3.617	3.522	55	(94)	(3.006)	477
Summe	27.682	22.162	3.611	(3.107)	(6.474)	16.192

Die Personalkostenrückstellungen nach Interessenausgleich beruhen auf von der Gesellschaft in 2013 beschlossenen Restrukturierungsmaßnahmen und einen damit einhergehenden Personalabbau in den Jahren 2013 und 2014.

Die TLG hat für das Verlustrisiko laufender Gerichtsverfahren Rückstellungen in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet. Bei den Gerichtsverfahren handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Rückforderung von Fördermitteln durch ein öffentliches Kreditinstitut. Die Auflösung der Rückstellungen im Geschäftsjahr 2013 bezieht sich im Wesentlichen auf zurückgestellte Zinsen für Verbindlichkeiten aus Kaufpreis-weiterleitung, welche nach Einigung mit dem Gläubiger aufgelöst werden konnten.

14. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus den temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen wie folgt:

	31.12.2013		31.12.2012		01.01.2012	
in TEUR	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie eigengenutzte Immobilien	2.167	89.000	3.027	74.733	3.137	35.074
Sachanlagen	628	-	719	-	702	-
Immaterielle Vermögenswerte	58	-	66	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	12.698	-	7.766
Übrige Vermögenswerte	937	4.468	1.074	6.330	3.360	17.446
Pensionsrückstellungen	627	-	786	-	341	-
Bankverbindlichkeiten	-	-	-	21	-	43
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.801	860	13.409	-	13.798	-
Übrige Verbindlichkeiten	1.710	2.191	3.843	3.988	3.801	5.498
Summe temporäre Differenzen	11.927	96.519	22.923	97.771	25.138	65.827
Verlustvorträge	-	-	-	-	24.413	-
OBD	-	-	-	-	-	16
Summe latente Steuern vor Saldierung	11.927	96.519	22.923	97.771	49.551	65.843
Saldierung	8.379	8.379	18.470	18.470	37.011	37.011
Bilanzausweis nach Saldierung	3.548	88.139	4.453	79.300	12.540	28.832

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten vor Saldierung werden vorraussichtlich wie folgt realisiert:

in TEUR	2013	2012	2011
Latente Steuerforderungen			
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	3.480	4.598	4.180
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	8.447	18.325	45.371
Summe latente Steuerforderungen	11.927	22.923	49.551
Latente Steuerverbindlichkeiten			
- die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	89.000	74.754	35.117
- die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	7.519	23.016	30.726
Summe latenter Steuerverbindlichkeiten	96.519	97.771	65.843

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen und Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.29 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und für die entsprechend keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 7.205 (2012: TEUR 7.437). Im Geschäftsjahr 2013 sowie im Vorjahr wurden keine outside bases differences bilanziert.

15. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.573	29.818	19.727
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	0	53.748
Summe sonstige Verbindlichkeiten	19.520	38.318	46.584
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	5.206	2.178	2.482
Erhaltene Anzahlungen	465	3.696	884
Sonstige Steuern	1.620	17.955	24.450
Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen	5.522	6.987	9.621
Investitionszuschüsse	2.418	2.848	3.278
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	1.200	1.129	1.160
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3.088	3.525	4.709
Summe Verbindlichkeiten	34.093	68.135	120.059

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre
31.12.2013	30.709	3.384	0
31.12.2012	63.869	4.266	0
01.01.2012	114.910	5.111	38

Der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultiert insbesondere aus der Abnahme der noch zu leistenden Zahlungen im Zusammenhang mit der Abspaltung der TLG WOHNEN GmbH sowie abnehmender Investitionstätigkeit in Entwicklungsprojekte.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zum 1.1.2012 bestehen in voller Höhe gegenüber dem Alt-Gesellschafter Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium der Finanzen.

Der Anstieg bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern basiert auf den in 2013 beschlossenen Maßnahmen zum Mitarbeiterabbau.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Objektverkäufe.

Der Rückgang bei den sonstigen Steuern ist auf die Zahlung der Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit der Abspaltung der TLG WOHNEN GmbH zurückzuführen, welche aufgrund der vertraglichen Bestimmungen in voller Höhe durch die TLG zu tragen war.

Die Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen beinhalten vereinnahmte Kaufpreise für Objekte, die durch die TLG IMMOBILIEN GmbH im Auftrag der Miteigentümer BEDIG AG i. L. und das Land BERLIN verkauft wurden.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mietern enthalten Guthaben aus den zum Jahresende erstellten Nebenkostenabrechnungen und Überzahlungen der Mieter.

G. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

1. Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind trotz eines sinkenden Objektbestands gestiegen. Bei den Objekten im Haltebestand ergab sich eine Steigerung der Erlöse, welcher insbesondere durch höhere Istmieten und eine gesunkene Leerstandsquote bedingt ist. Gegenläufig wirkten sich die erfolgten Objektverkäufe aus. Da bei vielen veräußerten Objekten keine oder nur geringe Erlöse erzielt wurden bzw. diese erst gegen Ende des Jahres veräußert wurden, ergab sich insgesamt ein leichter Anstieg der Erlöse.

Der Rückgang bei den Aufwendungen für Objektbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf den Rückgang bei den übrigen Leistungen zurückzuführen. Für die Aufwendungen aus der Beseitigung von Altlasten wirkten die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen vereinnahmten Fördermittel für die Umwelt- und Altlastensanierung gegenläufig.

Eine Angabe der Aufwendungen für einzelne Objekte, die nicht vermietet werden, kann nicht erfolgen, da entsprechende Informationen in der Kostenrechnung der TLG-Gruppe nicht für alle Kostenarten auf Ebene der einzelnen Objekte vorliegen.

2. Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung in den vergangenen zwei Jahren, dem Abbau der EPRA-Leerstandsquote sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmieten getrieben.

Im Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entfällt ein Betrag von TEUR 14.180 (Vorjahr: TEUR 0) auf Immobilien, welche als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurde.

Zu weiteren Ausführungen wird auf das Kapitel F.1 verwiesen.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2013 und 2012 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Auflösung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und Wertberichtigungen	(9.525)	(1.279)
Versicherungsentschädigungen	(1.013)	(1.330)
TLG WOHNEN Geschäftsbesorgungsvertrag	(1.629)	(2.878)
Mietereigenleistung Instandhaltung	(677)	(345)
Fördermittel für die Umwelt- und Altlastensanierung	(279)	(1.336)
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	(1.765)	(2)
Erträge aus früheren Jahren	(1.453)	(973)
Übrige sonstige Erträge	(2.345)	(1.547)
Summe	(18.687)	(9.691)

In den Auflösungen von Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten und Wertberichtigungen sind insbesondere Sondersachverhalte wie Erträge aus der Auflösung von Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 5.403 enthalten. Darüber hinaus wurden nach einer Einigung mit dem Gläubiger zurückgestellte Zinsen für die Verbindlichkeiten aus Kaufpreisweiterleitungen in Höhe von TEUR 2.993 aufgelöst.

Die Erträge aus Fördermitteln für die Umwelt- und Altlastensanierung wurden von staatlichen Institutionen für getragene Aufwendungen erstattet.

4. Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wie folgt dargestellt:

in TEUR	2013	2012
Gehälter	12.777	14.905
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.482	2.691
Boni	1.279	1.352
Abfindungen	6.856	-
Summe	23.394	18.948

Zu Beginn des Jahres 2013 hat die Gesellschaft wesentliche Umstrukturierungen eingeleitet. Zum einen wurden im Jahresverlauf in den Niederlassungen befindliche Aufgaben in die Zentrale integriert, sodass vor Ort eine Konzentration auf die operativen Aufgaben stattfinden konnte. Zum anderen wurde mit einer Optimierung des Personalkörpers begonnen. Diese Optimierung geht einher mit der strategischen Ausrichtung des Immobilienbestandes.

Die TLG IMMOBILIEN ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst und hat am 07.03.2013 basierend auf dem Sozialplan vom 01.11.2011 einen Interessenausgleich verabschiedet. In diesem Zuge fallen u. a. Aufwendungen für Abfindungen an.

Der Rückgang der Aufwendungen für Gehälter, Bonuszahlungen und soziale Abgaben ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahlen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung zurückzuführen.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen haben sich im Geschäftsjahr sowie im Vergleichszeitraum wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	787	756
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	296	343
Abschreibungen auf Technische Anlagen u. Maschinen	125	137
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	253	337
Summe	1.461	1.573

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Bauten betreffen eigengenutzte Immobilien. Es wird hierzu auf Kapitel F.2 verwiesen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2013 und 2012 wie folgt verteilt:

in TEUR	2013	2012
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	1.883	3.417
Beratungs- und Prüfungsgebühren	1.998	961
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	2.836	2.841
Abschreibungen auf Vorratsimmobilien	840	541
Nebenkosten Geschäftsräume	852	826
Unternehmenswerbung	525	1.152
Kfz- und Reisekosten	452	566
Sonstige Steuern	132	92
Übrige	2.043	1.622
Auflösung von Rückstellungen / Verbindlichkeiten	(3.748)	(3.727)
Summe	7.812	8.290

Der Anstieg der Beratungskosten steht im Zusammenhang mit der Restrukturierung des Unternehmens.

Der Rückgang der Kosten für Unternehmenswerbung ist auf die Realisierung von Einsparpotentialen im Zusammenhang mit der Restrukturierung des Unternehmens zurückzuführen.

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen Verluste aus Buchwertabgängen für Sachanlagen, Kosten der Weiterbildung sowie Aufwendungen für die Verwertung enthalten.

In den Auflösungen von Rückstellungen / Verbindlichkeiten sind abgegrenzte Rechnungen und Rückstellungen des Vorjahres für sonstige Aufwendungen enthalten, die nicht in entsprechender Höhe eingetreten sind.

7. Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen

Das Ergebnis aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen ergibt sich im Vorjahr im Wesentlichen aus der Veränderung der Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (AGD). Diese resultiert im Wesentlichen aus dem anteiligen Vorjahresgewinn sowie dem Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der Liegenschaften der AGD abzüglich latenter Steuern. Im Berichtsjahr ist im Wesentlichen der Gewinn aus der Veräußerung dieser Beteiligung enthalten.

8. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Zinserträge aus Bankguthaben	(465)	(588)
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	(175)	(258)
Übrige Finanzerträge	(12)	(47)
Summe Finanzerträge	(652)	(893)
Zinsaufwand für Zinsderivate	6.996	8.879
Darlehenszinsen	28.620	12.808
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	210	261
Übrige Zinsaufwendungen	214	533
Summe Finanzaufwendungen	36.039	22.481
Finanzergebnis	35.387	21.588

Der Anstieg bei den Darlehenszinsen ergibt sich aus der Übernahme einer Darlehensverbindlichkeit des Gesellschafters, welche zu großen Teilen unterjährig wieder getilgt worden ist (siehe auch Kapitel F.11) sowie aus insgesamt gestiegenen Finanzverbindlichkeiten.

Der Zinsaufwand für Zinssicherungsgeschäfte war insbesondere deshalb rückläufig, da im Januar 2013 Zinssicherungsgeschäfte aufgelöst und in 2013 keine Ersatzgeschäfte abgeschlossen wurden.

9. Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2013 ergab sich ein Ertrag aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 6.899 (Geschäftsjahr 2012: Aufwand in Höhe von TEUR 9.951). Der Rückgang der negativen Effekte aus der Marktwertanpassung von Zinsderivaten ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der Zinsstrukturkurve im Vergleich zum 31.12.2012 zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2013 kam es zu keinen Ineffektivitäten bei Derivaten im Hedge Accounting. Im Geschäftsjahr 2012 wurde kein Hedge Accounting angewendet.

10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Steueraufwand / Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Laufende Ertragsteuern	(37.480)	(4.507)
Steuerlatenzen	(9.810)	(59.005)
Steueraufwand / Steuerertrag	(47.290)	(63.512)
Aperiodische laufende Ertragsteuern	(260)	(16)

Der erwartete (fiktive) Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Gesamtergebnisrechnung überleiten:

in TEUR	2013	2012
IFRS Ergebnis vor Steuern	146.423	139.776
Konzernsteuersatz in %	30,88%	30,88%
Erwartete Ertragsteuern	(45.215)	(43.163)
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	(671)	137
Steuersatzabweichungen	-	(351)
Steueraufwand Vorjahre	(260)	(16)
Steuerfreie Erträge	(759)	(692)
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	(409)	(38)
Verfall von Verlustvorträgen	-	(17.152)
Übrige Steuereffekte	24	(2.237)
Effektive Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	(47.290)	(63.512)
Effektiver Steuersatz in %	32,30%	45,44%

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge wurden erstmalig zum 1. Januar 2012 in Höhe von TEUR 24.413 aktiviert. Auf gewerbesteuerliche und Körperschaftsteuerliche Verluste in Höhe von insgesamt TEUR 831.975 wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Verlustvortrag konnte im Geschäftsjahr 2012 zu Teilen genutzt werden. Der Untergang der aktiven latenten Steuern auf die verbleibenden Verlustvorträge in Höhe von TEUR 17.152 resultiert aus einem Gesellschafterwechsel bei der TLG IMMOBILIEN zum Ende des Geschäftsjahres 2012. Mit dem vollständigen Untergang der verbleibenden gewerbesteuerlichen Verlustvorträge von insgesamt TEUR 418.693 sowie der verbleibenden Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge von TEUR 445.333 wurden ab dem 31.12.2012 keine Latenzen auf steuerliche Verlustvorträge gebildet.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15 % (2012: 15 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5% (2012: 5,5%) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der gewichtete Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Gemeinde Berlin sowie die Gemeinden, in denen die TLG Betriebsstätten unterhält, 430,32% (2012: 428,76%). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5% (2012: 3,5%) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 15,06 % (2012: 15,01%).

Der zur Ermittlung der latenten Steuern sowie für den zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwand des Konzerns zugrundeliegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr bei 30,875% (2012: 30,875%).

Der Bestand der aktiven und passiven latenten Steuern vor Saldierung entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	22.923	49.551
erfolgswirksame Veränderung	(11.062)	(27.077)
erfolgneutrale Veränderung im Eigenkapital	66	449
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	11.927	22.923
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	97.771	65.843
erfolgswirksame Veränderung	(1.252)	31.928
erfolgneutrale Veränderung im Eigenkapital	-	-
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtsjahres	96.519	97.771

Latente Steuerforderungen, welche erfolgsneutral im Eigenkapital gebucht wurden, resultieren aus versicherungsmathematischen Verlusten für Pensionsverpflichtungen sowie Rücklagen aus Hedge Accounting.

H. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung bildet die Veränderung des in der Bilanz ausgewiesenen Finanzmittelfonds durch Mittelzu- und abflüsse nach den Vorschriften des IAS 7 ab.

Hierbei werden Zahlungsströme in Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Cashflow aus der Investitionstätigkeit und Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit untergliedert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7, Tz. 18 (b) mittels der indirekten Methode aus dem Ergebnis vor Steuern abgeleitet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit werden zahlungsmittelbezogen ermittelt.

Der Finanzmittelfonds umfasst die ausgewiesenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, mithin Kassenbestände sowie Bankguthaben. Wir verweisen hierzu auf Kapitel E.10.

Die flüssigen Mittel des Konzerns umfassen per 31.12.2013 TEUR 138.930 (31.12.2012: TEUR 60.527; 01.01.2012: TEUR 33.590) und sind unbeschränkt verfügbar.

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, blieb relativ unverändert. Insgesamt hat sich der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 120.493 vermindert. Wesentliche Effekte entfallen insbesondere auf die Abnahme der Reduktion der Vorräte um TEUR 35.583 aufgrund von erfolgten Veräußerungen im Rahmen der Unternehmensstrategie, auf eine Verminderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva gegenüber dem Vorjahr um TEUR 37.011. Der Grund hierfür ist im Wesentlichen die Begleichung der Grunderwerbsteuer aus der Abspaltung des Wohnportfolios. Ferner erhöhten sich die gezahlten Zinsen um TEUR 35.272 gegenüber dem Vorjahr, aufgrund der vorzeitigen Ablösung von Zinssicherungsinstrumenten, gestiegenen Darlehensverbindlichkeiten und aufgrund einer erhöhten Zinsbelastung durch die Akquisitionsfinanzierung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst zahlungswirksame Investitionen und Veräußerungen. Dieser erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 um TEUR 299.845 auf TEUR 220.892. Die Veränderung basiert im Wesentlichen auf im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 deutlich erhöhten Einzahlungen durch erfolgte Veräußerungen im Sach- und Finanzanlagevermögen und geringeren Zukäufen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung bestehender Kredite (2013: TEUR 429.333; 2012: TEUR 15.893) sowie Einzahlungen aus der Neukreditaufnahme (2013: TEUR 252.511; 2012: TEUR 71.200). Die Übernahme der Darlehensverbindlichkeit des Gesellschafters ist dabei nicht zahlungswirksam (Kapitel F.10).

Die Überleitung der Konzernkapitalflussrechnung nach HGB 2012 auf die Konzernkapitalflussrechnung nach IFRS 2012 ist in Kapitel B.5. erläutert.

I. Sonstige Angaben

1. Angaben zu Finanzinstrumenten

Darstellung der Bewertungskategorien und Klassen

In der nachfolgenden Tabelle werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach Bewertungskategorien und Klassen dargestellt. Dabei werden auch die Derivate in Sicherungsbeziehungen berücksichtigt, obwohl sie keiner Bewertungskategorie des IAS 39 angehören. Des Weiteren sind im Hinblick auf die Bilanzüberleitbarkeit die nicht finanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

31.12.2013	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AfS	124	n/a				124
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	11.567	11.567				11.567
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	4.953	4.953				4.953
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FAHfT			15			15
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	138.930	138.930				138.930
Summe finanzielle Vermögenswerte		155.574	155.449	15	0	0	155.589
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ²⁾	FLaC	626.227	640.477				626.227
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.573	14.573				14.573
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FLHfT			18.608	180		18.788
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	19.520	11.983			7.537	19.520
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		660.321	667.033	18.608	180	7.537	679.109

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *fair value* gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

¹⁾ Derivate: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

²⁾ Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

31.12.2012	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AfS	128	n/a				128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	9.578	9.578				9.578
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	10.042	10.042				10.042
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FAHfT			6			6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	60.527	60.527				60.527
Summe finanzielle Vermögenswerte		80.275	80.147	6	0	0	80.280
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ²⁾	FLaC	480.041	483.972				480.041
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	29.818	29.818				29.818
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FLHfT			43.431			43.431
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	38.318	10.160			28.158	38.318
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		548.177	523.949	43.431	0	28.158	591.607

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *fair value* gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

¹⁾ Derivate: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

²⁾ Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

01.01.2012	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Zum Fair Value bewertet	Keine Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz- instrumente gemäß IAS 32	Summe Bilanz- posten
		Buchwert	Fair Value	Buchwert	Buchwert	Buchwert	Buchwert
in TEUR							
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	AfS	132	n/a				132
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	19.065	19.065				19.065
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	9.497	9.497				9.497
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FAHfT			49			49
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	33.590	33.590				33.590
Summe finanzielle Vermögenswerte		62.284	62.152	49	0	0	62.333
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten ²⁾	FLaC	424.060	387.415				424.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	19.727	19.727				19.727
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	FLaC	53.748	53.748				53.748
Derivative Finanzinstrumente ¹⁾	FLHfT			33.523			33.523
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	46.584	2.085			44.498	46.584
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		544.119	462.976	33.523	0	44.498	577.642

Einstufung der zugrundeliegenden Inputfaktoren für die Ermittlung des *fair value* gemäß IFRS 13.93(b) bzw. IFRS 13.97:

¹⁾ Derivate: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

²⁾ Bankverbindlichkeiten: Level 2 gemäß der *fair value* Hierarchie (Bewertung aufgrund beobachtbarer Inputfaktoren/Marktdaten)

LaR = Loans and Receivables

HfT = Held for Trading

AfS = Available for Sale

FLaC = Financial Liabilities at Cost

FAHfT = Financial Assets Held for Trading

FLHfT = Financial Liabilities Held for Trading

Innerhalb der Klasse „sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte“ sind in der Bewertungskategorie AFS Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 124 (31.12.2012 TEUR 128) enthalten. Dabei handelt es sich um Anteile an nicht vollkonsolidierten Unternehmen. Die Instrumente werden at cost zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da für sie kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmt werden kann.

Die Buchwerte der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten und stellen zum Abschlussstichtag näherungsweise die beizulegenden Zeitwerte dar.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Gemäß IFRS 7.20 (a) sind die Nettogewinne und -verluste von Finanzinstrumenten für jede Bewertungskategorie des IAS 39 offenzulegen. Nicht enthalten sind Ergebniseffekte aus Derivaten in Sicherungsbeziehungen, da diese nach Sondervorschriften bilanziert werden und deshalb keiner der in IAS 39 genannten Bewertungskategorien zugordnet werden.

Die Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien des IAS 39, stellen sich wie folgt dar:

in TEUR		2013	2012
Ausgereichte Darlehen und Forderungen	LAR	(30)	1.586
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AFS	3	3
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte (erfolgswirksam zum FV)	FAHFT	218	43
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum FV)	FLHFT	(121)	18.787
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	28.833	13.341
Summe		28.903	33.761

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie ausgereichte Darlehen und Forderungen beinhaltet Zinserträge aus liquiden Mitteln, Wertberichtigungen und Wertaufholungen aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Mietforderungen sowie

Abschreibungen von Mietforderungen. Hiervon sind TEUR 652 (Vorjahr: TEUR 893) im Zinsertrag enthalten.

Das Nettoergebnis aus der Bewertungskategorie zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente beinhaltet die Zinsaufwendungen und -erträge für derivative Finanzinstrumente ohne wirksame Sicherungsbeziehung sowie die Ergebnisse aus der Bewertung dieser Derivate zu Marktwerten.

Das Nettoergebnis der Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten beinhaltet Zinsaufwendungen für den laufenden Kapitaldienst sowie das Ergebnis aus der Darlehensamortisation, welches ebenfalls im Zinsaufwand enthalten ist.

Grundsätze des Finanzrisikomanagements

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist die TLG-Gruppe verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Diese bestehen insbesondere im Zinsänderungsrisiko, im Liquiditätsrisiko und in Ausfallrisiken bei Verkäufen und aus Mietverträgen. Diese Risiken sind eigenständige Risikoarten, die sich im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems kontinuierlich und systematisch unter Beobachtung befinden. Sie sind Führungskräften der betrieblichen Funktionsbereiche zugeordnet, die für die Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle verantwortlich sind. So wird eine Kongruenz zwischen Risikoart und Verantwortungsbereich gesichert. Grundsätzlich sind Identifikation, Beobachtung, Kommunikation, Steuerung und Kontrolle dieser und weiterer unternehmerischer Risiken in einem Risikohandbuch geregelt, das einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegt. Die Risikomanagementfunktion ist in das zentrale Controlling integriert.

Ausfallrisiken

Als Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter und Käufer von Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die TLG-Gruppe zu einem Verlust führen wird. Zur Steuerung der Ausfallrisiken wird eine Überprüfung der Bonität vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die TLG-Gruppe sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist auf Grund des breiten und heterogenen Kundenstamms begrenzt. Die Forderungsausfallrisiken werden durch sorgfältige Auswahl mittels professioneller Bonitätsprüfung der Vertragspartner vermindert. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kauttionen genutzt. Erforderlichenfalls werden Wertberichtigungen auf Forderungen vorgenommen.

Die Bonität der Vertragspartner wird laufend überwacht. Bei deutlicher Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners ist die Gesellschaft bestrebt, bestehende Positionen schnellstmöglich abzubauen. Neue Positionen werden mit solchen Vertragspartnern dann nicht mehr eingegangen.

Die Kontoguthaben der TLG IMMOBILIEN GmbH bei Banken sind in voller Höhe durch die Sicherungseinrichtungen deutscher Banken gegen das Risiko des Ausfalles einer Bank geschützt. Mitgliedschaft und Höhe der Einlagensicherung werden von der TLG IMMOBILIEN GmbH regelmäßig überprüft.

Das höchstmögliche Ausfallrisiko entspricht dabei dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte, ohne dabei den Wert erhaltener Sicherheiten oder anderer risikomindernder Vereinbarungen einzubeziehen. Bürgschaften für Tochter- bzw. Beteiligungs-gesellschaften wurden nicht übernommen.

Die folgende Tabelle stellt die finanziellen Vermögenswerte dar, die zum Abschlussstichtag wertgemindert wurden:

31.12.2013 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wert- minderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.586	(7.019)	11.567
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.134	(57)	5.077
Summe	23.720	(7.076)	16.644

31.12.2012 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.964	(8.386)	9.578
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.221	(52)	10.170
Summe	28.186	(8.438)	19.748

1.1.2012 in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.714	(8.649)	19.065
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.860	(2.232)	9.629
Summe	39.574	(10.880)	28.694

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rund 4,6 Mio € (Vorjahr: 3,9 Mio €)), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

2013 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.386	1.621	(1.862)	(1.127)	7.019
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	52	7	(0)	(2)	57
Summe	8.438	1.628	(1.862)	(1.129)	7.076

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum 2012 wie folgt:

2012 in TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.649	2.563	(1.756)	(1.069)	8.386
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.232	39	(2.008)	(210)	52
Summe	10.880	2.601	(3.764)	(1.279)	8.438

Darüber hinaus wird in nachstehender Tabelle die Altersstruktur der zum Abschlussstichtag überfälligen, aber nicht einzelwertgeminderten finanziellen Vermögenswerte dargestellt.

31.12.2013 in TEUR	Buchwert	davon zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Stichtag überfällig jedoch nicht wertgemindert		
			<90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.567	2.022	143	34	865
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.077	159	26	6	19
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	138.930	143.165	-	-	-
Summe	155.574	145.346	169	40	884

31.12.2012 in TEUR	Buchwert	davon zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Stichtag überfällig jedoch nicht wertgemindert		
			<90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.578	1.415	1.097	36	172
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.170	172	6	15	28
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	60.527	69.933	-	-	-
Summe	80.275	71.520	1.103	51	200

01.01.2012 in TEUR	Buchwert	davon zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Stichtag überfällig jedoch nicht wertgemindert		
			<90 Tage	90-180 Tage	> 180 Tage
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.065	9.859	179	709	599
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.629	125	25	5	19
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.590	33.590	-	-	-
Summe	62.284	43.574	204	714	618

Weder wertgeminderte noch überfällige Forderungen werden als werthaltig angesehen.

Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte 31.12.2013 in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Vermögens- werte	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlich- keiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.289	(16.665)	2.395
31.12.2012			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.334	(16.291)	2.273
01.01.2012			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.088	(34.820)	1.311

Finanzielle Verbindlichkeiten 31.12.2013 in TEUR	Bruttobetrag der finanziellen Verbindlich- keiten, die in der Bilanz saldiert wurden	Bruttobetrag der finanziellen Vermögens- werte	Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz ausgewiesen wird
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	(16.665)	17.289	(1.771)
31.12.2012			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	(16.291)	16.334	(2.230)
01.01.2012			
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten	(34.820)	34.088	(1.972)

Die Saldierung betrifft die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten der Mieter, welche mit den korrespondierenden Forderungen aus Betriebskosten je Mieter verrechnet werden.

Liquiditätsrisiken

Als Liquiditätsrisiko wird das Risiko bezeichnet, dass ein Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen zu einem vertraglich vereinbarten Zeitpunkt nicht nachkommen kann.

Zur Sicherstellung der Liquidität des Konzerns werden die Liquiditätsbedürfnisse der Gruppe fortlaufend vom Bereich Treasury überwacht und geplant. Es werden stets ausreichend liquide Mittel vorgehalten, um die Verpflichtungen der Gruppe für einen bestimmten Zeitraum erfüllen zu können.

Zusätzlich besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von TEUR 7.000, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Die Kreditlinie ist unbesichert.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente mit negativem beizulegenden Zeitwert der TLG-Gruppe ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

31.12.2013 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	626.227	123.890	261.447	318.064
Derivative Finanzinstrumente	18.788	6.234	14.431	-279
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.573	14.573	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	19.520	16.136	3.384	0
Summe	679.109	160.833	279.261	317.786

31.12.2012 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	480.041	103.856	200.619	224.894
Derivative Finanzinstrumente	43.431	9.734	30.835	5.093
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.818	29.818	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	38.318	34.051	4.266	0
Summe	591.607	177.459	235.720	229.988

01.01.2012 in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	424.060	26.942	181.498	284.196
Derivative Finanzinstrumente	33.523	7.955	24.384	5.290
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.727	19.727	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	53.748	53.748	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	46.584	41.435	5.111	38
Summe	577.642	149.807	210.993	289.525

Einbezogen sind alle Instrumente im Bestand, für die zum Bilanzstichtag bereits Zahlungen vertraglich vereinbart sind. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Die variablen Zinszahlungen aus Finanzinstrumenten werden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem Bilanzstichtag festgeschriebenen Zinssätze ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Rückzahlungszeitpunkt zugeordnet.

Einige Finanzierungsverträge sehen teilweise sogenannte Financial Covenants (im Wesentlichen Konzern-EK-Quote, Loan-to-value sowie Zins- und Kapitaldienstdeckungsquoten) vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben könnte. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko eines Bruchs der Covenants durch eine regelmäßige Überprüfung der Covenants und leitet ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der Covenants ein. Es gibt auch die Möglichkeit einen gebrochenen Covenant z. B. durch Sondertilgungen zu heilen. Im Jahr 2013 sowie im Jahr 2012 kam es zu keinem gebrochenen Covenant. Auch in Zukunft ist kein Bruch eines Covenants absehbar.

Marktrisiken (Zinsrisiken + Währungsrisiken)

Aus der Zinsentwicklung können sich wachsende Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben. Diesem Zinsänderungsrisiko begegnet die Gesellschaft durch den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften bei variabel verzinslichen Darlehen sowie durch den Abschluss von Festzinsverträgen mit mehrjähriger Laufzeit. Als Zinssicherungsgeschäfte kommen dabei Zinsderivate zum Einsatz, die Zinsswaps und -caps umfassen. Der Einsatz dieser Zinsderivate ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur ökonomischen Absicherung und nicht zu Handelszwecken verwendet. Im Allgemeinen besteht bei allen variabel verzinslichen Darlehen eine ökonomische Sicherheitsbeziehung. In einzelnen Fällen, insbesondere bei kurzfristigen Darlehen, wird jedoch auf eine Absicherung verzichtet.

Währungsrisiken existieren nicht in der TLG-Gruppe, da wesentliche Geschäftsvorfälle in EURO getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2013 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen. Darüber hinaus wird auf Kapitel I.10 verwiesen.

Derivate 31.12.2013 in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HFT -Assets	15	-
davon Caps	15	15
Derivate-HFT -Liabilities	-18.608	-
davon Zinsswaps	-16.835	-
davon Collars	-1.773	-
Derivate in Sicherungsbeziehungen	-180	-
davon Zinsswaps	-180	-

Zum 31. Dezember 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate 31.12.2012 in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HFT -Assets	6	-
davon Caps	6	6
Derivate-HFT -Liabilities	-43.431	-18.158
davon Zinsswaps	-41.103	-18.158
davon Collars	-2.328	-

Zum 01. Januar 2012 befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

Derivate 01.01.2012 in TEUR	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HFT -Assets	49	-
davon Caps	49	-
Derivate-HFT -Liabilities	-33.523	-
davon Zinsswaps	-31.696	-
davon Collars	-1.827	-

Die abgeschlossenen Derivate werden, sofern diese die Hedge Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gemäß IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge Accounting gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2014 bis 2021 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

In 2013 wurde wie im Vorjahr im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen kein ineffektiver Teil eines Hedges in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die folgende Tabelle zeigt den Betrag, der während des Berichtszeitraums direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Dies entspricht dem effektiven Teil der Fair-Value Änderung.

TEUR	2013	2012
Anfangsbestand per 01.01.	0	0
Erfassung im Eigenkapital im Berichtszeitraum	-180	0
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	0	0
Endbestand per 31.12.	-180	0

Sensitivitäten

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Im Rahmen dieser wird ermittelt, welche Auswirkungen eine Änderung der Marktzinssätze auf die Zinserträge und -aufwendungen, auf Handelsgewinne und -verluste sowie auf das Eigenkapital zum Bilanzstichtag haben würden.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungs-Effekte durch eine parallele Verschiebung der EUR-Zinskurve um +/- 100 Basispunkte betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um -100 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0%. Die Cashflow-Effekte aus Verschiebung der Zinskurve beziehen sich dabei lediglich auf die Zinsaufwendungen bzw. -erträge für die nächste Berichtsperiode.

Basierend auf den Finanzinstrumenten, die die TLG zum Bilanzstichtag hält oder begeben hat, hätte eine hypothetische und mittels Sensitivitätsanalyse quantifizierte Veränderung der für die jeweiligen Instrumente maßgeblichen Zinssätze zum Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Effekte (vor Steuern) gehabt.

Finanzinstrumente				
31.12.2013 in TEUR	OCI - Effekt		Ergebnis - Effekt	
	+ 100 BP	- 100 BP	+ 100 BP	- 100 BP
Finanzschulden	0	0	-3.088	886
Zinsderivate	3.973	-4.340	7.009	-6.784

Finanzinstrumente				
31.12.2012 in TEUR	OCI - Effekt		Ergebnis - Effekt	
	+ 100 BP	- 100 BP	+ 100 BP	- 100 BP
Finanzschulden	0	0	-2.572	506
Zinsderivate	0	0	13.259	-13.846

Finanzinstrumente				
01.01.2012 in TEUR	OCI - Effekt		Ergebnis - Effekt	
	+ 100 BP	- 100 BP	+ 100 BP	- 100 BP
Finanzschulden	0	0	-2.499	2.499
Zinsderivate	0	0	14.389	-15.559

2. Anzahl der Mitarbeiter

Am 31.12.2013 waren 197 (am 31.12.2012: 241) Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt.

	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2013		31.12.2012	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2012
	31.12.2013			
Unbefristet Beschäftigte	185	205	223	225
Befristet Beschäftigte	12	13	17	19
Gesamt	197	219	240	244

Die Teilzeitquote lag bei 1,8 % zum 31.12.2013. Daher wird auf die Darstellung von FTEs verzichtet.

3. Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die im Geschäftsjahr erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers sind die folgenden Honorare als Aufwand erfasst worden:

in TEUR	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen	143	128
Andere Bestätigungsleistungen	35	18
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	97	12
Gesamthonorar	275	158

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen Untersuchungs-handlungen zu den gemäß § 5 des Kaufvertrages vom 19. Dezember 2012 von der TLG IMMOBILIEN GmbH aufzustellenden Stichtageinzelbilanzen, Stichtagssummenbilanzen und Sonderaufstellungen.

Die sonstigen Leistungen umfassen im Wesentlichen Leistungen für das Projekt „Unterstützung im Rahmen der Effizienzverbesserung durch eine Prozessevaluierung“.

4. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die TLG-Gruppe zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf die TLG-Gruppe auszuüben oder durch die Gruppe beherrscht oder maßgeblich beeinflusst werden.

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates bzw. des Beirates der TLG IMMOBILIEN GmbH, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen, sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der TLG-Gruppe als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Durch den zum 31.12.2012 erfolgten Gesellschafterwechsel gelten bis zu diesem Datum die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium der Finanzen, sowie ab diesem Datum die LSREF II EAST ACQUICO S. à. r. l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co.KG sowie diesen zuzurechnende Unternehmen und Personen als nahestehende Unternehmen bzw. Personen der TLG.

Aufgrund des Gesellschafterwechsels Ende des Jahres 2012 sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Unternehmens, der zu Zeiten des ehemaligen Gesellschafters bestand, mit Wirkung zum 26.12.2012 zurückgetreten.

Mit Beschluss vom 30.01.2013 haben die neuen Gesellschafter einen Beirat, bestehend aus einem Vorsitzenden und zwei Mitgliedern, für die Gesellschaft gegründet.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

a) Beziehungen bis zum Gesellschafterwechsel zum 31.12.2012

Bis zum 31.12.2012 galten der Bund und die von ihm beherrschten Unternehmen bzw. Unternehmen, bei denen der Bund wesentlichen Einfluss ausüben kann, als nahestehende Unternehmen der TLG. Die Geschäftsbeziehungen der TLG bestehen jeweils unmittelbar zu den einzelnen Unternehmen, Behörden und sonstigen staatlichen Stellen als voneinander unabhängigen Parteien.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden an den alten Gesellschafter 83,7 Mio. € ausgeschüttet. Diese setzt sich aus dem entsprechenden Vorjahresbilanzgewinn (€ 18,4 Mio.), der Auflösung der Kapitalrücklage (€ 11,6 Mio.) und Verbindlichkeiten zum 01.01.2012 aus dem Vorjahres-gewinn zusammen.

Die im Geschäftsjahr 2012 mit Bundesunternehmen im Sinne von IAS 24 durchgeführten Transaktionen betrafen ganz überwiegend den operativen Geschäftsbereich und waren insgesamt, soweit nachfolgend nicht anders beschrieben, von untergeordneter Bedeutung für die TLG.

Umsatzerlöse

Die TLG hat im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse mit Bundesunternehmen erzielt. Hierbei entfällt ein wesentlicher Teil auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Dienstleistungs-/Geschäftsbesorgungsverträge

Nach der Abspaltung der TLG WOHNEN GmbH (vgl. auch Kapitel F.9) von der TLG IMMOBILIEN GmbH zum 1.1.2012 wurde zwischen beiden Gesellschaften ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. In diesem Rahmen hat die TLG IMMOBILIEN diverse Leistungen für die TLG WOHNEN übernommen. Der Vertrag hatte in 2012 ein Volumen von TEUR 2.878.

Im Zuge der Anteilsveräußerung Ende 2012 hat der vormalige Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN, die Bundesrepublik Deutschland, entschieden, gewisse Aufgaben aus dem sog. "Alt-Geschäft" der TLG IMMOBILIEN im Zusammenhang mit dem Verkauf von einer Vielzahl von Grundstücken insbesondere in den 90er-Jahren künftig geschäftsbesorgend von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts, (BIMA) erledigen zu lassen. Dieser Geschäftsbesorgungsvertrag mit einer Laufzeit bis Ende 2027 wurde Ende 2012 geschlossen und ist für die TLG IMMOBILIEN aufgrund der seinerzeitigen Gesellschafterstruktur unentgeltlich.

Restitutionsrisiken

Restitutionsrisiken können sich für die TLG IMMOBILIEN aus Ansprüchen von Alteigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern auf Rückgabe von Grundstücken (Naturalrestitution) bzw. aus Ansprüchen auf Auskehr des Kaufpreises für veräußerte Objekte bzw. auf Verkehrswertzahlung (Finanzrestitution) ergeben. Die Grundlagen dafür ergeben sich aus dem vereinigungsbedingtem Sonderrecht.

Aufgrund einer Vereinbarung zwischen der TLG IMMOBILIEN und der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) sind zum 01.01.2008 sämtliche Risiken der TLG IMMOBILIEN und deren Tochtergesellschaften aus der Finanzrestitution auf die BvS übergegangen. Für das (Rest-)Risiko der Naturalrestitution von Grundstücken haben die TLG IMMOBILIEN und deren Tochtergesellschaften seit dem 01.01.2012 gegen die BvS einen Anspruch auf vollständigen Wertausgleich. Im Jahr 2012 hat die BvS für die TLG IMMOBILIEN rd. TEUR 1.200 an Dritte ausgekehrt.

b) Beziehungen ab dem Gesellschafterwechsel zum 31.12.2012

Die TLG hat im Geschäftsjahr 2013 aus der Kapitalrücklage € 199,8 Mio., aus der Gewinnrücklage € 96,4 Mio. und aus dem laufenden Ergebnis vorab € 29,0 Mio. an die Gesellschafter ausgeschüttet. Anstelle einer Barauszahlung erfolgte an den Gesellschafter eine schuldbefreiende Übernahme der Darlehensverbindlichkeiten des Gesellschafters (€ 325,2 Mio.).

Zudem wurden Einzahlungen in die Kapitalrücklage in Höhe von € 20,5 Mio. geleistet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen nach dem erfolgten Gesellschafterwechsel werden in den folgenden Tabellen dargestellt:

in TEUR	2013	2012
Bilanz bzw. Gesamtergebnisrechnung		
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Gesellschaften	87	19.599
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Zinsen)	547	0
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Avalprovisionen)	159	0

Die Ergebnisse aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen werden in der Gesamtergebnisrechnung separat ausgewiesen.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

In den Jahren 2012 und 2013 gestaltete sich die seitens der TLG geleistete Vergütung der Geschäftsführer wie folgt:

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung betrugen im Jahr 2013 1,3 Mio. Euro (2012: 1,2 Mio. Euro). Davon entfallen 0,5 Mio. Euro (2012: 0,5 Mio. Euro) auf fixe Bestandteile sowie 0,3 Mio. Euro (2012: 0,7 Mio. Euro) auf variable Bestandteile. Zusätzlich wurden im Jahr 2013 Leistungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro auf Grund der Beendigung von Anstellungsverhältnissen gezahlt. Darüber hinaus waren im Geschäftsjahr 2013 einzelne Geschäftsführer bei der Hudson Advisors Germany GmbH beschäftigt und haben von dort ihr Gehalt bezogen.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2013 auf 0,15 Mio. Euro (2012: 0,15 Mio. Euro). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2013 2,7 Mio. Euro (2012: 2,8 Mio. Euro) zurückgestellt worden.

Die Gesamtbezüge der Aufsichtsräte betragen im Jahr 2012 0,1 Mio. Euro. Das Gremium stellte Ende 2012 seine Tätigkeit ein und die Mitglieder legten ihre Mandate nieder oder wurden abberufen.

5. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse bestehen für Sachverhalte, für die der Konzern Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner gegeben hat und bestehen wie folgt:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Grundschulden	623.175	474.541
Negativverklärungen	78	806
	623.253	475.347

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 691 (2012: TEUR 603) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 41.005 (2012: TEUR 65.278).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft. Die Kündigungstermine der Leasing- und Dienstleistungsverträge liegen in 2014. Diese Operating-Leasingverträge dienen dem laufenden Geschäftsbetrieb mit dem Vorteil, dass investive Maßnahmen und entsprechende Abflüsse liquider Mittel nicht notwendig werden. Risiken sind daraus nicht ersichtlich.

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen sind wie folgt fällig:

TEUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 2 Jahre	Restlaufzeit bis 3 Jahre	Gesamt
31.12.2013	145	65	37	247
31.12.2012	103	26	0	129

Darüber hinaus bestehen künftige Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von TEUR 444 (Vorjahr: TEUR 474).

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2013 betrug TEUR 577 (2012: TEUR 766).

7. Anteilsbesitzliste

Die TLG IMMOBILIEN GmbH ist zum 31. Dezember 2013 wie im Vorjahr an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften zu 100 % beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Eigenkapital am 31.12.2013 T€	Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 T€
TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma	11.248	-6.623
TLG Vermögensverwaltungs GmbH, Berlin	251	-10
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	26.428	1.370
Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH, Dresden	21	-8

Bis zu deren Entkonsolidierung im Geschäftsjahr 2012 wurden die TLG Gewerbepark Simson GmbH, Suhl sowie die TLG Technologiepark Ilmenau GmbH, Ilmenau vollkonsolidiert.

Des Weiteren bestehen in den Jahren 2012 und 2013 Beteiligungen an den folgenden Gesellschaften, die wegen deren untergeordneter Bedeutung mit ihren Anschaffungskosten in den langfristigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns abgebildet werden:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil	Eigenkapital am 31.12.2013 T€	Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 T€
Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 Verwaltung mbH, Berlin	50 %	23	1
Investitionsgesellschaft Hausvogteiplatz 11 mbH & Co. KG, Berlin	50 %	267	43

Im Vergleich zum 31.12.2012 hat sich der Anteilsbesitz nur durch den Abgang der bisher at-equity konsolidierten Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (AGD) verändert, an welcher die TLG zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres noch mit 33 % beteiligt war.

8. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH setzt bzw. setzte sich wie folgt zusammen:

Herr Jochen-Konrad Fromme (bis zum 10. Juni 2013)

Herr Niclas Karoff

Herr Peter Finkbeiner (seit 2. Januar 2013)

Herr Dr. Michael Damnitz (vom 2. Januar 2013 bis zum 30. Januar 2013)

9. Aufsichtsrat / Beirat

Der Beirat der Gesellschaft setzt sich seit dem 30.01.2013 wie folgt zusammen:

Herr Alexander Hesse

Beiratsvorsitzender

Herr Olivier Brahin

Herr Philippe Couturier

Die Mitglieder des Aufsichtsrates, der zu Zeiten des ehemaligen Gesellschafters bestand sind mit Wirkung zum 28.12.2012 zurückgetreten bzw. zum 02.01.2013 abberufen worden. Der Aufsichtsrat setzte sich bis dahin wie folgt zusammen:

Frau Barbara A. Knoflach
Vorsitzende des Aufsichtsrates
bis 26.12.2012

Herr Dr. Bruno Kahl
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
bis 26.12.2012

Herr Peter Alltschekow
bis 26.12.2012

Frau Annegret Aust
bis 26.12.2012

Herr Jörg Carstensen
bis 31.08.2012

Herr Jürgen Ehrlich
bis 26.12.2012

Herr Hansjörg König
bis 26.12.2012

Herr Dr. Eugen von Lackum
bis 26.12.2012

Frau Beate Lippold
ab 31.08.2012
bis 26.12.2012

Herr Prof. Dr. Wolfgang Pelzl
bis 26.12.2012

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum 31. März 2014 wurden Zinssicherungsinstrumente durch die Gesellschaft vorzeitig gekündigt. Dies verursachte einen Abfluss von Zahlungsmitteln von TEUR 20.573. Entsprechend der Strategie der Gesellschaft wurden im März und April für alle bis auf ein Darlehen, welches als kurzfristig klassifiziert ist, Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 wurden weitere Darlehenstranchen aus bereits abgeschlossenen Darlehensverträgen und Neufinanzierungen in Höhe von TEUR 188.868 gezogen und Altdarlehen in Höhe von TEUR 75.409 zurückgezahlt.

Die TLG hat in 2014 zwei Objekte mit einem Volumen von TEUR 40.500 angekauft bzw. notariell beurkundet. Bei einem Objekt fand der Nutzen- und Lastenwechsel am 8. Februar 2014 statt. Der Nutzen- und Lastenwechsel des zweiten Objekts ist für September 2014 geplant.

Im Zuge der weiteren strategischen Portfoliobereinigung wurden bis zum 30. Juni 2014 Verkäufe über 91 Objekte mit einem Veräußerungsvolumen von TEUR 78.906 notariell beurkundet.

Im Mai und im Juni 2014 erfolgten an die Gesellschafter Ausschüttungen in Höhe von insgesamt TEUR 233.000.

Die Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH hat zum 11.04.2014 eine bilaterale Bonusvereinbarung mit den Gesellschaftern der Gesellschaft geschlossen. Die Begünstigten sollen in Form einer Bonuszahlung in bar an einer, durch einen möglichen Exit bzw. einen Teil-Exits realisierten Wertsteigerung der Gesellschaft partizipieren.

Die Bemessungsgrundlage der Bonuszahlung ist ein Referenzwert, der die Wertsteigerung über die Haltedauer der Beteiligung auf das eingesetzte Eigenkapital der Gesellschafter reflektieren soll. Der Referenzwert bemisst sich aus der Summe der Auszahlungen an die Gesellschafter abzüglich der von den Gesellschaftern getätigten Einzahlungen in das Investment. Die Bonuszahlung basiert dabei auf einem Prozentsatz vom Referenzwert verbunden mit einer Kappungsgrenze des Prozentsatzes bei 0,4 %.

Die Bonuszahlung wird durch die Gesellschafter fällig, wenn mehrere Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Eintritt eines Exit oder Teil-Exit Ereignisses: die direkten Gesellschafter noch die mit ihnen verbundenen Unternehmen halten zukünftig eine direkte oder indirekte Beteiligung an der TLG IMMOBILIEN GmbH bzw. die Höhe der Beteiligung sinkt unter die Summe ihrer derzeitigen Beteiligung.
- Die Auszahlungen müssen die Einzahlungen der Gesellschafter um mehr als 50% übersteigen.
- Zum Zeitpunkt des Exit bzw. Teil-Exit Ereignisses muss ein ungekündigtes Anstellungsverhältnis der Geschäftsführer bei der TLG IMMOBILIEN GmbH vorliegen.

Das Anreiz-Programm sieht eine direkte Zahlung der Gesellschafter an die Geschäftsführer vor. Die TLG-Gruppe ist nicht verpflichtet diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Bonusprogramm wird deshalb wie eine anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2 bilanziert, die von der TLG IMMOBILIEN GmbH an die Geschäftsführung gewährt wird. Demgegenüber steht eine Zuführung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage.

Basierend auf der Einschätzung der Geschäftsführung der TLG IMMOBILIEN GmbH im Hinblick auf den Eintritt der oben genannten Bedingungen ist mit einer Bonuszahlung zu rechnen. Als Erdienungszeitraum wird ein Gesamtzeitraum von 18 Monaten seit Abschluss der Bonus-Vereinbarung unterstellt.

Berlin, 28. August 2014

Geschäftsführung

Peter Finkbeiner

Niclas Karoff

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 28. August 2014

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Plett
Wirtschaftsprüfer

Pfeiffer
Wirtschaftsprüferin