TLG IMMOBILIEN AG
Berlin

Testatsexemplar
Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns
31. Dezember 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Building a better working world

Inhaltsverzeichnis

Bestätigungsvermerk

Rechnungslegung

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis:

Den nachfolgenden Bestätigungsvermerk haben wir, unter Beachtung der gesetzlichen und berufsständischen Bestimmungen, nach Maßgabe der in der Anlage "Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt" beschriebenen Bedingungen erteilt.

Falls das vorliegende Dokument in elektronischer Fassung für Zwecke der Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger verwendet wird, sind für diesen Zweck daraus nur die Dateien zur Rechnungslegung und im Falle gesetzlicher Prüfungspflicht der Bestätigungsvermerk resp. die diesbezüglich erteilte Bescheinigung bestimmt.

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der TLG IMMOBILIEN AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzernkapitalflussrechnung, Veränderung des Konzerneigenkapitals und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 auf Grund 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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, 11. März 2016

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ERNST & YOUNG GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
STUTTGART ZWEIGNIEDERLASSUNG BERLIN

Kreninger
Wirtschaftsprüferin

Pilawa
Wirtschaftsprüfer

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS DETAILINDEX

2 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS
2 1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE
3 1.2 STEUERUNGSSYSTEME

4 2. WIRTSCHAFTSBERICHT
4 2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE
7 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF
8 2.3 LAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

20 3. NACHTRAGSBERICHT

20 4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT
20 4.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT
31 4.2 PROGNOSEBERICHT

33 5. CORPORATE GOVERNANCE
33 5.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
33 5.2 FRAUENQUOTE
34 5.3 VERGÜTUNGSBERICHT

39 6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
39 6.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS
39 6.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN
39 6.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG
39 6.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN
40 6.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN
40 6.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

41 7. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 315 ABS. 1 SATZ 6 HGB

42 8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB
42 8.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS
44 8.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS
45 8.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS
46 8.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS
46 8.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS 2015

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL, ZIELE, STRATEGIE

Die Unternehmensgruppe des TLG IMMOBILIEN-Konzerns (kurz: TLG IMMOBILIEN) hat sich als führender Gewerbeimmobilienspezialist in Berlin und den regionalen Wirtschaftszentren Dresden, Leipzig und Rostock in Ostdeutschland positioniert. Die TLG IMMOBILIEN sieht sich als aktiver Portfolio Manager und bewirtschaftet Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie fünf Hotels. Im Rahmen ihrer Portfoliostrategie stehen Objekte in guten Lagen, mit sehr guter Gebäudesubstanz und mit nachhaltigen Mieterträgen im Fokus.

Der hochwertige Bestand an Immobilien hat einen Immobilienwert (IFRS) von EUR 1,766 Mrd. und generiert einen stabilen Cashflow aus der Vermietung. Eine durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge im Kernportfolio von 6,6 Jahren sowie die geringe Leerstandsquote des Kernportfolios von 2,9 % zum Jahresende 2015 spiegeln die solide Struktur des Portfolios wider.

Eine defensive Finanzierungsstrategie begünstigt den Zugang zu Fremdkapital zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen. Durch die im November 2015 erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung flossen der TLG IMMOBILIEN AG EUR 100,7 Mio. zu, was die Eigenkapitalbasis für weiteres Wachstum stärkt.

Dank ihrem etablierten Geschäftsmodell sowie den günstigen Rahmenbedingungen im Finanzierungsmarkt bieten sich der TLG IMMOBILIEN hervorragende Voraussetzungen, ihre auf weiteres Portfoliowachstum durch Zukäufe ausgerichtete Unternehmensstrategie konsequent umzusetzen.

Die Unternehmensplattform ermöglichte zuletzt die zügige Integration neu erworbener Immobilien in den Kernregionen mit lediglich marginalen zusätzlichen administrativen Kosten.

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN basieren auf den folgenden Säulen:

- Strategisches Portfolio Management
  Dank ausgezeichnetem Verständnis für lokale Märkte und Immobilien werden strategische Leistungen, wie u. a. das strategische Portfolio Management und Monitoring, die Bewertung sowie die Portfolioplanung, zentral erbracht.

- Asset und Property Management
  Die TLG IMMOBILIEN deckt wesentliche Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette im eigenen Haus ab. Die einzelnen Niederlassungen verantworten dezentral das technische und kaufmännische Management der Immobilien einschließlich der Mieterbeziehungen.

- Akquisitionen und Verkäufe
  Mit langjähriger Expertise ist die TLG IMMOBILIEN sehr gut in ihren Kernmärkten vernetzt. Dem Unternehmen eröffnen sich dadurch attraktive Wachstumsmöglichkeiten sowie Gelegenheiten, nicht dem Kernportfolio zuzuordnende Immobilien bestmöglich zu veräußern.

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Kernportfolio durch wertsteigernde Zukäufe von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in den Kernregionen weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung. Parallel zur Umsetzung ihrer externen Wachstumsstrategie wird sich die TLG IMMOBILIEN von nicht zum strategischen Immobilienbestand gehörenden Objekten trennen.

1.2 STEUERUNGSSYSTEME

Das Steuerungssystem der TLG IMMOBILIEN hat zum Ziel, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios und einen hohen nachhaltigen Überschuss aus dessen Bewirtschaftung im Interesse der Aktionäre, Mitarbeiter und Geschäftspartner zu generieren. Als Basis dient die jährlich aufzustellende, voll integrierte Unternehmensplanung, die einen mittelfristigen Planungshorizont von drei Jahren abbildet. Wesentliche Bestandteile der Unternehmensplanung sind Mieterlöse, Bewirtschaftung, Investitionen und Verkauf, Verwaltungsaufwand und Finanzierung. Die Teilpläne finden ihren Niederschlag in der Ergebnis-, Vermögens- und Finanzplanung des Konzerns.

Das monatliche Berichtswesen auf Unternehmens- und Portfolioebene sorgt für die unternehmensinterne Transparenz der unterjährigen Entwicklung des Unternehmens, u. a. anhand der wesentlichen Kennzahlen. Hierbei ist der Fokus insbesondere auf die Kennzahlen Funds from Operations (FFO), Net-Loan-to-Value (Net LTV) und EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) gerichtet, die jeweils auch in den Quartalsberichten ausgewiesen werden. Werttreiber für diese drei Kennzahlen, wie beispielsweise Mieterlöse, Restlaufzeit der Mietverträge, Leerstand und Investitionen, werden im Rahmen der Controllingberichte monatlich überwacht und berichtet. Monatliche Soll-Ist-Analysen dienen der Beurteilung der aktuellen Unternehmensentwicklung und ermöglichen die rechtzeitige Ergreifung steuernder Maßnahmen.

Die Berechnung der wesentlichen Steuerungskennzahlen des Unternehmens wird im Abschnitt zu den finanziellen Leistungsindikatoren dieses Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellt.

Die Steuerung der TLG IMMOBILIEN liegt in der Verantwortung des Vorstandes. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei dessen geschäftsführender Tätigkeit nach den aktienrechtlichen und unternehmensinternen Vorschriften. Der Aufsichtsrat bestand zum Berichtsstichtag aus sechs Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND IMMOBILIENMÄRKTE

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2015 solide und stetig entwickelt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war die Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts im Jahresdurchschnitt 2015 mit +1,7 % leicht höher als im Vorjahr (+1,6 %).

Auch die ostdeutsche Wirtschaft verzeichnete einen überdurchschnittlichen Aufschwung im Vergleich zu den letzten zehn Jahren. Laut dem Konjunkturbarometer vom Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um 1,3 % gestiegen.

Der wichtigste Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war 2015 erneut der Konsum, wie das Statistische Bundesamt ermittelte. Die privaten Konsumausgaben sind um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Gleichzeitig legten die Konsumausgaben des Staates um 2,8 % im selben Zeitraum zu.

Ein weiterer Treiber des Wachstums war laut Statistischem Bundesamt die stetig steigende Zahl der Erwerbstätigen, die im Jahre 2015 die 43-Millionen-Marke erreicht hat. Somit waren im Jahr 2015 so viele Menschen erwerbstätig wie nie zuvor. Die Arbeitslosenquote in Deutschland nahm im Dezember 2015 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 % im Vergleich zum Vorjahresmonat ab. Obwohl die Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland mit 8,8 % noch deutlich höher als im Westen (5,5 %) war, wird der Abstand zwischen den ost- und westdeutschen Quoten stetig kleiner. So ist die Arbeitslosenquote nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit im Vergleich zum Vorjahr in Ostdeutschland um 0,5 Prozentpunkte und in Westdeutschland nur um 0,2 Prozentpunkte gesunken.

Von der sich verbessernden Konjunktur profitiert auch der deutsche Immobilien-Investmentmarkt. Das historisch niedrige Zinsniveau bewirkte, dass Anlagen für institutionelle Investoren im Jahr 2015 weiterhin an Attraktivität hinzugewonnen haben. Mit EUR 55,1 Mrd. war das gewerbliche Transaktionsvolumen noch einmal 40 % höher als im Vorjahr und erreichte zum sechsten Mal in Folge einen Rekordwert, wie Jones Lang LaSalle (JLL) mitteilte. Dabei wurde mit über EUR 8 Mrd. insbesondere in Berlin im Jahr 2015 ein spektakuläres Transaktionsvolumen generiert. Ein derart hohes Ergebnis hat bislang keine deutsche Stadt innerhalb eines Jahres erreichen können, das Investitionsvolumen in der deutschen Hauptstadt vergrößerte sich im Vergleich zu 2014 um 84 %. Mit diesem Ergebnis war Berlin für ein Viertel aller Gesamtinvestitionen in den Top-7-Städten verantwortlich.

2.1.2 Entwicklung Büroimmobilien-Markt

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde 2015 weiterhin von Büroobjekten dominiert. Laut JLL entfallen rund 41 % (knapp EUR 23 Mrd.) des Transaktionsvolumens auf die Assetklasse Büroimmobilien. Die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung und besonders die steigende Beschäftigung führten unmittelbar zu steigender Nachfrage nach Büroflächen. Zum Jahresende 2015 lag das Umsatzvolumen in Deutschland auf dem Niveau von rund 3,6 Mio. m^2. Damit hat es das Vorjahresergebnis um 21 % und den bisherigen Rekord des Jahres 2011 um 7 % übertroffen. Neben den gefragten Top-Lagen hatten aufgrund der geringeren Mietpreise auch die Zweitlagen großen Anteil am Umsatzwachstum.

Unter den deutschen Großstädten wurde laut JLL der höchste Büroflächenumsatz in Berlin generiert. Mit einem Gesamtumsatz von 880.000 m^2 und einem Umsatzwachstum von 43 % gegenüber dem Vorjahr hat die Bundeshauptstadt München auf Platz zwei verwiesen.

Infolge des insgesamt steigenden Büroflächenbedarfs sank 2015 die Leerstandsquote in Deutschland. Nach Angaben von JLL lag Ende des Jahres der kumulierte Leerstand bei 5,69 Mio. m^2 und somit insgesamt 16 % unter dem Vorjahresstand und erstmals seit 2002 unter der 6 Mio.-m^2-Marke.

Das Fertigstellungsvolumen in den Top-7 Städten erreichte zum Ende des Jahres insgesamt rund 870.000 m^2 und lag damit um ca. 12 % unter dem Vorjahresniveau. Trotz der allgemein negativen Tendenz in Deutschland notierte Berlin einen deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen für Büroflächen von 123.900 m^2 im Jahr 2014 auf 186.300 m^2 im Jahr 2015.

Außer in Düsseldorf und Köln führte die hohe Büroflächennachfrage im Jahr 2015 zu weiteren Steigerungen der Spitzen- und Durchschnittsmieten in allen Top-7-Städten. Während der Spitzenmietpreisindex im Jahre 2015 gemäß JLL ein Plus von 3 % notierte, sind die Durchschnittsmieten insgesamt um 4 % gestiegen. Auch hier nahm Berlin wiederum eine Sonderstellung ein: So lagen die Spitzenmieten Ende des Jahres 2015 bei 24 EUR/m^2, was einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

2.1.3 Entwicklung Einzelhandelsimmobilien-Markt

Die letzten Monate des Jahres 2015 waren von einem leichten Abwärtstrend des Konsumklimas geprägt. Nach Angaben der GfK hat der Gesamtindikator im Dezember 2015 9,3 Punkte erreicht, was trotz allem einem Anstieg von 0,6 Punkten gegenüber dem Vorjahresmonat entspricht. Die GfK prognostiziert aber auch, dass das Konsumklima ab Januar 2016 wieder steigen wird. Die Treiber des wieder steigenden Konsumklimas sind vor allem die gute Konjunktur, ein stabiler Arbeitsmarkt sowie die Aussicht auf weiter steigende Einkommen in den kommenden Monaten. Auch viele Verbraucher empfinden die Konjunktur als wieder in besserer Verfassung als in den Vormonaten. Somit ist der GfK-Indikator der Einkommenserwartungen von 44,4 Zählern im November 2015 auf 50,8 im Dezember deutlich gestiegen und hat seit Dezember wieder die 50-Punkte-Marke überschritten.

Im abgelaufenen Jahr erwirtschaftete der Einzelhandel laut Statistischem Bundesamt vor allem aufgrund der guten Verbraucherstimmung insgesamt 2,7 % mehr Umsatz als in 2014 – die höchste Umsatzsteigerung seit 20 Jahren. Der Umsatz mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren in Supermärkten, SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten lag im Dezember 2015 preisbereinigt um 2,2 % höher als im Vorjahresmonat.

Die positiven Impulse aus der Wirtschaft wirken sich direkt auf den Einzelhandelsimmobilien-Markt aus. So hat sich das Investitionsvolumen im Einzelhandelsimmobilien-Markt im Jahr 2015 sehr dynamisch entwickelt. Laut JLL war das Transaktionsvolumen mit EUR 17 Mrd. fast doppelt so hoch wie noch im Jahr 2014. JLL zufolge stellen Einzelhandelsimmobilien mit 31 % Anteil am Transaktionsvolumen damit nach Büroimmobilien (41 %) die zweitgrößte Assetklasse im Gewerbeimmobilienbereich dar.

Im Jahr 2015 lag der Gesamtflächenumsatz laut JLL in Deutschland bei 524.700 m^2, knapp 10 % unter dem Vorjahresergebnis. Allerdings stieg im vergangenen Jahr die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse im Vergleich zu 2014 von 994 auf 1.077, was dem höchsten Wert in den vorangegangenen fünf Jahren entspricht.

Die Einzelhandelsspitzenmieten sind nach Angaben von JLL gegenüber 2014 deutschlandweit um 1,2 % gestiegen. Mit einem Anstieg von 6,7 % erreichte Berlin das beste Ergebnis unter den Top-7-Städten in Deutschland.

2.1.4 Entwicklung Hotelimmobilien-Markt

Die positive wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich schließlich auch auf das Konjunkturempfinden des deutschen Hotellerie-Gewerbes aus. Laut der Konjunkturumfrage der DEHOGA bewerteten im Herbst 2015 die Unternehmen der Branche ihre Geschäftslage besser als in der Vorsaison, was vor allem durch die allgemeine Konjunkturlage und den damit verbundenen Geschäftstourismus, aber auch durch günstige Wetterbedingungen und die dadurch verursachte Zunahme der Hotelübernachtungen bedingt wurde.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg im Zeitraum Januar bis November 2015 die Zahl der Gästeübernachtungen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3 % auf knapp 410 Millionen, was einen erneuten Rekordwert für das Gesamtjahr 2015 sehr wahrscheinlich macht. Verantwortlich für diese positive Entwicklung ist vor allem die dynamisch steigende Anzahl ausländischer Touristen.

Die positiven Übernachtungszahlen spiegeln sich auch in den Umsätzen des Gastgewerbes wider. Allein die Beherbergungsunternehmen verzeichneten laut DEHOGA zwischen Januar und September 2015 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum ein reales Umsatzwachstum von 2,3 %. Berlin konnte laut Statistischem Landesamt in diesem Zeitraum mit 2,7 % Umsatzplus sogar ein höheres Wachstum als Gesamtdeutschland verzeichnen.

Die Entwicklung des Tourismussektors hat auch im Jahr 2015 zu einer positiven Dynamik am deutschen Hotelinvestmentmarkt geführt. Das Transaktionsvolumen am Markt für Hotelimmobilien stieg 2015 laut BNP Paribas bundesweit im Vergleich zum Vorjahr um 43 % und erreichte mit knapp EUR 4,4 Mrd. den höchsten Wert, der bislang registriert wurde. Aufgrund der überdurchschnittlichen Umsatzentwicklung erfuhr vor allem die Hauptstadt mit einem Plus von 85 % einen besonders starken Anstieg des Investitionsumsatzes. Insgesamt wurden laut BNP Paribas Real Estate EUR 647 Mio. im Jahr 2015 in den Berliner Hotelimmobilien-Markt investiert.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage

Die TLG IMMOBILIEN entwickelte sich im Geschäftsjahr 2015 weiterhin sehr positiv. Sowohl in Bezug auf die Bestandsbewirtschaftung als auch bei der Portfoliooptimierung konnten wesentliche Fortschritte erzielt werden. Das Immobilienportfolio konnte durch attraktive Ankäufe ausgebaut werden. Ein weiterhin positives Marktumfeld hat die Erreichung der strategischen Ziele im Verkauf nicht strategiekonformer Objekte unterstützt. Insgesamt konnten die im Prognosebericht 2014 beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren übertroffen werden.

Kennzahlen

	Total	Kern-portfolio	Büro	Einzelhandel	Hotel	Nicht-Kern-portfolio
Immobilienwert [1] (TEUR)	**1.765.834**	**1.687.923**	606.969	873.390	207.565	**77.911**
Jahresnettokaltmiete [2] (TEUR)	**131.379**	**123.418**	42.239	68.436	12.742	**7.961**
Mietrendite (%)	**7,4**	**7,3**	7,0	7,8	5,9	**10,2**
EPRA Leerstandsquote (%)	**3,7**	**2,9**	5,6	1,4	1,0	**17,3**
WALT (Jahre)	**6,5**	**6,6**	5,1	5,9	15,2	**5,6**
Immobilien (Anzahl)	**418**	**332**	49	278	5	**86**
Vermietbare Fläche (m²)	**1.295.443**	**1.078.738**	399.995	602.891	75.852	**216.705**

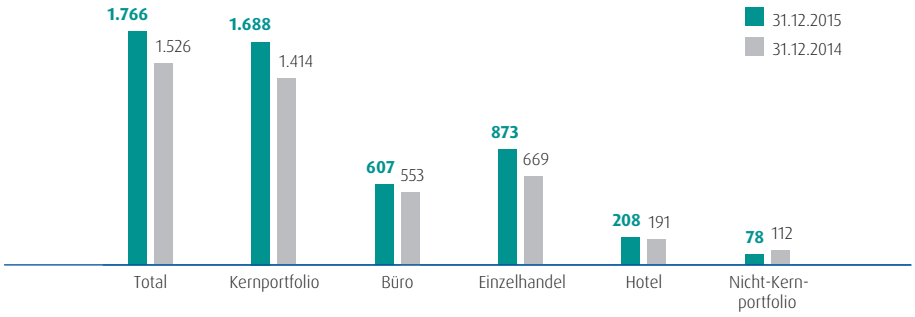
[1] Gem. bilanzierten Werten nach IAS 40, IAS 2, IAS 16, IFRS 5
[2] Die Jahresnettokaltmiete berechnet sich anhand der zum Stichtag vereinbarten annualisierten Miete – ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten.

Das Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN umfasst zum 31. Dezember 2015 insgesamt 418 Immobilien (31.12.2014: 460) mit einem Immobilienwert (IFRS) von rund EUR 1,766 Mrd. (2014: rund EUR 1,526 Mrd.). Im Geschäftsjahr 2015 ergibt sich bezogen auf den Immobilienwert eine Erhöhung um 15,7 %. Dabei konnte das Kernportfolio mit einem Wertanteil von 95,6 % (31.12.2014: 92,6 %) insbesondere durch strategische Neuerwerbungen, wertsteigernde Maßnahmen im Bestand sowie marktbedingte Werterhöhungen einen Zuwachs um 19,4 % auf rund EUR 1,688 Mrd. verzeichnen.

Neben zwei Büroimmobilien in Dresden (Ferdinandplatz 1–2) und Rostock (Doberaner Straße 114–116 / Lohmühlenweg 1,2) lag der Ankaufsschwerpunkt im Jahr 2015 auf Einzelhandelsimmobilien. Insbesondere der Ankauf von drei Fachmarktzentren in Berlin (Adlergestell 296, 299–305) und im Umfeld von Berlin („Bahnhofs-Passage“ in Bernau und „Handelscentrum“ in Strausberg) sowie von zwei Nahversorgungszentren in Rostock („Südstadt Center“ inkl. „Kosmos“) und Wismar („Burgwallcenter“) führen im Kernportfolio zu einer nachhaltigen Stärkung der Assetklasse Einzelhandel mit einem Wert von TEUR 873.390 bzw. 51,7 % (Vj. TEUR 668.827, 47,3 %). Die Immobilienwerte der einzelnen Assetklassen haben sich wie folgt entwickelt:

Immobilienportfolio der TLG IMMOBILIEN AG

in EUR Mio.



Die Büroimmobilien zeigen mit TEUR 606.969 bzw. 36,0 % (Vj. TEUR 553.485, 39,2 %) ebenfalls eine deutlich positive Entwicklung. Der Wertanteil der Hotelimmobilien ist mit 12,3 % zwar leicht gesunken, aufgrund der positiven Marktentwicklung im Jahr 2015 konnten die Hotelimmobilien dennoch einen Wertzuwachs um 8,4 % auf TEUR 207.565 (Vj. TEUR 191.415) verzeichnen.

Die EPRA Leerstandsquote für das Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN konnte von 3,2 % auf 2,9 % (auf „like-for-like"-Basis 3,0 %) gesenkt werden. Ursächlich für die Reduzierung des Leerstandes im Kernportfolio sind insbesondere Neuvermietungen in der Assetklasse Büro.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WALT) der befristet abgeschlossenen Mietverträge im Kernportfolio verkürzte sich von 7,6 Jahre auf 6,6 Jahre (auf „like-for-like"-Basis 6,9 Jahre). In der Assetklasse Büro erfolgte die Verkürzung des WALT um 0,6 Jahre auf 5,1 Jahre insbesondere aufgrund von Neuvermietungen leicht gedämpft. In der Assetklasse Einzelhandel konnte die Verkürzung des WALT auf „like-for-like"-Basis auf 6,2 Jahre (Vj. 6,9 Jahre) aufgrund des hohen Vermietungsgrades insbesondere durch Mietvertragsverlängerungen zwar ebenfalls leicht abgefedert werden, aufgrund des kürzeren WALT von 4,4 Jahren der im Jahr 2015 zugegangenen Ankäufe zeigt sich in der Assetklasse Einzelhandel jedoch insgesamt eine Verkürzung des WALT um ein Jahr auf 5,9 Jahre.

Die Erhöhung der Jahresnettokaltmiete um 10,5 % resultiert insbesondere aus Ankäufen, Mieterhöhungen und Leerstandsabbau.

2.3 LAGE, FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

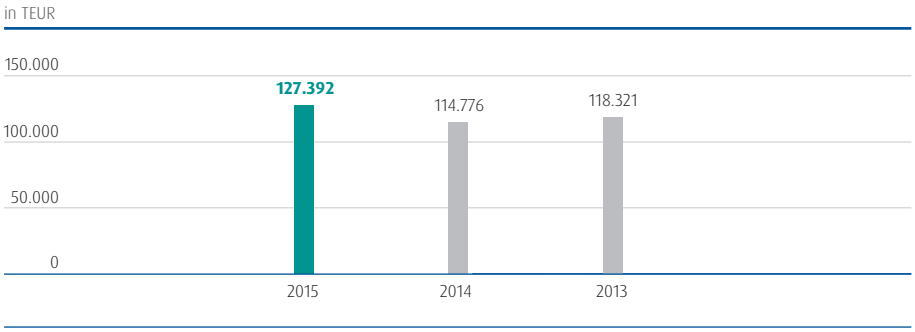
2.3.1 Ertragslage

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2015 ein positives Konzernjahresergebnis nach IFRS in Höhe von TEUR 130.862. Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis um TEUR 42.212 höher aus, hauptsächlich ist das höhere Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Anstieg des Vermietungsergebnisses. Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die Ertragslage:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	**112.380**	**100.263**	**12.117**	**12,1**
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	87.856	52.694	35.162	66,7
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.972	3.291	4.681	142,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	771	7.320	-6.549	-89,5
Sonstige betriebliche Erträge	5.835	16.839	-11.004	-65,3
Personalaufwand	-12.807	-17.358	4.551	-26,2
Planmäßige Abschreibungen	-760	-1.236	476	-38,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.820	-15.717	7.897	-50,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**193.427**	**146.096**	**47.331**	**32,4**
Finanzerträge	443	620	-177	-28,5
Finanzaufwendungen	-23.849	-24.308	459	-1,9
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-848	-2.129	1.281	-60,2
Ergebnis vor Steuern	**169.173**	**120.279**	**48.894**	**40,7**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38.311	-31.629	-6.682	21,1
Konzernjahresergebnis	**130.862**	**88.650**	**42.212**	**47,6**
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	1.738	-11.832	13.570	n/a
Konzerngesamtergebnis	**132.600**	**76.818**	**55.782**	**72,6**

Das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 112.380 und ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 12.117 gestiegen. Der Anstieg resultierte insbesondere aus neu in die Bewirtschaftung genommenen Immobilien. Die Mieterlöse haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Mieterlöse



Im Berichtsjahr 2015 fiel das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um TEUR 35.162 höher aus als im gleichen Zeitraum 2014 und erreichte ein Volumen von TEUR 87.856. Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die günstigen Marktbedingungen und die Veränderungen im Bestand, insbesondere durch das Wertsteigerungspotenzial angekaufter Objekte.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um TEUR 1.868 auf TEUR 8.743. Auch in 2015 konnten margenstarke Verkaufstransaktionen erfolgreich abgeschlossen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten in 2015 TEUR 5.835, im Wesentlichen geprägt durch die Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 1.609, die Auflösung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen von TEUR 1.306 sowie Erträge aus Abrechnungen mit Vorverwaltern von TEUR 1.064. Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge das Ergebnis aus dem Verkauf der Tochtergesellschaft TLG Gewerbepark Grimma GmbH mit TEUR 618. Im Geschäftsjahr 2014 waren dagegen Erträge aus der anteiligen Erstattung der im Zusammenhang mit dem Börsengang entstandenen Aufwendungen durch die damaligen Alleinaktionäre in Höhe von TEUR 9.800 enthalten.

Der Personalaufwand verringerte sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 4.551 auf TEUR 12.807. Das ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens in 2013 und 2014 und den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau in 2014 von 77 Mitarbeitern zurückzuführen. Im Personalaufwand enthalten sind in 2015 TEUR 1.796 anteilsbasierte Vergütungskomponenten nach IFRS 2, in 2014 TEUR 3.596, wovon jeweils der größte Teil aus dem in 2015 beendeten Long Term Incentive Plan, der zwischen dem Vorstand und den Gesellschaftern der TLG IMMOBILIEN vor dem Börsengang geschlossen wurde, resultiert.

Der sonstige betriebliche Aufwand fiel um insgesamt TEUR 7.897 geringer aus als 2014 und betrug TEUR 7.820, im Wesentlichen durch den Wegfall der Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der Gesellschaft in 2014. Aufwandsmindernd wirkten zudem geringere Aufwendungen im Zusammenhang mit Wertberichtigungen auf Forderungen.

In 2015 konnte der Zinsaufwand trotz eines insgesamt gestiegenen Bestandes an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wiederum reduziert werden. Im Vergleich zur Vorperiode ist dieser um TEUR 459 auf TEUR 23.849 gesunken.

Im Geschäftsjahr 2015 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung derivativer Finanzinstrumente in Höhe von TEUR 848 (Vj. TEUR 2.129). Der Aufwand aus Marktwertanpassungen ist im Wesentlichen auf ineffektive Teile bei Derivaten im Hedge-Accounting in 2015 zurückzuführen. Der Vorjahreswert ist hauptsächlich durch aufgelöste Zinsderivate in diesem Zeitraum entstanden.

Die Ertragsteuern setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern von TEUR 8.135, periodenfremden Effekten für tatsächliche Ertragsteuern von TEUR -4.407 und den latenten Steuern in Höhe von TEUR 34.583.

EBITDA-Berechnung

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	**130.862**	**88.650**	**42.212**	**47,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	38.311	31.629	6.682	21,1
EBT	**169.173**	**120.279**	**48.894**	**40,7**
Zinsergebnis	23.406	23.688	-282	-1,2
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	848	2.129	-1.281	-60,2
EBIT	**193.427**	**146.096**	**47.331**	**32,4**
Planmäßige Abschreibungen	760	1.236	-476	-38,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-87.856	-52.694	-35.162	66,7
EBITDA	**106.331**	**94.638**	**11.693**	**12,4**

Die TLG IMMOBILIEN erzielte im Geschäftsjahr 2015 ein EBITDA von TEUR 106.331. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr betrug TEUR 11.693 und wird im Wesentlichen von dem höheren Ergebnis aus der Vermietung und Verpachtung getragen.

2.3.2 Finanzlage

Die folgenden Cashflows führten insgesamt zu einer Zunahme des Finanzmittelfonds am Ende des Jahres:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	83.914	20.533	63.381	308,7
2. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-150.288	-20.538	-129.750	n/a
3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	97.511	13.674	83.837	n/a
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**31.137**	**13.669**	**17.468**	**127,8**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	152.599	138.930	13.669	9,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**183.736**	**152.599**	**31.137**	**20,4**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nahm um TEUR 63.381 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 zu und betrug zum 31. Dezember 2015 TEUR 83.914. Ursache ist zum einen die starke Wirkung von Auszahlungen für Sonder- und Einmaleffekte im Vorjahr 2014 von über EUR 50 Mio. Dazu zählen u. a. die Ablösung von Zinsderivaten, die Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang, die Rückzahlung von Investitionszuschüssen und die Bedienung von Forderungen aus Rechtsstreitigkeiten sowie Sozialplanzahlungen. Zum anderen wirkten in 2015 höhere Einzahlungen aus Sondereffekten von insgesamt rund EUR 20 Mio. wie die anteilige Erstattung der Kosten aus dem Börsengang durch die damaligen Gesellschafter, Erstattungen von Ertragsteuer durch die Finanzämter sowie die Gewährung von Investitionszulagen; zusätzlich wirkt der Einzahlungsüberschuss aus dem höheren Ergebnis aus der Vermietung.

Die Zunahme des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von TEUR 129.750 spiegelt zum einen die um TEUR 42.975 erwartungsgemäß geringeren Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wider. Zum anderen sind in 2015 höhere Zahlungen von TEUR 100.177 für Investitionen in Immobilien getätigt worden.

Der gegenüber dem Vorjahr um TEUR 83.837 höhere Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus verminderten Nettozuflüssen aus der Fremdkapitalfinanzierung, welche jedoch durch die deutlich geringeren Auszahlungen an die Eigenkapitalgeber überkompensiert wurden.

In 2014 wirkten hier getätigte Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von TEUR 233.000, denen im Geschäftsjahr 2015 TEUR 15.326 Dividendenzahlungen an die Aktionäre gegenüberstanden.

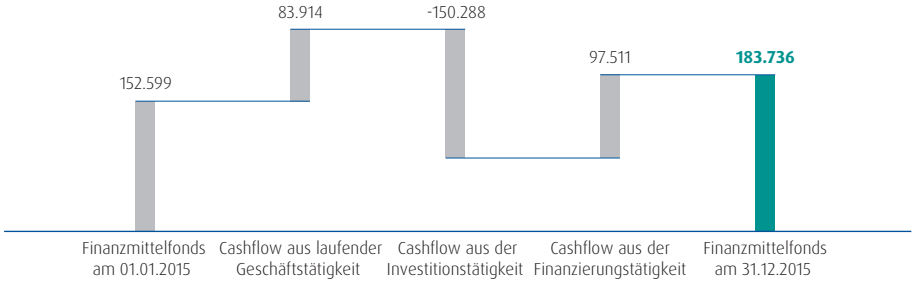
In 2015 betrug die Aufnahme von neuen Darlehen TEUR 46.567. Die Darlehensaufnahme liegt damit TEUR 209.647 unter dem Niveau des Vorjahres, bedingt durch den ausreichend vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln aus der Kapitalerhöhung. Zu den Ankäufen verhandelte oder geplante Fremdkapitalaufnahmen kommen zum Teil erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen.

Zudem wirkten TEUR 75.087 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in 2015, insbesondere durch die im Vorjahreszeitraum erfolgte vollständige Tilgung der von den damaligen Gesellschaftern übernommenen Darlehensverbindlichkeit.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows um TEUR 31.137 gestiegen.

Veränderung der Zahlungsmittel

in TEUR



Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr zu jederzeit gesichert.

2.3.3 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.

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien/Anzahlungen	1.753.746	1.495.509	258.237	17,3
Aktive latente Steuern	0	3.006	-3.006	-100,0
Andere langfristige Vermögenswerte	20.556	24.256	-3.700	-15,3
Finanzanlagen	2.535	2.475	60	2,4
Flüssige Mittel	183.736	152.599	31.137	20,4
Andere kurzfristige Vermögenswerte	38.888	60.155	-21.267	-35,4
Vermögen	**1.999.461**	**1.738.000**	**261.461**	**15,0**
Eigenkapital	967.874	747.964	219.910	29,4
Langfristige Verbindlichkeiten	771.914	758.669	13.245	1,7
Passive latente Steuern	185.867	150.463	35.404	23,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	73.809	80.904	-7.095	-8,8
Kapital	**1.999.461**	**1.738.000**	**261.461**	**15,0**

Die Vermögensseite wird von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den erhaltenen Anzahlungen dominiert. Der Anteil am Gesamtvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 86 % auf 88 % erhöht, insbesondere durch die Zugänge im Immobilienvermögen und Anpassungen des Fair Value.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einschließlich geleisteter Anzahlungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 258.237 auf TEUR 1.753.746, im Wesentlichen getrieben durch Ankäufe von Immobilien, wie das Fachmarktzentrum am Adlergestell in Berlin, das Bürohaus Doberaner Straße in Rostock, das Büro- und Geschäftshaus Ferdinandplatz in Dresden, die Fachmarktzentren in Bernau und Strausberg, das Südstadt Center (inkl. Kosmos) in Rostock sowie das Fachmarktzentrum Burgwall in Wismar.

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultiert insgesamt aus Anpassungen des Fair Value (TEUR 87.856), Ankäufen (TEUR 193.634), Aktivierungen von baulichen Maßnahmen (TEUR 6.743) und Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (TEUR 38.603). Darüber hinaus wirkten Umgliederungen aus dem Sachanlagevermögen (TEUR 3.506) sowie Vereinnahmungen von Investitionszulagen (TEUR 3.259).

Die liquiden Mittel stiegen im Berichtszeitraum um TEUR 31.137 auf TEUR 183.736. Erhöhend auf den Bestand an liquiden Mitteln wirkten der Nettozufluss aus der Kapitalerhöhung (TEUR 100.724), Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen (TEUR 46.567), Einzahlungen Verkauf (TEUR 42.776) und aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 104.875). Mindernd wirkten u. a. Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen einschließlich der Ankäufe (TEUR 205.839), die Ausschüttung der Dividende (TEUR 15.326) sowie die Tilgung von Darlehen (TEUR 34.453).

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt TEUR 967.874 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 219.910, während die Verbindlichkeiten des Konzerns in Summe um TEUR 41.554 angestiegen sind. Die Erhöhung des Eigenkapitals ist bedingt durch die erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung vom 17. November 2015 von TEUR 101.041 (inkl. Steueradjustierung auf Transaktionskosten) und durch das erwirtschaftete Konzernjahresergebnis von TEUR 130.862. Das Eigenkapital enthält in Höhe von TEUR 2.809 nicht beherrschende Kapitalanteile, die auf Minderheitsgesellschafter entfallen.

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	967.874	747.964	219.910	29,4
Kapital	1.999.461	1.738.000	261.461	15,0
Eigenkapitalquote in %	**48,4**	**43,0**	**5,4 Pkt.**	

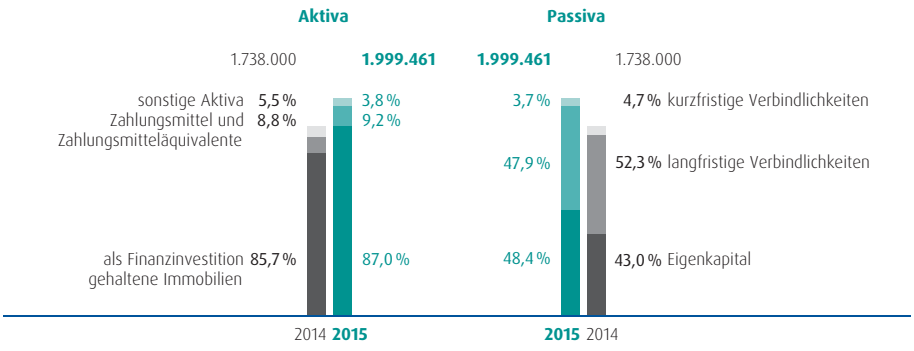
Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozentpunkte auf 48,4 %, was im Wesentlichen in der Erhöhung des Eigenkapitals selbst begründet ist.

Die Verbindlichkeiten weisen zum Jahresende 2015 eine veränderte Fälligkeitsstruktur im Vergleich zum 31. Dezember 2014 aus. So sind die langfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 13.245 gestiegen, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 7.095 gesunken sind. Grund ist im Wesentlichen die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen bei der Ankaufsfinanzierung.

Die Bilanzstruktur hat sich zusammenfassend wie folgt geändert:

Konzernbilanzstruktur

in TEUR



2.3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

FFO-Entwicklung

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Konzernjahresergebnis	**130.862**	**88.650**	**42.212**	**47,6**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	38.311	31.629	6.682	21,1
EBT	**169.173**	**120.279**	**48.894**	**40,7**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien [1]	-8.088	-3.291	-4.797	145,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	-771	-7.320	6.549	-89,5
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-87.856	-52.694	-35.162	66,7
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	848	2.129	-1.281	-60,2
Sonstige Effekte [2]	-1.184	2.792	-3.976	n/a
FFO vor Steuern	**72.122**	**61.895**	**10.227**	**16,5**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38.311	-31.629	-6.682	21,1
Latente Steuern	34.583	65.459	-30.876	-47,2
Bereinigung von Steuereffekten aus der Veräußerung von Immobilien, aus der Ablösung von Zinssicherungsgeschäften sowie aperiodische Effekte	-4.407	-43.355	38.948	-89,8
FFO nach Steuern	**63.987**	**52.370**	**11.617**	**22,2**
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tausend) [3]	62.041	53.794		
FFO je Aktie in EUR	**1,03**	**0,97**	**0,06**	**6,2**

[1] Einschließlich des Ergebnisses aus dem Verkauf des Gewerbeparks Grimma in Höhe von TEUR 116, gehalten als Beteiligung; in der GuV ausgewiesen in den sonstigen betrieblichen Erträgen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verkaufsnebenkosten)

[2] Die sonstigen Effekte beinhalten
(a) die Abschreibung auf IAS 16-Immobilien (selbst genutzte Immobilien) (TEUR 185, Vj. TEUR 274),
(b) Erträge aus dem ausgelaufenen Dienstleistungsvertrag mit der TAG Wohnen (TEUR 30, Vj. TEUR 640),
(c) Aufwendungen aus Personalrestrukturierung (TEUR 670, Vj. TEUR 496),
(d) anteilsbasierte Vergütung (TEUR 957, Vj. TEUR 3.596),
(e) Auflösung Rückstellung Fördermittelrückforderung (TEUR 1.317, Vj. TEUR 2.285),
(f) Erträge aus Versicherungsentschädigung für abgeschriebene Investition und Schadensersatzleistung Notar (TEUR 950, Vj. TEUR 0),
(g) Auflösung Rückstellung anfallende Baukosten (TEUR 700, Vj. TEUR 0),
(h) IPO- und Transaktionskosten (TEUR 0, Vj. TEUR 1.352).

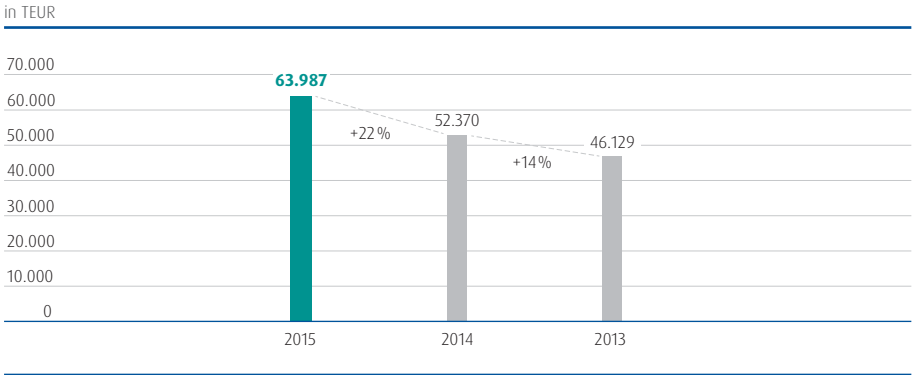
[3] Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei allen Berechnungen wird deshalb aus Vergleichsgründen die Aktienanzahl angenommen, die sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2014: 61,3 Millionen, zum 31. Dezember 2015: 67,4 Millionen. Die durchschnittlich gewichtete Anzahl Aktien pro Jahr beträgt aufgrund der Kapitalerhöhungen im Oktober 2014 und November 2015 für 2014 53,8 Millionen und für 2015 62,0 Millionen Aktien.

Eine entscheidende Steuerungskennzahl des TLG IMMOBILIEN-Konzerns stellen die Funds from Operations (FFO) dar.

Die FFO sind eine wichtige Ergebnisgröße für bestandshaltende Unternehmen der Immobilienbranche, um die nachhaltige Ertragskraft zu beurteilen. Die Kennziffer ergibt sich im Wesentlichen aus dem Periodenergebnis bereinigt um das Ergebnis aus Verkäufen, das Ergebnis der Immobilienbewertung, das Ergebnis der Bewertung derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern und außerordentliche Effekte.

Die Kennzahl FFO betrug in 2015 TEUR 63.987 und stieg damit gegenüber 2014 um 22,2 % bzw. TEUR 11.617. Die FFO je Aktie betrugen EUR 1,03. Im Geschäftsbericht 2014 prognostizierte die TLG IMMOBILIEN die FFO für 2015 in Höhe von mindestens 10 % über den FFO von 2014, was mindestens TEUR 57.607 entspricht. Diese Prognose wurde mit dem Halbjahresbericht 2015 auf etwa EUR 63 Mio. präzisiert. Die für 2015 prognostizierten FFO konnten somit leicht übertroffen werden. Die FFO haben sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

FFO-Entwicklung



Der deutliche Anstieg der FFO gegenüber dem Vorjahreszeitraum ergibt sich vor allem aus dem höheren Vermietungsergebnis durch die erfolgreichen Ankäufe, den erzielten Kosteneinsparungen und den geringeren Zinsaufwendungen.

Dem im Geschäftsjahr 2015 höheren Konzernergebnis 2015 stehen gleichzeitig höhere Bereinigungen durch Bewertungsergebnisse und eine höhere Steuerbelastung gegenüber.

Die FFO sind ein wichtiger Indikator für die nachhaltige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

Net Loan to Value (Net LTV)

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.739.474	1.489.597	249.877	16,8
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	14.272	5.912	8.360	141,4
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	9.344	12.921	-3.577	-27,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	15.912	21.991	-6.079	-27,6
Vorräte (IAS 2)	1.104	1.477	-373	-25,3
Immobilienvermögen	**1.780.106**	**1.531.898**	**248.208**	**16,2**
Bankverbindlichkeiten	782.688	770.447	12.241	1,6
Zahlungsmittel	183.736	152.599	31.137	20,4
Nettoverschuldung	598.952	617.848	-18.896	-3,1
Net Loan to Value (Net LTV) in %	**33,6**	**40,3**	**-6,7 Pkt.**	

Der Net LTV als Verhältnis der Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen stellt eine Kerngröße zur internen Steuerung des Unternehmens dar. Sie beträgt im Konzern zum Berichtszeitpunkt 33,6 %. Planmäßig wurde der Net LTV im Geschäftsjahr nicht in den kommunizierten Zielkorridor von 45 bis 50% geführt. Die Gründe für den Rückgang um -6,7 Prozentpunkte liegen zum einen in dem starken Wachstum des Immobilienvermögens und zum anderen in der gleichzeitigen Abnahme der Nettoverschuldung. Die zu den Ankäufen verhandelten oder geplanten Fremdkapitalaufnahmen kommen zum Teil erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen. Des Weiteren führen die Wertsteigerungen im Bestand zunächst zu einem Rückgang des Net LTV, welcher erst bei einer Neuaufnahme der Darlehen wieder angepasst werden kann.

EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)

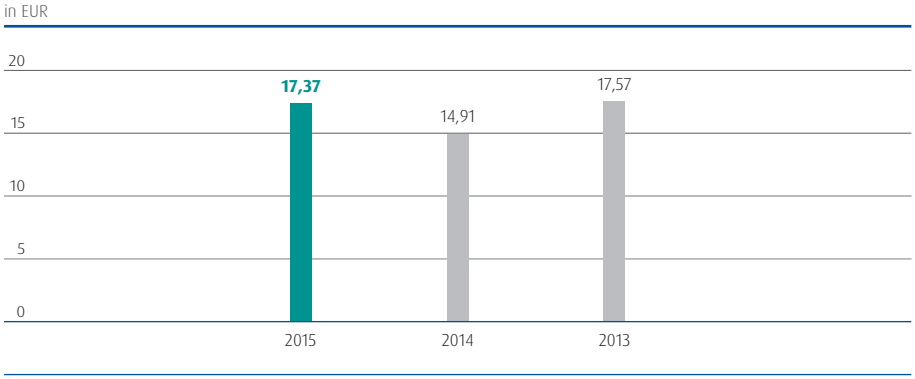
in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital [1]	965.065	745.395	219.670	29,5
Marktwertanpassung anderer Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (IAS 16)	5.572	3.918	1.654	42,2
Marktwertanpassung auf Vorratsimmobilien (IAS 2)	333	588	-255	-43,4
Marktwerte derivativer Finanzinstrumente	15.921	17.814	-1.893	-10,6
Aktive latente Steuern	0	-3.006	3.006	-100,0
Passive latente Steuern	185.867	150.463	35.404	23,5
Goodwill	-1.164	-1.164	0	0,0
EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)	**1.171.594**	**914.008**	**257.586**	**28,2**
Anzahl Aktien (in Tausend)	67.432	61.302		
EPRA NAV pro Aktie (in EUR)	17,37	14,91		

[1] Angepasst um nicht beherrschende Anteile

Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) ist eine weitere wesentliche Steuerungskennzahl der TLG IMMOBILIEN. Er dient dem Ausweis eines Nettovermögenswertes auf einer konsistenten und mit anderen Unternehmen vergleichbaren Grundlage.

Zum Jahresende 2015 betrug der EPRA NAV TEUR 1.171.594, das entspricht einem EPRA NAV je Aktie von EUR 17,37. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA NAV um TEUR 257.586. Der EPRA NAV je Aktie hat sich im Vergleich der letzten drei Jahre damit wie folgt entwickelt:

EPRA NAV je Aktie



Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Eigenkapitals, hauptsächlich bedingt durch das auf die Anteilseigner der TLG IMMOBILIEN AG entfallende Konzernjahresergebnis von TEUR 130.620. Das Konzernjahresergebnis war geprägt von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung sowie mit TEUR 87.856 von der positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes. Darüber hinaus wirkte die am 17. November 2015 erfolgreich platzierte Kapitalerhöhung von TEUR 101.041. Daher wurde die erwartete leicht positive Entwicklung des EPRA NAV übertroffen.

Zusätzlich zu der primär durch das Konzernergebnis und die Kapitalerhöhung getragenen Veränderung des Eigenkapitals tragen die passiven latenten Steuern zu der Entwicklung des EPRA NAV bei. Die Zunahme der passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 35.404 auf TEUR 185.867 resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2.3.5 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden bei der TLG IMMOBILIEN nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen. Wir sind uns bewusst, dass die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter und Kunden sowie unsere positive Wahrnehmung in der Immobilienbranche als verlässlicher Partner aber sehr wichtig sind, um dauerhaft am Markt erfolgreich zu sein.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 waren bei der TLG IMMOBILIEN 122 (Vj. 145) Arbeitnehmer ohne Auszubildende und ruhende Arbeitsverhältnisse beschäftigt. Die Reduzierung der Mitarbeiteranzahl ist maßgeblich auf die Umstrukturierung des Unternehmens und den damit im Zusammenhang stehenden Personalabbau zurückzuführen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in der TLG IMMOBILIEN beträgt 14 Jahre.

Als modernes und attraktives Unternehmen mit einer klaren Wachstumsstrategie ist es erklärtes Ziel der Gesellschaft, im Rahmen von gezielten Neueinstellungen eine qualitative und quantitative Verstärkung des Teams zu erreichen. Im Jahr 2015 gab es neun Neueinstellungen.

Auch die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter ist eine wesentliche Komponente im Personalmanagement. Zur Erweiterung des Wissens und der Kompetenzen der Mitarbeiter fördert das Unternehmen fachspezifische Fortbildungen sowie berufsbegleitende Studiengänge und bietet den Mitarbeitern zur Aktualisierung des Fachwissens fachspezifische Seminare an.

Die TLG IMMOBILIEN AG bildet darüber hinaus für den eigenen Bedarf aus. Auch zukünftig werden Plätze im Dualen Studiengang Betriebswirtschaftslehre, im Wesentlichen mit dem Ausbildungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft, angeboten.

Optimale Arbeitsbedingungen an modernen Standorten mit flexiblen Arbeitszeiten und attraktiven Zusatzleistungen, wie beispielsweise dem Jobticket, Essenszuschüssen oder einer Unfallversicherung, gehören genauso zum Angebot des Unternehmens wie eine effiziente Unternehmenskultur. So werden schnelle Entscheidungswege durch im Jahr 2015 großflächig modernisierte Kommunikationstechniken und ein zeitgemäßes Leitbild als Richtschnur ergänzt.

Zum ersten Mal seit Bestehen der TLG IMMOBILIEN AG wurde im Jahr 2015 überdies eine richtungweisende Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Eine sehr hohe Beteiligung zeigt das Interesse der Belegschaft, die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG künftig gemeinsam in die Hand zu nehmen. Die Mitarbeiter sind im Wesentlichen mit den Arbeitsbedingungen und den ihnen anvertrauten Aufgaben sehr bis äußerst zufrieden.

Die TLG IMMOBILIEN unterhält zu ihren Mietern dauerhafte und traditionell gute direkte Beziehungen. Dies drückt sich in langfristigen Mietverträgen mit stabilen Mieterträgen aus. 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 – sowie vier Geschäftsstellen in Rostock, Leipzig, Chemnitz und Erfurt 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 Zentralen Immobilien Ausschuss e. V., dem führenden deutschen Immobilienverband und einzigen Immobilienverband, der im BDI vertreten ist. Niclas Karoff ist darüber hinaus Sprecher des Regionalvorstandes Ost des ZIA e. V.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

4. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

4.1 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1.1 Risikomanagementsystem

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ist die TLG IMMOBILIEN AG vielfältigen Risiken ausgesetzt, die das Erreichen der gesetzten Ziele oder die Umsetzung langfristiger Strategien erschweren können. Zur frühzeitigen Erkennung, Überwachung und Beurteilung der branchenüblichen Risiken verfügt die TLG IMMOBILIEN AG über ein Risikomanagementsystem. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben (AktG, KonTraG) sowie den Anforderungen des Corporate Governance Kodex.

Mithilfe dieses Systems werden die Risiken kontinuierlich bewertet und zeitnah kommuniziert, um bedrohlichen Entwicklungen rechtzeitig entgegensteuern zu können. Die Überwachung und Überprüfung erfolgen sowohl prozessorientiert durch das Risikomanagement als auch prozessunabhängig durch die Konzernrevision. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen erfolgen entsprechende Anpassungen bzw. Erweiterungen. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wird das Risikofrüherkennungssystem durch den Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Nach dem Anpassungsprozess im Geschäftsjahr 2014 ergaben sich in 2015 keine wesentlichen Veränderungen in der Organisation und den Prozessen des Risikomanagementsystems.

Das Risikomanagementsystem als integrativer Bestandteil aller unternehmerischen Abläufe folgt einem iterativen Regelkreislauf mit folgenden Elementen:

- Risikoidentifizierung
- Risikoanalyse und Quantifizierung
- Risikokommunikation
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Risikoidentifizierung

Die Risikobeobachtung wird an den Standorten der TLG IMMOBILIEN nach dem „Bottom-up"-Prinzip durchgeführt. Die Risikosituation an den Standorten und in den einzelnen Abteilungen sowie die der TLG IMMOBILIEN insgesamt wird mit dem Risikomanagement und den Risikoverantwortlichen erarbeitet, diskutiert und zusammengefasst.

Anschließend wird aus den zusammengetragenen Informationen der Risikoverantwortlichen durch das Risikomanagement der TLG IMMOBILIEN ein Risikoinventar durch Aggregation der Einzelrisiken zu Risikoarten aufgestellt.

Das Risikomanagement ist organisatorisch und personell im Controlling am Hauptsitz der TLG IMMOBILIEN angesiedelt. Gleichwohl sind aufgrund der Fachkompetenz durch den täglichen Umgang mit den maßgebenden Risikofaktoren die einzelnen Standorte, betroffene Fachbereiche und die Tochtergesellschaften einbezogen.

Neben den Risikoverantwortlichen haben alle Mitarbeiter des Unternehmens die Möglichkeit und die Pflicht, bei Identifizierung außergewöhnlicher Umstände eine sofortige Risikoeilmeldung ggf. in Verbindung mit konkreten Handlungsvorschlägen an das Risikomanagement sowie den Vorstand abzugeben.

Risikoanalyse und Quantifizierung

Die Bewertung aller Risiken erfolgte quartalsweise anhand der möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten mit einem Risikohorizont von zwölf Monaten. Die Quantifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeiten wurde wie folgt gewählt:

- unwesentlich: 0 bis 10 %
- gering: > 10 bis 25 %
- mittel: > 25 bis 50 %
- hoch: > 50 %

Die Einordnung der Schadenshöhen wurde anhand nachfolgender Klassifizierungen vorgenommen:

- unwesentlich: bis EUR 0,3 Mio.
- gering: > EUR 0,3 Mio. bis EUR 1,0 Mio.
- mittel: > EUR 1,0 Mio. bis EUR 5,0 Mio.
- hoch: > EUR 5,0 Mio. bis EUR 10,0 Mio.

Die Referenzwerte für die Einschätzung der Schadenshöhe wurden aus dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 abgeleitet.

Anhand der Schadensklassen und der Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich eine 16-Felder-Matrix. In dieser Matrix mündet die Bewertung in einem konkreten Schadenswert, dem „Value at Risk“. Der „Value at Risk“ der TLG IMMOBILIEN wird durch das Risikomanagement mittels Aggregation der einzelnen Risikoarten ermittelt.

Die Entwicklung des aggregierten Gesamtrisikos der TLG IMMOBILIEN (Value at Risk) wird quartalsweise am Eigenkapital des TLG IMMOBILIEN-Konzerns bezogen auf den jeweils zuletzt erstellten Quartals- oder Jahresabschluss nach IFRS gemessen. Hierbei werden Covenant-Vereinbarungen berücksichtigt, die Teil vieler Darlehensverträge der TLG IMMOBILIEN sind. Diese Vereinbarungen geben in der Regel eine Mindestkonzerneigenkapitalquote vor, die durch das Unternehmen einzuhalten ist.

Im Geschäftsjahr befand sich der aggregierte „Value at Risk“ unterhalb seines Referenzwertes. Eine Existenzgefährdung war während des gesamten Geschäftsjahres nicht gegeben.

Risikokommunikation

Neben einem jährlichen Risikobericht über die Entwicklung aller Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr wird der Vorstand der TLG IMMOBILIEN quartalsweise über die Risikolage des Unternehmens informiert. Die Berichterstattung beinhaltet alle Risikoarten. Eingehende Risikoeilmeldungen werden dem Vorstand umgehend zur Kenntnis gebracht und im monatlichen Controllingbericht dokumentiert.

Innerhalb der quartalsweisen Berichterstattung wurde neben den aggregierten Werten des „Value at Risk" auch gesondert über wesentliche Veränderungen bei bedeutenden Risiken informiert. Unter bedeutenden Risiken werden dabei Risiken verstanden, bei denen Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel" bzw. „hoch" liegen.

Risikosteuerung
Aktiver Bestandteil des Risikomanagementsystems sind Maßnahmen zur Vermeidung, Vorsorge, Begrenzung, Reduzierung und Abwälzung bzw. Kompensation von Risiken.

Die Konzipierung von risikoreduzierenden Maßnahmen ist ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems der TLG IMMOBILIEN. Diese Maßnahmen sowie deren Erfolg werden entsprechend dokumentiert.

Risikokontrolle
Veränderungen der Risikoeinschätzungen werden durch das Risikomanagement auf Plausibilität geprüft. Jährlich wird durch das zentrale Risikomanagement die Angemessenheit des bestehenden Risikomanagementsystems in Bezug auf das Geschäftsmodell der TLG IMMOBILIEN überprüft. Bei Bedarf werden konzeptionelle Änderungen und Weiterentwicklungen umgesetzt.

Die Konzernrevision prüft das Risikomanagementsystem hinsichtlich der Erfassung, Bewertung und Berichterstattung auf seine Wirksamkeit und Ordnungsmäßigkeit. Bei Abweichungen vom Sollprozess werden Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Im Berichtsjahr 2015 wurde eine planmäßige Revisionsprüfung des Risikomanagements durchgeführt.

4.1.2 Risikobericht und Einzelrisiken

Die Geschäftstätigkeit der TLG IMMOBILIEN ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken mit spezifischen geschäftsimmanenten Risiken verbunden. Risiken aus Konjunkturschwankungen und aus dem Umfeld des Kapital- und Immobilienmarktes sind durch die TLG IMMOBILIEN nicht beeinflussbar und von verschiedenen Faktoren abhängig, wie z. B. Zinssatzschwankungen, Inflation, Mietpreisen oder Nachfrageänderungen des Transaktionsmarktes. Daraus können sich weitreichende Auswirkungen u. a. auf die Immobilienbewertung, die Vermietungssituation, Transaktionsvolumina und die Liquidität ergeben.

Nachfolgend werden Einzelrisiken als Bestandteile des Risikomanagementsystems erläutert, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben können. Die Risiken wurden in immobilienspezifische und unternehmensspezifische Risiken aufgegliedert.

Immobilienspezifische Risiken

Absatzrisiko
Das Absatzrisiko ist abhängig von der Preisbildung am Immobilienmarkt sowie der Angebots- und Nachfragesituation. Schwierige Finanzierungsbedingungen und zögerliche Kreditvergaben sowie unvorhersehbare Ereignisse können den Absatzmarkt behindern und die angestrebten Verkaufsziele der TLG IMMOBILIEN beeinträchtigen. Gleichzeitig können sich aus strategischen

Gründen die Absatzziele verschieben. Durch nicht realisierte Verkäufe bleibt Kapital gebunden und kann nicht für weitere Ankäufe freigesetzt werden. Dies wirkt sich auf die Liquidität der Gesellschaft sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus. Zur Vermeidung bzw. Reduzierung dieses Risikos führt der Konzern Immobilientransaktionen anhand allgemeinüblicher Prozessschritte durch. Zu diesen gehören u. a. das Ausräumen von Veräußerungshemmnissen, Zustimmungserfordernisse sowie das Feststellen von Altlasten und Schadstoffbelastungen. Den Transaktionsteams stehen als Basis für die Kaufvertragsverhandlungen Musterverträge zur Verfügung. Aufgrund sich abzeichnender möglicher Verschiebungen der Verwertung insbesondere für ein Grundstück wurde dieses Risiko mit einem hohen Schadenspotenzial und einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet.

Forderungsausfall aus Verkauf und Vermietung

Die TLG IMMOBILIEN versucht, Forderungsausfallrisiken aus Verkauf und Vermietung durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Kreditsicherungsinstrumente wie z. B. Bürgschaften, Realsicherheiten, Garantien, Patronatserklärungen, Einbehalte und Kautionen genutzt, wenn dies angebracht ist. Des Weiteren wird möglichen Forderungsausfällen durch ein strukturiertes Forderungsmanagement entgegengewirkt.

Die Einschätzung des Ausfallrisikos von Forderungen aus Verkäufen liegt zum Ende des Berichtsjahres aufgrund bisher kaum eingetretener Rückabwicklungen bzw. Insolvenzen von Käufern bei einer mittleren Schadenshöhe mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über einen hochwertigen Bestand an Immobilien und generiert stabile Cashflows aus der Vermietung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Cashflows und damit der Finanz- und Ertragslage kann durch Zahlungsausfälle von Ankermietern entstehen. Für das Forderungsausfallrisiko aus Bewirtschaftung wurde eine mittlere Schadenshöhe bei einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit gewählt, was aus der positiven Forderungsentwicklung der vergangenen Monate resultiert. Die Entwicklung der Forderungen wird monatlich ausgewertet, deren Zusammenhang analysiert und Maßnahmen zur Einbringung eingeleitet, u. a. durch direkten Kontakt mit den Mietern.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Es unterliegt konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich insbesondere auf die Marktmieten und die Flächennachfrage auswirken. Eine solche Entwicklung kann sich negativ auf die Vermietungssituation und damit auf die geplante Entwicklung des Ergebnisses aus Vermietung und Verpachtung sowie der Funds from Operations auswirken. Die TLG IMMOBILIEN begegnet diesem Risiko durch intensive Marktbeobachtung in Form von Vermietungsanalysen, kontinuierliche Überwachung auslaufender Mietverträge, regelmäßige Einbindung von Vermietungsmaklern sowie Präsenz in verschiedenen Medien (Printmedien oder Internet). Da die Bestandsimmobilien der TLG IMMOBILIEN fast – mit einer Ausnahme – ausschließlich durch die Gesellschaft selbst verwaltet werden, besteht enger Kontakt zu den Mietern, was als Reaktion auf mögliche Mieterwechsel frühzeitige, proaktive Gespräche ermöglicht. Eine Risikoreduzierung wird auch durch selektive Verkäufe von Objekten und durch erfolgreiche langfristige Mietvertragsabschlüsse erzielt. Daher bewegen sich sowohl die Schadenshöhe als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit per 31. Dezember 2015 auf einem geringen Niveau.

Umwelt und Altlasten

Von Signifikanz hinsichtlich der potenziellen Schadenshöhe ist das Altlasten- und Umweltrisiko. Es besteht zum einen darin, dass für Liegenschaften mit bisher nicht hinreichend bekannten Altlasten nicht geplante zusätzliche Aufwendungen anfallen, um eine ggf. bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung gemäß den aktuellen Gesetzen und Vorschriften abzuwenden. Zum anderen ist hierunter auch das Risiko aus § 4 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes berücksichtigt. Aus dieser Norm ergibt sich, dass die TLG IMMOBILIEN als früherer Eigentümer eines Grundstückes zur Sanierung verpflichtet ist, wenn das Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen wurde und die TLG IMMOBILIEN schädliche Bodenveränderungen oder die Altlast kannte oder kennen musste (Ewigkeitshaftung). Dies ist auch immer dann der Fall, wenn der heutige Eigentümer aufgrund von Vermögenslosigkeit nicht zur Sanierung herangezogen werden kann. Für derartige Umweltbelastungen von Liegenschaften im Bestand der TLG IMMOBILIEN, die vor dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, liegen im Allgemeinen Freistellungserklärungen der öffentlichen Hand vor, sodass daraus für die Gesellschaft keine wesentlichen Risiken erwachsen. Umweltbelastungen, die nach dem 1. Juli 1990 verursacht wurden, sind in den Bewertungen der Immobilien wertmindernd berücksichtigt oder werden als nicht erheblich angesehen. Sollte ein Umwelt- oder Altlastenrisiko eintreten, hätte dies das Potenzial, die Vermögens,- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft deutlich zu beeinflussen. Die Schadenshöhe für das Umwelt- und Altlastenrisiko wird als sehr hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch als unwesentlich eingeschätzt.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftung umfasst die Risiken aus nicht einbringbaren Betriebskosten, aus unterlassener Instandhaltung und aus der Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht der Immobilien.

Durch die laufende Analyse der Leerstandsentwicklung sowie der Vertragskonditionen mit Versorgern und Dienstleistern wirkt die TLG IMMOBILIEN einem möglichen Risiko aus Betriebskosten entgegen. Die Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Mietern sind in 2015 fristgerecht erfolgt. Der Eintritt des Risikos wird als gering, das mögliche Schadenspotenzial aus Korrekturbedarf durch Einsprüche als unwesentlich eingeschätzt. Dennoch könnten Ungenauigkeiten und Fehler in den jährlichen Nebenkostenabrechnungen auftreten, welche die Zufriedenheit der Mieter und die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen können.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen nicht rechtzeitig durchgeführt werden und es dadurch zu unvorhergesehenen Ausfällen von baulichen oder technischen Anlagen kommt. Werden Mängel nicht oder nicht rechtzeitig erkannt oder wird der Instandhaltungsbedarf unzutreffend eingeschätzt, kann sich daraus ein höherer Aufwand als geplant ergeben, was sich auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkt. Als Maßnahme zur Risikoreduzierung finden eine regelmäßige Objektbesichtigung durch Mitarbeiter oder technische Dienstleister zur sofortigen Mängelidentifikation sowie ein angemessener Austausch mit den Mietern statt. Das Risiko wird zum Berichtsstichtag mit einer unwesentlichen Schadenshöhe und einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Die Absenkung von einer mittleren Schadenshöhe des Vorjahres ergibt sich im Wesentlichen aus der Konkretisierung und Abarbeitung zuvor offener Instandhaltungsrisiken, dem erfolgreichen Verkauf risikobehafteter Objekte und der Verstärkung des technischen Personals.

Die regelmäßige Ortsbegehung dient gleichzeitig der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht. Die Schadenshöhe wird aufgrund der konsequenten Prüfung und zeitnahen Mängelbeseitigung sowie durch die Verkehrssicherungsprüfungen als unwesentlich erachtet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird im mittleren Segment eingestuft.

Investitionen

Die TLG IMMOBILIEN verfolgt eine Investitionsstrategie, die durch attraktive Zukäufe, teilweisen Neubau und Modernisierungsmaßnahmen den Immobilienbestand kontinuierlich aufwertet und optimiert. Aus diesen investiven Tätigkeiten können u. a. Risiken aus Budgetüberschreitungen, aus verzögerter Fertigstellung, aus Baumängeln oder dem Ausfall von Auftragnehmern baulicher Gewerke entstehen. Diesen Risiken begegnet die TLG IMMOBILIEN mit einer konsequenten Prüfung der baulichen Auftragnehmer und Geschäftspartner hinsichtlich Bonität und Zuverlässigkeit sowie ggf. der Inanspruchnahme von Bürgschaften. Vorangegangene Ausschreibungen, Vertrags- und Preisverhandlungen bilden eine wichtige Grundlage. Weiterhin erfolgen ein umfassendes Projektcontrolling, bei Beauftragung von Baumaßnahmen eine regelmäßige Überprüfung vor Ort, die Durchführung von umfangreichen Due-Diligence-Prozessen bei Ankäufen, ein Nachtragsmanagement sowie eine strenge Terminkontrolle. Ankäufe unterliegen einem vorgegebenen Regelwerk im Sinne strategischer Ankaufskriterien der TLG IMMOBILIEN. Werden Investitionen nicht adäquat umgesetzt, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe werden als mittel eingestuft.

Fördermittel

Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit besteht teilweise die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln (z. B. Investitionszuschüsse und -zulagen). Aus vereinnahmten Fördergeldern können in Folgejahren – bei Nichterfüllung der Förderbedingungen – Rückzahlungsansprüche gegen den Fördermittelempfänger resultieren. Daher werden bestehende Förderverträge regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Förderbedingungen beurteilt. Entsteht ein solches Risiko, kann es negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben. Zum 31. Dezember 2015 wird diesbezüglich von einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen.

Immobilienbewertung

Der Marktwert des Immobilienportfolios unterliegt Schwankungen, bedingt durch externe und immobilienspezifische Faktoren, die zu unerwarteten bilanziellen Wertanpassungen führen können. Maßgebliche externe Faktoren mit einem signifikanten Einfluss auf das Bewertungsergebnis sind das Marktmiet- und Zinsniveau sowie die allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Immobilien als Anlageklasse. Immobilienbezogene Faktoren sind primär Vermietungssituation und Objektzustand. Bereits eine prozentual geringfügige Abweichung vom bisherigen Marktwert des Immobilienportfolios bietet ein hohes Schadenspotenzial und kann zu erheblichen Auswirkungen in der Gesamtergebnisrechnung führen, aber auch die Vermögenslage der Gesellschaft signifikant beeinträchtigen.

Es erfolgt eine regelmäßige und systematische Bewertung der Konzernimmobilien durch unabhängige externe Gutachter, um möglichst frühzeitig problematische Entwicklungen erkennen zu können. Zur Minimierung des Bewertungsrisikos bedient sich die TLG IMMOBILIEN eines mieterorientierten Objektmanagements, führt notwendige Mieterausbauten und andere technische Maßnahmen durch und betreibt eine konsequente Portfoliooptimierung entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2015 gab es im Rahmen der Marktwertermittlung keine Anhaltspunkte für eine signifikante Abwertung des Immobilienbestandes.

Aufgrund der aktuell guten Vermietungssituation und den weiterhin günstigen Marktbedingungen wurde das Immobilienbewertungsrisiko unverändert mit einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit eingeschätzt.

Unternehmensspezifische Risiken

Finanzierung

Die Konditionen und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmitteln hängen für die TLG IMMOBILIEN zu einem wesentlichen Teil vom schwankenden Zinsniveau und vom allgemeinen Marktumfeld des Bankensektors ab. So können sich für die Gesellschaft bei Neu- und Refinanzierungen höhere Finanzierungskosten durch steigende Zinsen ergeben, was zu über Plan liegenden Zinsaufwendungen führen kann. Ebenso kann eine Eintrübung des Marktumfeldes der Banken eine restriktivere Kreditvergabe oder höhere Margen zur Folge haben. Diese veränderten Rahmenbedingungen könnten die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen.

Das Zinsänderungsrisiko für bestehende Bankfinanzierungen sichert die TLG IMMOBILIEN im Wesentlichen durch Zinssicherungsinstrumente oder durch den Abschluss von Festzinskrediten ab.

Für Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Zinsänderungsrisikos erfolgte eine Risikoeinstufung auf einem mittleren Niveau.

Die Finanzierungsverträge sehen teilweise Financial Covenants vor, bei deren Nichteinhalten die Bank ggf. ein außerordentliches Kündigungsrecht ausüben kann. 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 eine Sondertilgung zu heilen. Im Jahr 2015 wurden sämtliche Covenants eingehalten.

Durch die positiven Erfahrungen bzgl. der im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Neu- und Refinanzierungen mit verschiedenen 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 Aufflammen einer Wirtschafts- und Finanzkrise könnte zu einem veränderten, restriktiven Finanzierungsverhalten der Banken führen.

Liquidität

Die Liquidität steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um u. a. den täglichen Zahlungsverpflichtungen rechtzeitig nachkommen zu können. Zur Vorbeugung jeglicher zukünftiger Liquiditätsengpässe wird wöchentlich eine Liquiditätsvorschau mit den erwarteten Cashflows aus der Geschäftstätigkeit rollierend über mindestens sechs Monate erstellt und aktualisiert. Die Liquidität der TLG IMMOBILIEN war im Berichtsjahr jederzeit gesichert, dennoch können Liquiditätsengpässe z. B. bedingt durch ungünstige Entwicklungen makroökonomischer Faktoren nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, woraus sich negative Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens ergeben können. Grundsätzlich besteht für die TLG IMMOBILIEN die Möglichkeit, im Bedarfsfall einen unbesicherten Überbrückungskredit aufzunehmen. Der Eintritt des Risikos wird mit einer Wahrscheinlichkeit im mittleren Bereich und einer geringen Schadenshöhe gesehen.

Steuerrisiko

Unter dem Steuerrisiko wird die Gefahr subsumiert, dass unberücksichtigte Sachverhalte bzw. fehlerhafte Steuerunterlagen die Steuerbelastung und somit das Ergebnis und die Liquidität beeinträchtigen. Das trifft insbesondere für die Umsatz-, Ertrag-, Grund- und Gewerbesteuer zu und schließt die Gefahr des Risikos aus Steuergesetzesänderungen mit ein. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind keine wesentlichen, bisher noch unberücksichtigten Sachverhalte durch die Finanzbehörden ermittelt worden, die zu einer höheren Steuerbelastung führen können. Das Risiko einer wesentlichen Steuergesetzesänderung wird als eher gering eingeschätzt. Im Geschäftsjahr 2015 hat sich der Konzern zur erstmaligen Ausübung eines steuerlichen Wahlrechts entschieden. Dass die positiven steuerlichen Auswirkungen dieser Wahlrechtsausübung auch zukünftig Bestand haben, setzt mitunter voraus, dass die TLG IMMOBILIEN bestimmte gesetzliche Vorgaben tatsächlich auch in zukünftigen Perioden erfüllt. Die potenzielle Schadenshöhe des Steuerrisikos zum Ende des Geschäftsjahres wird bei Nichterfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben zwar als hoch, die Eintrittswahrscheinlichkeit hingegen als unwesentlich eingeschätzt.

Gesetzgebungsrisiko

Die unternehmerische Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN wird durch Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften beeinflusst. Grundlegende Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, z. B. im Bereich des Mietrechts, können zu finanziellen Risiken oder zu Mehraufwand führen und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft beeinträchtigen. Diese Änderungen könnten sich negativ auf das Image, die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Da ein konkretes, quantifizierbares Risiko aus anstehenden bzw. zu erwartenden Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften nicht zu erkennen ist, wurde dieses Risiko unverändert zum Vorjahr mit einer mittleren Schadenshöhe und einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Personal

Kompetente und motivierte Mitarbeiter in einem attraktiven Arbeitsumfeld sind essentiell für den Unternehmenserfolg der TLG IMMOBILIEN. Mit Maßnahmen wie Leistungs- und Potenzialanalysen zum Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven, einem leistungsbezogenen Vergütungssystem, Arbeitgeberzusatzleistungen sowie Weiterbildungen stärkt die TLG IMMOBILIEN ihre Attraktivität als Arbeitgeber und wirkt einem möglichen Risiko aus fehlendem Personal u. a. durch Fluktuation entgegen. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass zusätzliche direkte oder indirekte Personalaufwendungen entstehen, insbesondere wenn Mitarbeiter qualitativen oder quantitativen Anforderungen nicht ausreichend gerecht werden oder durch Krankheit längere Zeit ausfallen. Gelingt es nicht, kompetente und engagierte sowie motivierte Führungskräfte und Mitarbeiter zu gewinnen, weiterzuentwickeln und an das Unternehmen zu binden, kann dies die Unternehmensentwicklung negativ beeinträchtigen. Das Personalrisiko wird unverändert zum Vorjahr als unwesentlich erachtet.

Prozess- und Gerichtskosten, Fristen

Grundsätzlich besteht für die TLG IMMOBILIEN das Risiko, dass Aufwendungen für gerichtliche Auseinandersetzungen, Rechtsberatungen, Vertragsprüfungen und Vergleiche über den geplanten Umfang hinaus steigen. Zudem besteht das Risiko, dass bestimmte Fristen und Termine nicht eingehalten werden. Für Risiken aus laufenden Prozessen wurden ausreichend Rückstellungen gebildet. Neue Verfahren mit einem signifikant hohen Streitwert sind nicht absehbar. Darüber hinaus werden Fristen in einer Prozessdatenbank und in einem gesonderten Fristenbuch erfasst. Hierüber erfolgt eine regelmäßige Überwachung.

Beide Risiken werden hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert als unwesentlich eingestuft.

Presse und Image

Die wirtschaftliche Tätigkeit der TLG IMMOBILIEN kann durch negative Darstellungen in den Medien derart beeinträchtigt werden, dass die Ergebnisse des Unternehmens in hohem Maße gefährdet werden. Dies kann zu einer Schädigung der Marke TLG IMMOBILIEN führen und den Aktienkurs beeinflussen. Daher orientiert sich die Schadenshöhe an der Marktkapitalisierung. Vor allem mit der medialen Kommunikation und der kapitalmarktüblichen Transparenz von Immobilientransaktionen sowie größeren Vermietungen soll die Stellung der TLG IMMOBILIEN in der Öffentlichkeit gestärkt und weiter ausgebaut werden. Aufgrund der positiven Wahrnehmung der TLG IMMOBILIEN am Kapitalmarkt sowie der gewissenhaften Vorbereitung von zu veröffentlichenden Dokumenten wird die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen Imageschaden als unwesentlich eingeschätzt.

Daten- und IT-Risiken, Feuer/Einbruch/Naturkatastrophen

Die unternehmerische Tätigkeit erfordert in allen Belangen einen sensiblen Umgang mit Daten. So können bei der Datenpflege in diversen IT-Systemen durch Anwendungsfehler, bei Nichtbeachtung von Buchungs- und/oder Arbeitsanweisungen, durch externe Eingriffe Dritter bzw. durch äußere Einflüsse die Daten verfälscht, gelöscht bzw. falsch interpretiert werden. Dadurch können der betriebliche Ablauf entscheidend gestört bzw. ungünstige Schlüsse und Entscheidungen abgeleitet werden. Ebenso besteht die Gefahr, dass Daten aus Datenbanken in falsche Hände gelangen und zuungunsten der TLG IMMOBILIEN gebraucht werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen. Das Risiko bezieht sich sowohl auf die Vertraulichkeit nach innen als auch auf den Zugriffsschutz gegenüber externen Dritten. Damit umfasst das Risiko sowohl die Gesamtheit der technischen und organisatorischen Regelungen zur Sicherung des Datenschutzes als auch den generellen Datenmissbrauch.

Zur Risikoreduzierung werden regelmäßige Überprüfungen der Berechtigungen und Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Es bestehen darüber hinaus detaillierte Arbeitsanweisungen und Richtlinien. Das rechnungslegungsrelevante IT-System wird jährlich im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung vom Wirtschaftsprüfer geprüft. Das Datenqualitätsrisiko wurde hinsichtlich der Schadenshöhe unverändert im mittleren Bereich mit einer unwesentlichen Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft.

Das Datenschutzrisiko wird in beiden Dimensionen unverändert als unwesentlich bewertet, da ein Informationssicherheits-Managementsystem (ISMS) eingesetzt wird. Kernbestandteil dieses Systems ist das Sicherheitsziel der Vertraulichkeit. Übliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Datenschutzes, wie z. B. sichere Passwörter oder ein geordneter Vergabe- und Entzugsprozess für Benutzerrechte, sind im Rahmen des ISMS umgesetzt und werden konsequent angewandt.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass durch Naturkatastrophen (wie z. B. Hochwasser), Feuer oder Einbruch Gebäudeschäden bzw. -zerstörungen eintreten können und Büroeinrichtungen, Arbeitsmittel und Unterlagen beschädigt, vernichtet oder entwendet werden und hierfür kein ausreichender Versicherungsschutz besteht. Gegensteuerungsinstrumente sind die aktive Sicherung aller Geschäftsstandorte hinsichtlich Brandschutz und Schutz vor Einbruch und Diebstahl durch eine entsprechende Zutrittssicherung und Alarmaufschaltung, regelmäßige Datensicherung und Inanspruchnahme von Wachschutz. Das Risiko wird wie im Vorjahr als unwesentlich eingeschätzt, da in der Regel ein ausreichender Versicherungsschutz gegeben ist.

Externe und interne Straftaten

Externe und interne Straftaten haben direkte finanzielle Schäden zur Folge und/oder führen über Imageeinbußen zu Verlusten für das Unternehmen. Das Spektrum reicht von Schäden aus internen Manipulationen (z. B. Betrug, Unterschlagung, Entwendung von Bargeld) bis zu externen Betrugsvorfällen wie Manipulationen bei Verkäufen, Ausschreibungen und Auftragsvergaben. Im Zusammenhang mit der Kapitalmarktorientierung stehende Straftaten (Insiderhandel) sind ebenfalls hierunter einzuordnen. Aufgrund der Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei allen Geschäftsvorfällen sowie der vorhandenen internen Genehmigungs- und Kontrollsysteme wird das Risiko als unwesentlich betrachtet. Es finden regelmäßig entsprechende Mitarbeiterschulungen zu Compliance-Themen statt.

4.1.3 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem zum Rechnungslegungsprozess

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN verantwortet die ordnungsgemäße Aufstellung des Konzern- und Jahresabschlusses. Um deren ordnungsgemäße Aufstellung zu gewährleisten, ist ein umfassendes rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem erforderlich. Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem soll sicherstellen, dass Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung, den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den internen Richtlinien richtig und vollständig erfasst und dargestellt werden, um den Adressaten des Konzern- und Jahresabschlusses ein umfassendes und zutreffendes Bild des Unternehmens zu vermitteln. Die TLG IMMOBILIEN hat unter der Beachtung maßgeblicher rechtlicher Vorschriften und branchen- sowie größenüblicher Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Das System umfasst eine Vielzahl von Kontrollmechanismen und versteht sich als essentieller Bestandteil der Geschäftsprozesse. Die Kontrollmechanismen unterteilen sich in integrierte Mechanismen und nachgelagerte Kontrollen. Zu den integrierten Mechanismen gehören beispielsweise systemseitig sichergestellte technische Kontrollen, interne Richtlinien, das Vier-Augen-Prinzip bei risikobehafteten Geschäftsprozessen und die Dokumentation aller Geschäftsvorfälle. Darüber hinaus werden regelmäßig nachgelagerte Kontrollen durchgeführt, welche u. a. in Form des monatlichen internen Berichtswesens, der Analyse wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Bilanz und der Budgetkontrolle bestehen.

Alle Aufgaben im Rahmen des Rechnungslegungsprozesses sind eindeutig definiert. Das Rechnungswesen steht dabei für spezielle Sachverhalte und komplexe Bilanzierungsthemen als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung; dabei werden auch sachkundige externe Berater für einzelne Fragestellungen eingebunden, wenn dies erforderlich ist. Das Vier-Augen-Prinzip mit klarer Trennung zwischen Genehmigungs- und Ausführungsfunktion ist zentrales Element des Rechnungslegungsprozesses. Die Rechnungslegung wird durch eine angemessene IT-Software unterstützt, welche die Befugnisse der Nutzer nach den Anforderungen der internen Richtlinien regelt. Im Konzern bestehen ein zentrales Rechnungswesen und ein zentrales Controlling. Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Kontierungsvorgaben unterliegen einer regelmäßigen Prüfung und werden bei Bedarf angepasst.

Die Konzernrevision ist als Organisationseinheit unabhängig und nicht in die operative Geschäftstätigkeit eingebunden. Sie überwacht die Einhaltung von Prozessen und die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Prozesse der Rechnungslegung sowie der operativen Geschäftstätigkeit werden dabei in themenorientierten Prüfungen untersucht.

Der Jahresabschlussprüfer bezieht sowohl das interne Kontrollsystem als auch das Risikomanagementsystem im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung in Prüfungshandlungen mit ein. Der Aufsichtsrat bzw. dessen Prüfungsausschuss befassen sich u. a. mit dem Rechnungslegungsprozess, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem. Dabei werden die Ergebnisse des Jahresabschlussprüfers und der Revision als Grundlage zur Überwachung der Funktionsfähigkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, insbesondere in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess, herangezogen.

4.1.4 Risikomanagement in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Der Umgang mit Risiken bzgl. der Verwendung von Finanzinstrumenten ist durch eine Richtlinie geregelt. Danach werden derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung von variabel verzinslichen Darlehen und nicht zu Handelszwecken verwendet. Grundsätzlich besteht eine ökonomische Sicherungsbeziehung zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft. Nach Möglichkeit wird die bilanzielle Abbildung einer Bewertungseinheit vorgenommen.

Zum Zwecke der Risikobeobachtung und -begrenzung werden die Marktwerte sämtlicher bestehender Zinssicherungen monatlich ausgewertet. Das Ausfallrisiko der Banken, mit denen die Zinssicherungen abgeschlossen wurden, wird als gering eingeschätzt, da alle Banken über eine ausreichende Bonität verfügen.

Durch die hohe Absicherung in Bezug auf die variablen Zahlungsströme besteht für die TLG IMMOBILIEN nur ein geringes Liquiditätsrisiko.

4.1.5 Gesamtrisikolage

Der Vorstand der TLG IMMOBILIEN bewertet den aggregierten „Value at Risk“ im gesamten Verlauf des Geschäftsjahres 2015 als geschäftstypisch. Die Risikolage blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert stabil. Bei identifizierten Risiken, die hinsichtlich Schadenshöhe wie Eintrittswahrscheinlichkeit im Bereich „mittel“ bzw. „hoch“ lagen, wurden soweit möglich ausreichende Vorsichts- und ggf. Gegenmaßnahmen getroffen. Die beschriebenen Einzelrisiken haben sowohl für die Einzelgesellschaften als auch für den Konzern weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter.

4.1.6 Chancenbericht

Die TLG IMMOBILIEN verfügt über ein starkes, gut diversifiziertes Portfolio auf dem Immobilienmarkt in Ostdeutschland, was vor allem auf die regionale Kompetenz der engagierten Mitarbeiter, die langjährige Erfahrung, fundiertes Know-how und eine konsequente Kundenorientierung zurückzuführen ist. Als aktiver Portfolio Manager ist die Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gut vernetzt und kann von möglichen Transaktionsvorhaben Dritter frühzeitig Kenntnis erlangen und davon ggf. profitieren.

Aufgrund des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus bestehen weiterhin gute Chancen im Hinblick auf Neu- und Refinanzierungen zu günstigen Konditionen. Gleichzeitig bieten sich Chancen, mithilfe des Einsatzes neuer Finanzierungsinstrumente bei Immobilienzukäufen flexibel im Sinne der Wachstumsstrategie reagieren zu können.

Neben diesen Aktivitäten ermöglicht eine stetige Überprüfung und Verbesserung der internen Prozesse und Strukturen das Heben von Potenzialen verbunden mit Kosteneinsparungen.

Im Bereich Vermietung können sich aufgrund der langjährigen regionalen Marktexpertise auch zukünftig Chancen ergeben. Die langfristig abgeschlossenen Mietverträge im Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN zeichnen sich durch eine durchschnittliche Restlaufzeit von ca. 6,6 Jahren aus. Vor dem Hintergrund steigender Verbraucherpreise können sich leichte positive Auswirkungen auf die Mieterlöse ergeben, da in der Regel Indexanpassungen in den Mietverträgen vereinbart wurden.

Weiterhin bestehen Flächenpotenziale bei einigen Bestandsgrundstücken, die teilweise durch Gebäudeerweiterungen oder Neubauten gehoben werden können, um das Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung der TLG IMMOBILIEN zu steigern. Ebenso ermöglichen gezielte Modernisierungsmaßnahmen und mieterbezogene Ausbauten im Bestand, die Kundenzufriedenheit zu erhöhen und die Mieter länger an die Immobilie zu binden.

4.2 PROGNOSEBERICHT

Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes beziehen sich auf Erwartungen. Die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN ist an eine große Anzahl von Kriterien geknüpft, die teilweise durch das Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Die zukunftsbezogenen Aussagen des Prognoseberichtes entsprechen den aktuellen Einschätzungen des Unternehmens. Folglich sind mit diesen Aussagen Unsicherheiten und Risiken verbunden. Die tatsächliche Entwicklung der TLG IMMOBILIEN kann davon abweichen, sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

4.2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Immobilienmärkte

Gesamtwirtschaft

Für das Jahr 2016 geht die Bundesregierung im Jahreswirtschaftsbericht 2016 von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 1,7 % aus. Treiber sind der private Konsum und Wohnungsbauinvestitionen, die zusätzlich den Import stimulieren, sowie die Zuwanderung durch Asylsuchende. Gestützt wird die wirtschaftliche Dynamik durch den sich in 2016 fortsetzenden Beschäftigungsaufbau und damit verbundene Einkommenssteigerungen sowie deutlich steigende Unternehmens-gewinne – u. a. aufgrund des niedrigen Ölpreises.

Die Konjunkturprognose des IWH für Ostdeutschland geht für 2016 von einem leicht höheren Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 1,4 % aus und ist damit im Vergleich zum Ergebnis 2015 (+1,3 %) sogar optimistischer.

Die sehr guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen für das Jahr 2016 einen weiteren Anstieg des deutschlandweiten Transaktionsvolumens erwarten. Aufgrund seiner hohen Dynamik wird der Berliner Investmentmarkt zu den besonders attraktiven Märkten unter den Top-7-Städten zählen. So geht Colliers International davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen in der Bundeshauptstadt weiter auf einem Rekordniveau bewegen wird, und erwartet damit ein weiteres leichtes Absinken der Renditen für das Jahr 2016.

Büroimmobilien-Markt

Für das Jahr 2016 wird ein leichter Zuwachs von knapp 1 % bei den Bürospitzenmieten und knapp 2 % bei den Bürodurchschnittsmieten in den Top-7-Städten erwartet. JLL prognostiziert auch einen weiteren Anstieg der Nachfrage nach Büroflächen im Jahr 2016 und erwartet einen leichten Rückgang der Leerstände in den Top-7-Städten. Zudem erwartet JLL ein deutliches Wachstum des Neubauvolumens bei Büroflächen von insgesamt rund 870.000 m² im Jahr 2015 auf knapp 1,3 Mio. m² im Jahr 2016.

Einzelhandelsimmobilien-Markt

Aufgrund der guten Rahmenbedingungen im Einzelhandel prognostiziert JLL für das Jahr 2016 in Berlin einen weiteren Anstieg der Einzelhandelsspitzenmieten um mehr als 9 % auf EUR 350 pro m^2 und Monat. Die anderen großen Einzelhandelsimmobilien-Märkte werden in der ersten Jahreshälfte 2016 ihre Spitzenmietniveaus überwiegend halten.

Hotelimmobilien-Markt

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland sowie ein anhaltend positives Konsumklima dürften sich auch weiterhin positiv auf die Übernachtungszahlen in der Hotellerie und die Entwicklung der Hotelbranche auswirken. BNP Paribas RE geht darüber hinaus prinzipiell davon aus, dass 2016 wieder ein sehr gutes Hotel-Investmentjahr werden wird. Allerdings hängt die weitere Entwicklung des Investmentmarktes vor allem von der Angebotsseite ab. Gleichzeitig ist auf der Nachfrageseite ein Wachstum der Konkurrenz zu erwarten.

4.2.2 Erwartete Geschäftsentwicklung

Ausgehend von der stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die TLG IMMOBILIEN aktiv ist, erwartet diese eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung.

Die operative Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wird konsequent wertorientiert fortgeführt. Die immobilienbezogenen Aufwendungen, welche vom Eigentümer zu tragen sind, werden sich nach Einschätzung des Unternehmens in einer mit 2015 vergleichbaren Relation zu den Mieterlösen bewegen, sofern keine unvorhersehbaren Maßnahmen in größerem Umfang anfallen.

Als aktiver Portfolio Manager plant die TLG IMMOBILIEN für 2016, das positive Marktumfeld und die gute Position in ihren Kernmärkten zu nutzen, um den unternehmenseigenen Immobilienbestand durch weitere Zukäufe, die den Qualitäts-und Renditeanforderungen gerecht werden, zu ergänzen sowie nicht strategiekonforme Objekte zu veräußern, wenn sich entsprechende Marktchancen bieten. Zur Finanzierung der Akquisitionen sollen vorwiegend die finanziellen Mittel aus der Kapitalerhöhung im November 2015 sowie noch aufzunehmendes Fremdkapital verwendet werden.

Die solide Finanzierungsstruktur des Unternehmens und das historisch niedrige Zinsniveau lassen erwarten, dass die TLG IMMOBILIEN auch in 2016 in der Lage sein wird, Fremdkapital zu attraktiven Konditionen aufnehmen zu können. In 2016 besteht Refinanzierungsbedarf nur in untergeordnetem Maß, sodass die Aufnahme von Fremdkapital vorwiegend im Kontext des Wachstums erfolgt. Die TLG IMMOBILIEN plant dabei, den defensiven Finanzierungsansatz fortzusetzen und den Net LTV perspektivisch in den avisierten Zielkorridor von 45 % bis 50 % (2015: 33,6 %) zu steuern.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die TLG IMMOBILIEN unter Berücksichtigung der bisher durchgeführten Ankaufstransaktionen Funds from Operations (FFO) zwischen EUR 71 Mio. und EUR 73 Mio. (2015: EUR 64,0 Mio.). Dies ermöglicht eine attraktive Ausschüttung an die Aktionäre. Mögliche weitere Ankäufe in 2016 können die FFO für 2016 zusätzlich erhöhen.

Hinsichtlich des EPRA Net Asset Value, der maßgeblich durch die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflusst wird, rechnet die TLG IMMOBILIEN mit einem leicht steigenden Niveau bis zum Ende des Geschäftsjahres 2016. Voraussetzung dafür ist, dass das Unternehmen nicht in größerem Umfang durch nicht vorhersehbare Aufwendungen belastet wird.

5. CORPORATE GOVERNANCE

5.1 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289a und § 315 Abs. 5 HGB abzugebende Erklärung zur Unternehmensführung steht gemeinsam mit dem Corporate Governance Bericht im Internet unter http://ir.tlg.de/corporategovernance zur Verfügung. Gem. § 317 Absatz 2 Satz 3 und Satz 4 HGB sind die Angaben nach § 289a und 315 Abs. 5 HGB nicht in die Prüfung durch den Abschlussprüfer einbezogen.

5.2 FRAUENQUOTE

Mit dem Inkrafttreten des „Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst" am 1. Mai 2015 werden u. a. börsennotierte Gesellschaften verpflichtet, sich zukünftig Zielgrößen für den Anteil von Frauen in ihren Aufsichts- und Leitungsorganen sowie den beiden Führungsebenen unterhalb des Leitungsorgans zu geben und Umsetzungsfristen festzulegen, innerhalb derer sie den festgesetzten Frauenanteil erreichen wollen (Zielgrößen und Umsetzungsfristen).

Der Aufsichtsrat hat dabei gem. § 111 Abs. 5 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Aufsichtsrat und den Vorstand der Gesellschaft festzulegen. In Bezug auf die maximale Länge der Fristen ist zu beachten, dass die erstmals festzulegende Frist nicht länger als bis zum 30. Juni 2017 reichen darf.

Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus fünf Männern und einer Frau. Dies entspricht einer Quote für den Frauenanteil von gerundet 16,67 %. Beide Mitglieder des Vorstandes sind männlich.

In seiner Sitzung am 25. September 2015 hat der Aufsichtsrat beschlossen:

Als Mindestgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat der TLG IMMOBILIEN AG wird die Zielquote mit 16,67 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden soll.

Für den Vorstand der TLG IMMOBILIEN AG bleibt die Mindestzielgröße für den Frauenanteil zunächst bei einer Quote von null für den Umsetzungszeitraum bis zum 30. Juni 2017.

Der Vorstand hat gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielgrößen und Umsetzungsfristen für den Frauenanteil für die erste und zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes festzulegen. In Bezug auf die maximale Länge der Fristen ist zu beachten, dass die erstmals festzulegende Frist nicht länger als bis zum 30. Juni 2017 reichen darf.

Derzeit besteht die erste Führungsebene unterhalb des Vorstandes aus acht Männern und einer Frau. Dies entspricht einer Quote für den Frauenanteil von 11,11 %.

Die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes besteht derzeit aus vier Männern und fünf Frauen. Dies entspricht einer Quote für den Frauenanteil von 55,56 %.

In seiner Sitzung am 30. September 2015 hat der Vorstand beschlossen:

Als Mindestgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes wird gem. § 76 Abs. 4 AktG die Zielquote mit 11,11 % und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes mit 30 % festgelegt, beide sollen bis zum 30. Juni 2017 nicht unterschritten werden.

5.3 VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht erläutert Struktur und Höhe der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat. Er entspricht den gesetzlichen Vorgaben sowie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

5.3.1 Vorbemerkung

Im Geschäftsjahr 2014 hatten die heutigen Vorstände Geschäftsführungsanstellungsverträge bis zum 23. Oktober 2014. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 wurden die Herren Finkbeiner und Karoff zu Mitgliedern des Vorstandes der mit Beurkundung des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 (wirksam geworden mit Eintragung im Handelsregister am 10. September 2014) entstandenen TLG IMMOBILIEN bestellt.

Mit Aufnahme des Handels mit Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse (24. Oktober 2014) erhielten die Vorstände neue Anstellungsverträge, zu deren Abschluss der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Michael Zahn, durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 8. September 2014 ermächtigt wurde.

Die neuen Anstellungsverträge gelten für das Jahr 2015 unverändert fort.

5.3.2 Vergütungssystem des Vorstandes

Das Vergütungssystem berücksichtigt die gemeinsame und persönliche Leistung zur Sicherung eines nachhaltigen Unternehmenserfolges. Das Vergütungssystem ist leistungs- und erfolgsorientiert aufgebaut, wobei die Kriterien Langfristorientierung, Angemessenheit sowie Nachhaltigkeit von maßgeblicher Bedeutung sind.

Die Bezüge des Vorstandes setzen sich aus einem fixen Vergütungsbestandteil (Grundvergütung) und einem variablen Vergütungsanteil mit kurzfristiger Anreizfunktion (Short Term Incentive, STI) sowie einem variablen Vergütungsanteil mit langfristiger Anreizfunktion (Long Term Incentive, LTI) zusammen, wobei im Jahr 2014 noch kein LTI gezahlt oder gewährt wurde.

Der Aufsichtsrat legte in seiner Sitzung am 29. April 2015 die Ausgangswerte des LTI für das Jahr 2015 fest.

in TEUR	Peter Finkbeiner	Niclas Karoff
Grundvergütung	300	300
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	200
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	250	250
Gesamtvergütung	**750**	**750**

Fixer Vergütungsbestandteil

Den Mitgliedern des Vorstandes wird die Grundvergütung monatlich in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt.

Zu der Grundvergütung erhält der Vorstand vertraglich festgelegte Nebenleistungen[1].

[1] Im Wesentlichen aus dem geldwerten Vorteil aus der privaten Nutzung des Dienstwagens sowie Zahlungen bei einer betrieblich veranlassten doppelten Haushaltsführung

Weiterhin hat die Gesellschaft für die Vorstände eine Berufsunfallversicherung, die Leistungen im Invaliditätsfall des Vorstandsmitgliedes und im Todesfall für die Hinterbliebenen beinhaltet, eine Rentenversicherung sowie eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen. Entsprechend dem Corporate Governance Kodex enthält die D&O-Versicherung einen gesetzlich geforderten Selbstbehalt, der im Versicherungsfall einen Selbstbehalt von 10 % des Schadens bis maximal dem 1,5-Fachen der festen jährlichen Vergütung des jeweiligen Vorstandsmitgliedes beinhaltet.

Kurzfristig variabler Vergütungsanteil (Short Term Incentive, STI)
Grundlage für die Ermittlung des STI ist der Zielerreichungsgrad, der nach der jährlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes anhand eines Soll-Ist-Vergleichs festgestellt wird.

Die Festlegung der Jahresziele erfolgt anhand einer gemeinsamen Zielvereinbarung für die Vorstandsmitglieder, die jeweils für das laufende Kalenderjahr spätestens bis zur Feststellung des Jahresabschlusses für das vergangene Geschäftsjahr vom Aufsichtsrat vorzuschlagen und zwischen dem Aufsichtsrat der Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, und den Vorstandsmitgliedern zu vereinbaren ist.

Für eine Ausschüttung muss der Zielerreichungsgrad für den STI mindestens 70 % betragen und ist auf 130 % begrenzt. Zwischen 70 % und 130 % steigt der Zielerreichungsgrad linear an. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhalten die Vorstandsmitglieder jeweils 100 % des Zielbonus.

Nach Ende eines jeden Geschäftsjahres trifft der Aufsichtsrat Feststellungen zum Grad der gemeinsamen Zielerreichung durch die Vorstandsmitglieder.

Der STI ist mit der ordentlichen Gehaltsabrechnung zur Zahlung fällig, die auf den Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses folgt.

Langfristig orientierter Vergütungsanteil (Long Term Incentive, LTI)
Zusätzlich zu einem STI haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf einen an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung orientierten LTI. Der Zielerreichungsgrad für den LTI bemisst sich nach der Erreichung der vereinbarten Ziele jeweils am Ende eines Zeitraums von vier Jahren, die anhand des Soll-Ist-Vergleichs festgestellt wird.

Maßgebliche Zielgrößen im Rahmen des LTI sind die Entwicklung des EPRA NAV (pro Aktie und in Euro) – wie in dem anlässlich des Börsenganges veröffentlichten Wertpapierprospekt definiert – der Gesellschaft (NAV pro Aktie) im Zeitraum vom 1. Januar des jeweils ersten Jahres bis 31. Dezember des jeweils vierten Jahres (NAV-Entwicklung) sowie die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zu der Entwicklung des FTSE EPRA/NAREIT Europe Indexes (oder eines vergleichbaren Nachfolgeindexes) (Index) im Zeitraum vom 1. Januar des jeweiligen ersten Jahres bis 31. Dezember des jeweils vierten Jahres (relative Aktienkursentwicklung). Die Zielgrößen sind im Verhältnis von 50 % (NAV-Entwicklung) und 50 % (relative Aktienkursentwicklung) zueinander gewichtet.

Die NAV-Entwicklung wird in einem Zielkorridor zwischen 100 % (entspricht keiner Steigerung des NAV pro Aktien) und 250 % (entspricht einer 1,5-fachen Steigerung des NAV pro Aktie) definiert. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhält das Vorstandsmitglied 100 % des auf die NAV-Entwicklung entfallenden Anteils des Zielbonus. Zwischen 100 % und 250 % steigt der

Zielerreichungsgrad linear an. Unter 100 % reduziert sich die Zielerreichung für das Vorstandsmitglied für den auf die NAV-Entwicklung entfallenden Anteil um die der Zielunterschreitung entsprechende Prozentzahl, bei 250 % ist der Zielerreichungsgrad gedeckelt.

Die relative Aktienkursentwicklung wird in einem Zielkorridor zwischen 100 % (d. h., der Aktienkurs der Gesellschaft entwickelt sich wie der Index) und 250 % (d. h., der Aktienkurs der Gesellschaft entwickelt sich 1,5-mal besser als der Index) relativ zum Index definiert. Bei einem Zielerreichungsgrad von 100 % erhält das Vorstandsmitglied 100 % des auf die relative Aktienkursentwicklung entfallenden Anteils des Zielbonus. Zwischen 100 % und 250 % steigt der Zielerreichungsgrad linear an. Unter 100 % reduziert sich die Zielerreichung für das Vorstandsmitglied für den auf die relative Aktienkursentwicklung entfallenden Anteil um die der Zielunterschreitung entsprechende Prozentzahl, bei 250 % ist der Zielerreichungsgrad gedeckelt.

Die LTI-Vergütung wird mit der ordentlichen Gehaltsabrechnung, die auf den Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses des vierten Geschäftsjahres folgt dem Vorstandsmitglied ausgezahlt.

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, anstelle der vollständigen oder teilweisen Barzahlung eigene Aktien der Gesellschaft zu gewähren. Die Gesellschaft ist berechtigt, ein noch zu definierendes und wirtschaftlich für das Vorstandsmitglied gleichwertiges Aktienoptionsprogramm als Ersatz für die LTI-Vergütung aufzulegen.

Gesamtvergütung des Vorstandes 2015 und 2014

Für den erfolgreichen Börsengang wurde den heutigen Vorständen im Jahr 2014 jeweils eine anteilige Erfolgsprämie von den Gesellschaftern in Form einer Sonderzahlung in Höhe von insgesamt EUR 1,05 Mio. sowie eine Aktienübertragung im Wert von EUR 0,3 Mio. gewährt. Die Zahlung wurde durch die LSREF II East AcquiCo S.à r.l. und die Delpheast Beteiligungs GmbH & Co. KG abgewickelt. Aufgrund der vollständigen Veräußerung der Anteile der ehemaligen Gesellschafter im Jahr 2015 wurden den Vorständen jeweils weitere Aktien im Wert von EUR 1,16 Mio. übertragen.

Den Vorstandsmitgliedern wurden in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder ausgezahlt.

Zufluss

in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	82	80	25	16
Zwischensumme Festvergütung	382	380	325	316
Erfolgsprämie [1]	1.163	1.350	1.163	1.350
Einjährige variable Vergütung (STI) [2]	200	0	200	170
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	0	0	0
Zwischensumme variable Vergütung	1.363	1.350	1.363	1.520
Gesamtvergütung	**1.745**	**1.730**	**1.688**	**1.836**

[1] Die Gewährung der Erfolgsprämie für den Börsengang erfolgte durch die Gesellschafter der TLG IMMOBILIEN AG.
[2] In 2014 ist lediglich Herrn Karoff im Rahmen seines Geschäftsführeranstellungsvertrages eine variable Vergütung von der TLG IMMOBILIEN GmbH zugeflossen. Herr Finkbeiner hatte einen Anspruch gegen die Hudson Advisors Germany GmbH.

Gewährte Zuwendungen [1]

in TEUR	Peter Finkbeiner				Niclas Karoff			
	2015	2015 min.	2015 max.	2014	2015	2015 min.	2015 max.	2014
Festvergütung	300	300	300	300	300	300	300	300
Nebenleistungen	82	82	82	80	25	25	25	18
Zwischensumme Festvergütung	382	382	382	380	325	325	325	318
Erfolgsprämie [2]	0	0	0	2.200	0	0	0	2.200
Einjährige variable Vergütung (STI) [3]	200	0	260	150	200	0	260	150
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	387	0	625	0	387	0	625	0
Zwischensumme variable Vergütung	587	0	885	2.350	587	0	885	2.350
Gesamtvergütung	**969**	**382**	**1.267**	**2.730**	**912**	**325**	**1.210**	**2.668**

[1] In 2014 erfolgten die Zuwendungen im Rahmen der Geschäftsführeranstellungsverträge mit der TLG IMMOBILIEN GmbH.
[2] Ohne Berücksichtigung etwaiger Wertveränderungen aus Schwankungen des TLG IMMOBILIEN-Aktienkurses
[3] In 2014 bestand lediglich eine vertragliche Mindestvereinbarung.

Gesamtbezüge von der Gesellschaft nach HGB

in TEUR	Peter Finkbeiner		Niclas Karoff	
	2015	2014	2015	2014
Festvergütung	300	300	300	300
Nebenleistungen	82	80	25	18
Zwischensumme Festvergütung	382	380	325	318
Einjährige variable Vergütung (STI)	200	150	200	150
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	1.232	0	1.232
Zwischensumme variable Vergütung	200	1.382	200	1.382
Gesamtvergütung	**582**	**1.762**	**525**	**1.700**

Für die Jahre 2014 und 2015 wurden an zwei ehemalige Geschäftsführer laufende Pensionen gezahlt. Die Aufwendungen betrugen im Jahr 2014 insgesamt EUR 0,149 Mio. und im Jahr 2015 EUR 0,151 Mio.

Leistungen für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit

Abfindungen

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit dürfen Zahlungen an das Vorstandsmitglied nicht den Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen („Abfindungs-Cap“) und nicht den Wert der Vergütung für die Restlaufzeit dieses Vertrages überschreiten. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps ist auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abzustellen (vgl. Empfehlung Nr. 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex). Im Falle eines Change-of-Control-Sachverhalts und der sich daraus ergebenden Kündigung durch den Vorstand erhält das Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe von 150 % des Abfindungs-Caps.

Sterbegeld

Verstirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vertrags, so wird die Vergütung einschließlich STI und LTI bis zum Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags infolge des Todes abgerechnet und entsprechend der Regelung des Dienstvertrages an die Erben ausgezahlt. Darüber hinaus haben Witwe und Kinder, soweit diese noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet haben, als Gesamtgläubiger Anspruch auf die unverminderte Fortzahlung der Grundvergütung für den Rest des Sterbemonats und die drei darauf folgenden Monate.

Vergütungssystem Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat wurde am 5. September 2014 konstituiert. Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat oder einem Ausschuss des Aufsichtsrates nur während eines Teils des Geschäftsjahres angehört haben, erhalten für dieses Geschäftsjahr eine entsprechende zeitanteilige Vergütung.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 30. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates (Herr Michael Zahn) erhält das Doppelte (TEUR 60), ein stellvertretender Vorsitzender (Herr Alexander Heße) erhält das Eineinhalbfache dieses Betrags (TEUR 45). Mitglieder des Präsidial- und Nominierungsausschusses (Herr Michael Zahn [Vorsitzender], Herr Alexander Heße, Herr Dr. Michael Bütter) oder des Prüfungsausschusses (Herr Axel Salzmann [bis Juni 2015, auch Vorsitzender], Herr Helmut Ullrich [seit August 2015, auch Vorsitzender], Herr Michael Zahn [bis August 2015], Frau Elisabeth Stheemann, Herr Dr. Claus Nolting [seit September 2015]) erhalten eine jährliche feste Grundvergütung in Höhe von TEUR 5. Der Vorsitzende des jeweiligen Ausschusses (Herr Zahn für den Präsidial- und Nominierungsausschuss und Herr Salzmann bis Juni 2015, Herrn Helmut Ullrich ab August 2015 für den Prüfungsausschuss) erhält das Doppelte (TEUR 10).

Aufsichtsratsvergütung im Einzelnen

Vergütungen, die den Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2015 anteilig gewährt wurden oder gewährt werden:

in TEUR	Aufsichtsrat	Präsidial- und Nominierungs-ausschuss	Prüfungs-ausschuss	Umsatzsteuer	Summe
Michael Zahn	60.000,00	10.000,00	3.333,33	13.933,33	87.266,66
Axel Salzmann	15.000,00	0,00	5.000,00	3.800,00	23.800,00
Helmut Ullrich	12.500,00	0,00	4.166,67	3.166,67	19.833,34
Elisabeth Stheemann	30.000,00	0,00	5.000,00	0,00	35.000,00
Dr. Michael Bütter	30.000,00	5.000,00	0,00	6.650,00	41.650,00
Dr. Claus Nolting	30.000,00	0,00	1.666,67	6.016,67	37.683,34

Herr Heße hat im Geschäftsjahr 2015 auf seine Aufsichtsratsvergütung verzichtet.

Zusätzlich erhalten die Aufsichtsrats- und Ausschussmitglieder für die persönliche Teilnahme an Sitzungen je Sitzungstag ein Sitzungsgeld in Höhe von 1.500 EUR.

Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde zudem eine D&O-Gruppenversicherung abgeschlossen, die einen Selbstbehalt enthält, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 S. 3 AktG bzw. Ziffer 3.8 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DCGK entspricht.

6. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

6.1 ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Zum 31. Dezember 2015 beträgt das Grundkapital EUR 67.432.326,00 eingeteilt in 67.432.326 auf den Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 je Aktie. Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Hiervon ausgenommen sind etwaige von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft keine Rechte zustehen.

6.2 WESENTLICHE BETEILIGUNG VON AKTIONÄREN

Zum 31. Dezember 2015 hält die Government of Singapore Investment Corporation, Singapur, insgesamt 13,33 % (gemeldet vor Durchführung der zehnprozentigen Kapitalerhöhung) der Stimmrechte der Gesellschaft.

6.3 BESTIMMUNGEN ÜBER ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON MITGLIEDERN DES VORSTANDES UND ÜBER ÄNDERUNGEN DER SATZUNG

Vorstandsmitglieder werden nach den Vorschriften des § 84 AktG ernannt und abberufen. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht. Satzungsänderungen erfolgen nach den Vorschriften des Aktiengesetzes. Wesentliche ergänzende oder abweichende Vorschriften der Satzung oder Geschäftsordnung bestehen nicht.

6.4 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON NEUEN AKTIEN

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Oktober 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. Oktober 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 30.651.163 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 30.651.163,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2014/II).

Auf Grundlage von Beschlüssen des Vorstandes vom 17. November 2015 und 18. November 2015 und des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrates vom 17. November 2015 und 18. November 2015, der hierzu durch den Beschluss des Aufsichtsrates vom 12. November 2015 ermächtigt war, wurde das genehmigte Kapital 2014/II im November 2015 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre teilweise ausgenutzt. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurde das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 61.302.326,00 um EUR 6.130.000,00 auf EUR 67.432.326,00 erhöht.

Nach der teilweisen Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2014/II ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. Oktober 2019 das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von bis zu 24.521.163 neuen Aktien um insgesamt bis zu EUR 24.521.163,00 zu erhöhen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen, wobei unter bestimmten Voraussetzungen das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren ist das Grundkapital um bis zu EUR 26.000.000 durch Ausgabe von bis zu 26.000.000 neuen Aktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2014). Die bedingte Kapitalerhöhung ermöglicht der Gesellschaft insbesondere die Gewährung von Aktien an die Gläubiger von etwaigen Wandelschuldverschreibungen, die bis zum 24. September 2019 begeben werden könnten.

Weitere Details des genehmigten Kapitals und des bedingten Kapitals können der Satzung der Gesellschaft entnommen werden.

6.5 BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUM ERWERB UND ZUR VERWENDUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung der TLG IMMOBILIEN AG hat am 25. September 2014 den Vorstand zudem ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum 24. September 2019. Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Wahl des Vorstandes über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, die auf der Grundlage der Erwerbsermächtigung erworbenen Aktien – nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen – insbesondere wie folgt zu verwenden: (i) zur Einziehung der Aktien, (ii) zur Wiederveräußerung über die Börse, (iii) als Bezugsangebot an die Aktionäre, (iv) zur Veräußerung in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre, wenn die erworbenen Aktien gegen Barzahlung zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis nicht wesentlich im Sinne des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet.

6.6 CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTES

Die wesentlichen Vereinbarungen der TLG IMMOBILIEN AG, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels (Change of Control) stehen, betreffen Finanzierungsvereinbarungen. Wesentliche Finanzierungsverträge der TLG IMMOBILIEN AG enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Insbesondere beinhalten diese Verträge die Verpflichtung der TLG IMMOBILIEN AG, der Bank den Kontrollwechsel anzuzeigen, und die Berechtigung der Darlehensgeber, das Darlehen im Falle eines Kontrollwechsels fristlos zu kündigen und fällig zu stellen.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten ebenfalls Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels. Für den Fall der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit aus Anlass eines Kontrollwechsels sind den Vorstandsmitgliedern Leistungen zugesagt worden, die den Anforderungen der Ziffer 4.2.3 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch Einhaltung der dort vorgesehenen Begrenzung des Abfindungs-Caps jeweils entsprechen.

7. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DES MUTTERUNTERNEHMENS GEM. § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB, § 289 ABS. 1 SATZ 5 HGB, § 315 ABS. 1 SATZ 6 HGB

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

Berlin, 11. März 2016

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH HGB

Ergänzend zur Berichterstattung über den TLG IMMOBILIEN-Konzern erläutern wir im Folgenden die Entwicklung der TLG IMMOBILIEN AG. Die TLG IMMOBILIEN AG ist das Mutterunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns und hat ihren Sitz in Berlin.

Die TLG IMMOBILIEN AG unterhält zudem Niederlassungen in Berlin und Dresden.

Das Geschäftsmodell und die Unternehmensstrategie der TLG IMMOBILIEN AG basieren auf den folgenden Säulen:

- Strategisches Portfolio Management
- Asset und Property Management
- Akquisitionen und Verkäufe

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, neben der effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des hochwertigen Immobilienbestandes, das Kernportfolio durch wertsteigernde Zukäufe von Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien in den Kernregionen weiter auszubauen. Durch den gezielten Erwerb von Objekten mit Mietsteigerungspotenzial oder moderatem Leerstand und das anschließende aktive Asset Management ergeben sich Wertsteigerungspotenziale durch optimierte Vermietung und Bewirtschaftung.

Der Jahresabschluss der TLG IMMOBILIEN AG wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss folgt den International Financial Reporting Standards (IFRS). Daraus resultieren Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Diese betreffen vor allem Immobilien, Rückstellungen, Finanzinstrumente, Umsatzerlöse und latente Steuern.

Für die TLG IMMOBILIEN AG stellen die Konzernkennzahlen nach IFRS, FFO, Net LTV und EPRA NAV die wesentlichen Leistungsindikatoren dar.

8.1 ERTRAGSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Ertragslage des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014			
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %	Veränderung in EUR Mio.	Veränderung in %
Umsatzerlöse	180,0	99	243,4	100	-63,4	-26
Bestandsveränderung	1,0	1	-0,5	0	1,5	-314
Gesamtleistung	**181,0**	**100**	**242,9**	**100**	**-61,9**	**-26**
Betrieblicher Aufwand	109,2	60	147,4	61	-38,2	-26
Betriebsergebnis	**71,8**	**40**	**95,5**	**39**	**-23,7**	**-25**
Beteiligungsergebnis	4,7		0,2		4,5	2838
Finanzergebnis	-23,7		-45,6		21,9	-48
Sonstige operative Effekte	2,7		3,7		-1,0	-27
Operatives Ergebnis	**55,5**		**53,8**		**1,7**	**3**
Nicht operatives Ergebnis	22,9		7,4		15,5	207
Ergebnis vor Steuern	**78,4**		**61,2**		**17,2**	**28**
Ertragsteuern	10,1		10,3		-0,2	-2
Jahresergebnis	**68,3**		**50,9**		**17,4**	**34**

Im Geschäftsjahr 2015 konnte ein positives Jahresergebnis von EUR 68,3 Mio. erzielt werden, es liegt damit deutlich über der Vorjahresprognose. Die Veränderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den gegenüber 2014 deutlich höheren Umsatzerlösen aus der Objektbewirtschaftung sowie aus Zuschreibungen der Immobilienwerte.

Die Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 2015 EUR 180,0 Mio. und sind im Vergleich zum Vorjahr um EUR 63,4 Mio. gesunken. Dieser Rückgang resultiert insbesondere aus den in 2015 um EUR 71,5 Mio. geringeren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen. Im Jahr 2015 wurden weiterhin nicht strategiekonforme Immobilien veräußert, deren Volumen aber erwartungsgemäß unter dem in 2014 lag. Die Umsatzerlöse aus der Objektbewirtschaftung erreichten EUR 136,8 Mio. und fielen damit um EUR 10,7 Mio. höher aus als 2014. Ergebnissteigernd wirkten im Berichtsjahr die durch Ankäufe neu in die Bewirtschaftung genommenen Immobilien. Diese konnten den Mieterlösrückgang aus den Verkäufen kompensieren.

Der betriebliche Aufwand sank gegenüber dem Vorjahreswert um EUR 38,2 Mio. Das lässt sich im Wesentlichen auf das geringere Verkaufsvolumen und die damit einhergehenden um EUR 37,8 Mio. geringeren Buchwertabgänge zurückführen. Die Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung sind analog zu den Umsatzerlösen um EUR 3,4 Mio. gestiegen. Die Personalaufwendungen haben sich infolge der Umstrukturierung in 2014 um EUR 1,8 Mio. vermindert.

Das Betriebsergebnis sank gegenüber 2014 um EUR 23,7 Mio., im Wesentlichen verursacht durch die geringeren Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen.

Im Geschäftsjahr 2015 ist das Finanzergebnis um EUR 21,9 Mio. besser aufgrund der Umfinanzierung von Darlehen und der Neustrukturierung von Zinssicherungen in 2014 und des damit verbundenen Sondereffekts der Swap-Ablösung mit einem Aufwand von EUR 20,6 Mio.

Die Zinsderivate dienen der Zinsabsicherung von bereits aufgenommenen Krediten. Sie wurden mit der Mark-to-Market-Methode bewertet und als Bewertungseinheit bilanziert. Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft fast vollständig ausgeglichen. Im Geschäftsjahr wurde dabei aufgrund von Ineffektivitäten eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 0,9 Mio. gebildet. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die Dollar-Offset-Methode verwendet.

Das nicht operative Ergebnis ist geprägt von den Zuschreibungen der Immobilienwerte durch Wertaufholungen im Sachanlagevermögen, welche im Saldo mit den außerplanmäßigen Abschreibungen auf Immobilien EUR 16,9 Mio. betragen. Aus der Veräußerung der Anteile an der TLG Gewerbepark Grimma GmbH ist darüber hinaus ein Ertrag in Höhe von EUR 2,7 Mio. enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (EUR 10,1 Mio.) setzen sich zusammen aus laufenden Ertragsteuern (EUR 6,9 Mio.), Erträgen aus der Auflösung von Steuerrückstellungen (EUR 6,4 Mio.), Steuernachzahlungen/Steuererstattungen Vorjahre (EUR 2,3 Mio.) sowie passiven latenten Steuern 2015 (EUR 7,2 Mio.).

8.2 FINANZLAGE EINZELABSCHLUSS

Die nachfolgende verkürzte Kapitalflussrechnung des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG zeigt die Veränderungen des Finanzmittelfonds (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) und die dafür ursächlichen Mittelbewegungen:

in EUR Mio.	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	84,0	-3,6	87,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-152,5	-1,8	-150,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	97,5	13,7	83,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	29,0	8,3	20,7
Finanzmittelfonds am Anfang des Geschäftsjahres	151,4	143,1	8,3
Finanzmittelfonds am Ende des Geschäftsjahres	**180,4**	**151,4**	**29,0**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von EUR 84,0 Mio. fiel in 2015 um EUR 87,6 Mio. höher aus als im Vorjahr. Ursache ist zum einen die starke Wirkung von Auszahlungen für Sonder- und Einmaleffekte im Geschäftsjahr 2014 von über EUR 50 Mio. Dazu zählen u. a. die Ablösung von Zinsderivaten, die Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang, die Rückzahlung von Investitionszuschüssen und die Bedienung von Forderungen aus Rechtsstreitigkeiten sowie Sozialplanzahlungen. Zum anderen wirkten in 2015 höhere Einzahlungen aus Sondereffekten von insgesamt rund EUR 20 Mio. wie die Erstattung der Kosten aus dem Börsengang durch die damaligen Gesellschafter, Erstattungen von Ertragsteuer durch die Finanzämter sowie die Gewährung von Investitionszulage; zusätzlich wirkt der Einzahlungsüberschuss aus dem höheren Ergebnis aus der Vermietung.

Die Zunahme des negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von EUR 150,7 Mio. auf EUR 152,5 Mio. spiegelt zum einen die um EUR 70,4 Mio. erwartungsgemäß geringeren Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien wider. Zum anderen sind in 2015 höhere Zahlungen von EUR 143,5 Mio. für Investitionen in Immobilien, insbesondere den Ankauf von Immobilien, getätigt worden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt im Wesentlichen die Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 100,7 Mio.

In 2014 wirkten hier getätigte Auszahlungen an die Gesellschafter in Höhe von EUR 233,0 Mio., denen im Geschäftsjahr 2015 EUR 15,3 Mio. Dividendenzahlungen an die Aktionäre gegenüber standen.

In 2015 wurden neue Darlehen in Höhe von EUR 46,6 Mio. aufgenommen. Die Darlehensaufnahme liegt damit EUR 209,6 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres, bedingt durch den hohen Bestand an liquiden Mitteln, u. a. aus der Kapitalerhöhung. Dadurch kommen zu den Ankäufen verhandelte Darlehensaufnahmen zum Teil erst zu einem späteren Zeitpunkt zum Tragen.

Zudem wirkten EUR 75,0 Mio. geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in 2015, insbesondere durch die im Vorjahreszeitraum erfolgte vollständige Tilgung der von den damaligen Gesellschaftern übernommenen Darlehensverbindlichkeit.

Insgesamt ist der Finanzmittelfonds aufgrund der beschriebenen Cashflows um EUR 29,0 Mio. gestiegen. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus liquiden Mitteln.

8.3 VERMÖGENSLAGE EINZELABSCHLUSS

Die Vermögenslage des HGB-Einzelabschlusses der TLG IMMOBILIEN AG stellt sich wie folgt dar, Forderungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt:

	31.12.2015		31.12.2014			
	in EUR Mio.	in %	in EUR Mio.	in %	Veränderung in EUR Mio.	Veränderung in %
Anlagevermögen	1.356,6	85,9	1.196,0	85,2	160,6	13,4
Langfristige Forderungen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Vorräte	18,7	1,2	17,7	1,3	1,0	5,5
Kurzfristige Forderungen	15,6	1,0	30,6	2,2	-15,0	-49,1
Flüssige Mittel	180,4	11,4	151,4	10,8	29,0	19,1
Übrige Aktiva	7,1	0,4	7,4	0,5	-0,3	-3,9
Vermögen	**1.578,5**	**100,0**	**1.403,3**	**100,0**	**175,2**	**12,5**
Eigenkapital [1]	670,2	42,5	512,8	36,5	157,4	30,7
Langfristige Verbindlichkeiten	810,8	51,4	789,0	56,2	21,8	2,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	97,4	6,2	101,5	7,2	-4,1	-4,0
Kapital	**1.578,5**	**100,0**	**1.403,3**	**100,0**	**175,2**	**12,5**

[1] Einschließlich des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse i. H. v. EUR 12,7 Mio. (Vj. EUR 9,9 Mio.)

Die Vermögensseite wird vom Anlagevermögen dominiert. Der Buchwert des Anlagevermögens stieg um EUR 160,6 Mio. auf EUR 1.356,6 Mio.

Im Geschäftsjahr waren Zugänge zum Anlagevermögen durch den Ankauf von Immobilien in Höhe von EUR 208,4 Mio. zu verzeichnen, denen Buchwertabgänge aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von EUR 14,2 Mio. gegenüberstanden. Darüber hinaus wurden planmäßige Abschreibungen (EUR 39,0 Mio.) vorgenommen. Die durch Wertaufholungen bedingten Zuschreibungen beliefen sich im Berichtsjahr saldiert mit den außerplanmäßigen Abschreibungen auf EUR 16,9 Mio. und haben die aktuelle Immobilienmarktwertermittlung als Grundlage.

Die kurzfristigen Forderungen sind um EUR 15,0 Mio. gesunken, hauptsächlich aufgrund der Erstattung der Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang durch die damaligen Gesellschafter.

Die liquiden Mittel sind um EUR 29,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Veränderung ergibt sich aus den Erläuterungen zur Finanzlage nach HGB.

Unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen und -zuschüsse ist die TLG IMMOBILIEN AG zu 42,5 % (Vj. 36,5 %) mit Eigenkapital, zu 51,4 % (Vj. 56,2 %) mit langfristigem Fremdkapital und im Übrigen mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind gegenüber 2014 um EUR 21,8 Mio. gestiegen, im Wesentlichen durch die Erhöhung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, während die kurzfristigen Verbindlichkeiten um EUR 4,1 Mio. gesunken sind, verursacht durch den Rückgang von Rückstellungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weisen eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Fälligkeitsstruktur aus. So sind von den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten EUR 480,6 Mio. innerhalb von über einem bis fünf Jahren fällig, während EUR 269,3 Mio. erst ab dem Jahr 2021 fällig werden. Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen die Rückstellungen für Pensionen in Höhe von EUR 6,3 Mio. und langfristige sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,2 Mio.

Ferner sind in den langfristigen Verbindlichkeiten passive latente Steuern in Höhe von EUR 53,1 Mio. enthalten.

8.4 RISIKEN UND CHANCEN EINZELABSCHLUSS

Die TLG IMMOBILIEN AG hat im Konzern ein dominierendes Gewicht. Daher unterliegt sie den gleichen Chancen und Risiken wie der Konzern. Die Risiken der Tochterunternehmen wirken auf die TLG IMMOBILIEN AG entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote. Die einzelnen Risiken des Konzerns sind im Risikobericht dargestellt (vgl. Abschnitt 4.1.2).

8.5 PROGNOSEBERICHT EINZELABSCHLUSS

Ausgehend von einer stabilen bis positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der Immobilienmärkte, auf denen die TLG IMMOBILIEN AG aktiv ist, wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Aufgrund der Sondereffekte in 2015 (Zuschreibungen, Verkäufe) wird für 2016 ein im Vergleich zu 2015 deutlich niedrigerer Jahresüberschuss erwartet.

8.6. SCHLUSSERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Wir erklären, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften vom 1. Januar 2015 bis 19. März 2015 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen i. S. von § 312 AktG sind weder getroffen noch unterlassen worden.

Berlin, den 11. März 2016

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

KONZERNABSCHLUSS DETAILINDEX

47 KONZERNABSCHLUSS

48 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
49 KONZERNBILANZ
50 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
51 VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

52 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

52 A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG
53 B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS
54 C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE
56 D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
69 E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
84 F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
89 G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
90 H. SONSTIGE ANGABEN

106 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Verweis	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Ergebnis aus Vermietung und Verpachtung	F.1	**112.380**	**100.263**
Erlöse aus der Objektbewirtschaftung		150.625	136.733
a) Mieterlöse		127.392	114.776
b) Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten		22.870	20.552
c) Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		363	1.405
Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung		-38.245	-36.469
d) Aufwendungen aus Betriebskosten		-29.528	-27.051
e) Aufwendungen für Instandhaltung		-6.209	-5.235
f) Übrige Leistungen		-2.508	-4.183
Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	**87.856**	**52.694**
Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	**7.972**	**3.291**
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien		**771**	**7.320**
a) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		848	26.119
b) Aufwand Buchwertabgang		-77	-18.799
Sonstige betriebliche Erträge	F.3	**5.835**	**16.839**
Personalaufwand	F.4	**-12.807**	**-17.358**
Planmäßige Abschreibungen	F.5	**-760**	**-1.236**
Sonstige betriebliche Aufwendungen	F.6	**-7.820**	**-15.717**
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**193.427**	**146.096**
Finanzerträge	F.7	**443**	**620**
Finanzaufwendungen	F.7	**-23.849**	**-24.308**
Ertrag (-)/Aufwand aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	**-848**	**-2.129**
Ergebnis vor Steuern		**169.173**	**120.279**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	F.9	**-38.311**	**-31.629**
Konzernjahresergebnis		**130.862**	**88.650**
Kumuliertes sonstiges Ergebnis:	E.9		
davon in Folgejahren nicht in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		35	-906
davon in Folgejahren in den Gewinn/Verlust umzugliedern			
Wertänderung der Derivate in Hedgebeziehungen, nach Steuern		1.703	-10.926
Gesamtergebnis		**132.600**	**76.818**
Vom Konzernjahresergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		242	62
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		130.620	88.588
Ergebnis je Aktie			
unverwässert in EUR	F.10	2,11	1,65
verwässert in EUR	F.10	2,10	1,65
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
nicht beherrschende Anteile		242	62
die Anteilseigner des Mutterunternehmens		132.358	76.756

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2015

Aktiva

in TEUR	Verweis	31.12.2015	31.12.2014
A) Langfristige Vermögenswerte		**1.776.837**	**1.525.246**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E.1	1.739.474	1.489.597
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		14.272	5.912
Sachanlagen	E.2	9.827	14.140
Immaterielle Vermögenswerte	E.2	1.566	1.684
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	2.535	2.475
Sonstige Vermögenswerte	E.5	9.163	8.432
Aktive latente Steuern	E.13	0	3.006
B) Kurzfristige Vermögenswerte		**222.624**	**212.754**
Vorräte	E.6	1.104	1.477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E.4	11.911	12.552
Forderungen aus Ertragsteuern	E.13	2.195	9.808
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	E.3	883	981
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	E.5	6.883	13.346
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	E.7	183.736	152.599
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.8	15.912	21.991
Bilanzsumme Aktiva		**1.999.461**	**1.738.000**

Passiva

in TEUR	Verweis	31.12.2015	31.12.2014
A) Eigenkapital	E.9	**967.874**	**747.964**
Gezeichnetes Kapital		67.432	61.302
Kapitalrücklage		439.510	343.003
Gewinnrücklagen		469.369	354.074
Sonstige Rücklagen		-11.246	-12.984
Auf Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		965.065	745.395
Nicht beherrschende Anteile		2.809	2.569
B) Fremdkapital		**1.031.590**	**990.036**
I.) Langfristige Verbindlichkeiten		957.781	909.132
Langfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	746.677	731.102
Pensionsverpflichtungen	E.11	8.080	8.241
Langfristige derivative Finanzinstrumente	H.1	15.921	17.814
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	E.14	1.236	1.512
Passive latente Steuern	E.13	185.867	150.463
II.) Kurzfristige Verbindlichkeiten		73.809	80.904
Kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	E.10	36.011	39.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E.14	14.926	13.876
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	E.12	2.416	5.691
Steuerschulden		6.415	9.607
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	E.14	14.041	12.384
Bilanzsumme Passiva		**1.999.461**	**1.738.000**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Verweis	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Konzernjahresergebnis vor Steuern		169.173	120.279
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	E.2	760	1.236
Ergebnis aus Marktwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	F.2	-87.856	-52.694
Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	F.8	848	2.128
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	E.12	-3.436	-8.908
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		1.794	-544
Gewinn (-)/Verlust aus Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		-8.268	-3.537
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte	E.6	373	10.303
Finanzerträge	F.7	-443	-620
Finanzaufwendungen	F.7	23.849	24.308
Zunahme (-)/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	E.4/5	10.074	-8.130
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva		-1.992	-7.644
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		104.875	76.177
Erhaltene Zinsen		443	561
Gezahlte Zinsen		-22.987	-47.196
Gezahlte Ertragsteuern		1.583	-9.009
Netto-Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		83.914	20.533
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		42.776	85.751
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		419	0
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-205.839	-58.607
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-253	-482
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-195	-245
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten		12.804	0
Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		0	-47.055
Einzahlungen aus Abgängen von Gemeinschaftsunternehmen		0	100
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-150.288	-20.538
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	E.9	100.724	100.000
Auszahlungen an Gesellschafter/Aktionäre	E.9	-15.326	-233.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	E.10	46.567	256.214
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	E.10	-34.453	-109.540
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		97.511	13.674
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands (Zwischensumme 1–3)		31.137	13.669
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		152.599	138.930
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		183.736	152.599
5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds			
Liquide Mittel		183.736	152.599
Finanzmittelfonds am Ende der Periode		183.736	152.599

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

in TEUR	Verweis	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage	Kumulierte sonstige Rücklagen		Nicht beherr-schende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage Hedge-Accounting	Versiche-rungsmath. Gewinne / Verluste		
01.01.2014		**52.000**	**410.248**	**339.939**	**-124**	**-1.028**	**0**	**801.036**
Konzernjahresergebnis		0	0	88.588	0	0	62	88.650
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-10.926	-906	0	-11.832
Gesamtergebnis		**0**	**0**	**88.588**	**-10.926**	**-906**	**62**	**76.818**
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	0	0	0	2.507	2.507
Entnahme Kapitalrücklage		0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter		0	-158.546	-74.453	0	0	0	-232.999
Grundkapitalerhöhung		9.302	90.698	0	0	0	0	100.000
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern		0	-2.993	0	0	0	0	-2.993
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen		0	3.596	0	0	0	0	3.596
Veränderung der Periode		9.302	-67.245	14.135	-10.926	-906	2.569	-53.071
31.12.2014		**61.302**	**343.003**	**354.074**	**-11.050**	**-1.934**	**2.569**	**747.964**
01.01.2015		**61.302**	**343.003**	**354.074**	**-11.050**	**-1.934**	**2.569**	**747.964**
Konzernjahresergebnis		0	0	130.620	0	0	242	130.862
Sonstiges Ergebnis	E.9	0	0	0	1.703	35	0	1.739
Gesamtergebnis		**0**	**0**	**130.620**	**1.703**	**35**	**242**	**132.601**
Anpassung Nicht beherrschende Anteile		0	0	0	0	0	-3	-3
Veränderung Konsolidierungskreis		0	-200	0	0	0	0	-200
Dividendenzahlung		0	0	-15.326	0	0	0	-15.326
Grundkapitalerhöhung	E.9	6.130	95.628	0	0	0	0	101.758
Mit der Grundkapitalerhöhung zusammenhängende Transaktionskosten, nach Steuern	E.9	0	-717	0	0	0	0	-717
Einlage in Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen	E.9 + H.10	0	1.796	0	0	0	0	1.796
Veränderung der Periode		6.130	96.507	115.294	1.703	35	240	219.910
31.12.2015		**67.432**	**439.510**	**469.369**	**-9.347**	**-1.899**	**2.809**	**967.874**

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM KONZERNABSCHLUSS DER TLG IMMOBILIEN AG

A.1 INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die TLG IMMOBILIEN AG, Berlin ist eine in Deutschland ansässige Aktiengesellschaft mit Sitz in 10117 Berlin, Hausvogteiplatz 12, eingetragen im Handelsregister von Berlin unter der Nummer HRB 161314 B, und zählt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften als TLG IMMOBILIEN-Konzern (kurz TLG IMMOBILIEN) zu den größten Anbietern von Gewerbeimmobilien in Berlin und in Ostdeutschland.

Die Hauptaktivitäten sind das Betreiben von Immobiliengeschäften und damit zusammenhängende Geschäfte jedweder Art, insbesondere die Bewirtschaftung, die Vermietung, der Neu- und Umbau, der Erwerb und der Verkauf von gewerblichen Immobilien im weiteren Sinne, insbesondere von Büros, Einzelhandelsimmobilien und Hotels, die Entwicklung von Immobilienprojekten sowie das Erbringen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit den vorgenannten Unternehmensaktivitäten, selbst oder durch Unternehmen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Dem für das Geschäftsjahr 2015 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Jahresabschlüsse der TLG IMMOBILIEN AG und ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Der Konzernabschluss wurde bis zum 11. März 2016 durch den Vorstand aufgestellt. Der Aufsichtsrat wird den Konzernabschluss voraussichtlich in seiner Sitzung am 29. März 2016 billigen.

Der aufgestellte Konzernabschluss ist aufgrund der gegebenen Größenverhältnisse der Konzerngesellschaften maßgeblich durch die TLG IMMOBILIEN AG geprägt.

A.2 GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt gem. § 315a HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden handelsrechtlichen Vorschriften und 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.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernbilanz, die Konzernkapitalflussrechnung, die Veränderung des Konzerneigenkapitals 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 Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

Das Geschäftsjahr der TLG IMMOBILIEN AG 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 insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag angesetzt werden.

Der Konzernabschluss und der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

B. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

B.1 ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN – GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr die nachfolgend dargestellten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen erstmals angewandt.

IFRIC 21 Abgaben

IFRIC 21 enthält Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften durch die öffentliche Hand auferlegt wird (z. B. Grundsteuer). Dabei wird das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld als die Aktivität identifiziert, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Erst bei Eintritt des verpflichtenden Ereignisses sind die Abgaben bilanziell zu erfassen. Das verpflichtende Ereignis kann auch sukzessive über einen Zeitraum eintreten, sodass die Schuld zeitanteilig anzusetzen ist.

IFRIC 21 wurde rückwirkend angewandt. Die Anwendung dieser Interpretation hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B.2 VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE IFRS

IFRS 9 Finanzinstrumente

Die TLG IMMOBILIEN beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden. Im Geschäftsjahr 2015 hat die TLG IMMOBILIEN eine Bewertung der Auswirkungen aller drei Aspekte von IFRS 9 durchgeführt. Diese vorläufige Beurteilung basiert auf aktuell verfügbaren Informationen und kann sich aufgrund weiterer detaillierter Analysen oder zusätzlicher angemessener und belastbarer Informationen, die dem Konzern in der Zukunft zur Verfügung gestellt werden, ändern. Insgesamt rechnet die TLG IMMOBILIEN nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanz und das Eigenkapital. TLG IMMOBILIEN wird künftig eine detaillierte Bewertung durchführen, um das genaue Ausmaß dieser Auswirkungen festzustellen.

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Im Geschäftsjahr 2015 führte die TLG IMMOBILIEN eine vorläufige Beurteilung von IFRS 15 durch, die sich im Zuge der weiteren detaillierteren Analyse möglicherweise ändern kann. Des Weiteren berücksichtigt die TLG IMMOBILIEN die vom IASB im Juli 2015 in einem Exposure Draft veröffentlichten Klarstellungen und wird die weiteren Entwicklungen überwachen.

(a) Verkauf von Immobilien

Verträge mit Kunden, bei denen der Verkauf von Immobilien die einzige Leistungsverpflichtung darstellt, werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken. Die Realisierung aus den Verkäufen erfolgt zukünftig nach IFRS 15. Bisher erfolgt die Realisierung grundsätzlich dann, wenn Besitz, Nutzen und Lasten übergehen. Die Gesellschaft erwartet, dass sich hieran nach IFRS 15 nichts ändert.

(b) Erbringung von Vermietungsdienstleistungen

Der Konzern erbringt Vermietungsdienstleistungen. Der Konzern ist vorläufig zu der Einschätzung gelangt, dass die Vermietungsdienstleistungen über einen Zeitraum erbracht werden, da dem Kunden der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Daher rechnet die TLG IMMOBILIEN nicht mit wesentlichen Auswirkungen aus diesen Dienstleistungsverträgen.

Im Rahmen der jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2011–2013) kam es zu Änderungen von IFRS-Standards, welche jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

C. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

C.1 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss des TLG IMMOBILIEN-Konzerns wurden die TLG IMMOBILIEN AG und alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die TLG IMMOBILIEN AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung dieser Gesellschaften besitzt. Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die TLG IMMOBILIEN AG die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Beherrschung wird ab dem Zeitpunkt erlangt, ab dem die folgenden Bedingungen für die TLG IMMOBILIEN AG kumulativ erfüllt sind:

(1) Es besteht Verfügungsgewalt, um die maßgeblichen Tätigkeiten des Tochterunternehmens lenken zu können.

(2) Die TLG IMMOBILIEN AG ist variablen Rückflüssen aus diesen Tochtergesellschaften ausgesetzt.

(3) Die TLG IMMOBILIEN AG verfügt über die Fähigkeit, mittels ihrer Verfügungsgewalt die variablen Rückflüsse zu beeinflussen.

Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

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

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 AG 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

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode konsolidiert. Dabei erfolgt die Erstbilanzierung der Beteiligung zu Anschaffungskosten. Bei der Folgekonsolidierung wird der Buchwertansatz dann durch die anteiligen Eigenkapitalveränderungen bei dem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen fortgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag wurden keine assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen in den TLG IMMOBILIEN-Konzernabschluss einbezogen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Abschnitt H.14 verwiesen.

C.2 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

Anzahl vollkonsolidierter Tochterunternehmen

	2015	2014
Stand 01.01.	**5**	**4**
Zugänge	0	1
Abgänge	-2	0
Stand 31.12.	**3**	5

Die Veränderung in der Berichtsperiode ist auf die Liquidierung der Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH i. L., Dresden, im Juli 2015 sowie den Verkauf der TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma, im Dezember 2015 zurückzuführen.

Für die Anteilsbesitzliste wird auf Kapitel H.14 verwiesen.

C.3 FINALE KAUFPREISALLOKATION DER TLG FAB S.À R.L.

Es ergaben sich keine wesentlichen geänderten Kaufpreiszuordnungen gegenüber dem Ausweis in der Konzernbilanz zum Vorjahr.

Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TLG IMMOBILIEN waren nicht nennenswert.

D. ERLÄUTERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

D.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die TLG IMMOBILIEN 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 IMMOBILIEN 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 Germany GmbH & Co. KG Ende 2015/Anfang 2016 sowie Ende 2014/Anfang 2015 durchgeführten Immobilienbewertung für die Stichtage 31. Dezember 2015 und 31. Dezember 2014.

Projektentwicklungen werden als als Finanzinvestition 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 zehn 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 E.1 unter Assetklasse „Sonstiges" abgebildet) erfolgte mittels des Vergleichswertverfahrens unter Berücksichtigung von Bodenrichtwerten der lokalen Gutachterausschüsse. Ggf. 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 zehn Jahren, die aktuelle Markteinschätzungen bzgl. 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

D.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	2015	2014
Selbst genutzte Immobilien	50–60	50–60
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 Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

D.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.

Der Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile und den beizulegenden Zeitwerten der einzelnen erworbenen Vermögenswerte, den übernommenen Schulden sowie Eventualverbindlichkeiten.

Der aus der Kaufpreisallokation resultierende Goodwill wird auf zahlungsmittelgenerierende Einheiten allokiert, welche erwartungsgemäß aus dem Unternehmenszusammenschluss einen Nutzen ziehen werden.

Der Goodwill wird nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) unterzogen. Details zu Prämisse und Durchführung des Impairment-Tests bei der TLG IMMOBILIEN finden sich in Kapitel D.4.

D.4 WERTMINDERUNGEN NICHTFINANZIELLER 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. Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Im Geschäftsjahr ergab sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines Impairment-Tests für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit einer bestimmten Nutzungsdauer, da keine auslösenden Ereignisse (Indikatoren) vorlagen.

Für erworbene Geschäfts- oder Firmenwerte führt die TLG IMMOBILIEN den Werthaltigkeitstest einmal jährlich durch sowie zusätzlich immer dann, wenn Indikatoren dafür vorliegen, dass eine Wertminderung vorliegen könnte.

Der Goodwill resultiert ausschließlich aus dem zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung der TLG FAB bestehenden Überhang der angesetzten latenten Steuerverbindlichkeiten (für passive temporäre Differenzen betreffend das Immobilienvermögen) gegenüber den niedrigeren beizulegenden Zeitwerten der entsprechenden Steuerverbindlichkeiten. Da weiterhin ein Überhang von passiven temporären Differenzen im Vergleich zum Goodwill besteht, kam eine Wertminderung nicht in Betracht.

D.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Eine Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten erfolgt innerhalb des Konzerns grundsätzlich zum Handelstag. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag mit dem Zeitwert bzw., falls nicht zuverlässig ermittelbar, mit den Anschaffungskosten bilanziert.

D.6 BILANZIERUNG VON LEASINGVERHÄLTNISSEN ALS LEASINGNEHMER

Geleaste Vermögenswerte, welche im wirtschaftlichen Eigentum des TLG IMMOBILIEN-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 IMMOBILIEN 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 IMMOBILIEN-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.

D.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 IMMOBILIEN-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.

D.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 D.22 verwiesen.

D.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.

D.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.

D.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 gemäß IAS 40.

D.12 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Schulden ausgebucht werden sowie im Rahmen von Amortisationen.

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.

D.13 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Pensionsverpflichtungen ergeben sich aus Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Die betriebliche Altersversorgung erfolgt im Konzern sowohl beitrags- als auch leistungsorientiert.

Die Aufwendungen für die im Rahmen der leistungsorientierten Pläne gewährten Leistungen werden unter Anwendung der laufenden Einmalprämien (Projected Unit Credit-Methode) ermittelt. Dabei werden sowohl die am Abschlussstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Gehälter und Renten berücksichtigt. Zu jedem Stichtag wird eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt.

Den regulatorischen Rahmen in Deutschland bildet das Betriebsrentengesetz, dementsprechend richtet sich die Rentensteigerung nach der Inflationsrate. Teilweise bestehen Zusagen mit einer Garantieverzinsung von 1,0 % p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt. Die TLG IMMOBILIEN trägt die versicherungsmathematischen Risiken, wie das Langlebigkeitsrisiko, das Zinsrisiko und das Inflationsrisiko. Weitere planspezifische Risiken liegen bei der TLG IMMOBILIEN nicht vor.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden vollständig in der Periode ihrer Entstehung bilanziert und ergebnisneutral in den sonstigen Rücklagen erfasst. Auch in den Folgeperioden werden die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste nicht mehr erfolgswirksam.

Die Höhe der zugesagten Versorgungsleistungen bei den leistungsorientierten Plänen richtet sich nach der anrechnungsfähigen Dienstzeit und dem vereinbarten Rentenbaustein.

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

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen zahlt die TLG IMMOBILIEN aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Beitragszahlungen werden als soziale Abgaben im Personalaufwand ausgewiesen. Mit Zahlung der Beiträge bestehen für den Konzern keine weiteren Leistungsverpflichtungen.

D.14 ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Als Entlohnung für die geleistete Arbeit erhalten der Vorstand sowie ausgewählte Führungskräfte des Konzerns eine anteilsbasierte Vergütung in Form von Eigenkapitalinstrumenten (sog. Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente), die nach IFRS 2 bilanziert werden.

Die Kosten von Transaktionen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente werden unter Anwendung eines geeigneten Bewertungsmodells mit dem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt bewertet, zu dem die Gewährung erfolgt.

Diese Kosten werden, zusammen mit einer entsprechenden Erhöhung der Kapitalrücklage, über den Erdienungszeitraum im Personalaufwand erfasst.

D.15 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung des TLG IMMOBILIEN-Konzerns aus einem vergangenen Ereignis besteht, der Abfluss von Ressourcen wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt.

D.16 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden im TLG IMMOBILIEN-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 besteht im TLG IMMOBILIEN-Konzern 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 nach Berücksichtigung latenter Steuern in den kumulierten sonstigen Rücklagen erfasst.

Der ineffektive Teil des Bewertungsergebnisses wird in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgswirksam berücksichtigt.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden immer dann erfolgswirksam in die Konzerngesamtergebnisrechnung überführt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Grundgeschäft erfolgswirksam werden.

Bei einer vorzeitigen Beendigung der Sicherungsbeziehung werden die im Eigenkapital erfassten Beträge erfolgswirksam berücksichtigt, wenn Ergebnisse im Zusammenhang mit dem noch bestehenden Grundgeschäft erfolgswirksam werden. Fällt das Grundgeschäft weg, werden die noch in den kumulierten sonstigen Rücklagen stehenden Beträge sofort erfolgswirksam gebucht.

Die TLG IMMOBILIEN sichert ausschließlich Cashflows, die aus zukünftigen Zinszahlungen resultieren.

D.17 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.

D.18 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 bzw. 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 2015 gab es analog zum Vorjahr keine Übertragungen zwischen einzelnen Input-Levels.

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 D.1 sowie E.1. Hinsichtlich der Bewertung derivativer Finanzinstrumente siehe Kapitel D.16 sowie H.1.

Zusammenfassend ergeben sich nachfolgende Fair Value-Hierarchien:

	Level 2	Level 3
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	x	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		x
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	x	
Derivate mit negativem Marktwert	x	

D.19 AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing 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 wirtschaftliche 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.

D.20 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 IMMOBILIEN-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- 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.

D.21 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 Konzerngesamtergebnisrechnung 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 ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung 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.

Die Ermittlung der tatsächlichen wie auch latenten Steuern unterliegt naturgemäß bestimmten ungewissen Einflussfaktoren, für welche Schätzungen und Ermessensentscheidungen notwendig sind. In zukünftigen Perioden können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern veranlassen, die Angemessenheit der Ermessensentscheidungen zu prüfen; eine diesbezügliche Änderung kann sich auf die Höhe der Steuerschulden und auf den zukünftigen Steueraufwand auswirken.

D.22 FREMDKAPITALKOSTEN

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

D.23 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 „Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung [InWIS]“ etc.) sowie auf Basis der umfassenden Kenntnisse des TLG IMMOBILIEN-Konzerns in den jeweiligen regionalen Teilmärkten.

Hierzu wird ebenfalls auf Kapitel E.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 ggf. 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 gemäß 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 damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

- **Wertminderungstest der Geschäfts- oder Firmenwerte:** Im Rahmen eines Wertminderungstests wird untersucht, ob eine Wertminderung der Geschäfts- oder Firmenwerte vorliegt. Die Ermittlung des hierfür nötigen erzielbaren Betrages erfolgt durch Berechnung des Nutzungswerts und/oder des beizulegenden Zeitwerts. Bei der Berechnung wird eine Reihe von Annahmen zugrunde gelegt, wie etwa Wachstumsraten oder der Diskontierungszinssatz.

- **Anteilsbasierte Vergütung:** Gemäß IFRS 2 werden Kosten aus der Gewährung von Eigenkapitalinstrumenten an Mitarbeiter mit dem beizulegenden Zeitwert dieser Instrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Zur Schätzung muss das am besten geeignete Schätzverfahren bestimmt werden; dieses Verfahren basiert teilweise auf Annahmen.

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 der TLG IMMOBILIEN-Konzern 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.

D.24 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftsaktivitäten der TLG IMMOBILIEN 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 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. Der Hauptentscheidungsträger der TLG IMMOBILIEN AG ist der Vorstand.

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 im Geschäftsjahr 2015 TEUR 18.483 (Vj. TEUR 17.777) der gesamten Umsatzerlöse.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

E.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) hat sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2015	2014
Buchwert zum 01.01.	**1.489.597**	**1.414.691**
Zukäufe	193.634	43.082
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	50.000
Aktivierung von baulichen Maßnahmen	6.743	12.320
Vereinnahmung von Zuschüssen/Zulagen	-3.259	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-38.603	-86.635
Umgliederung in Sachanlagen	0	-25
Umgliederung aus Sachanlagen	3.506	3.470
Anpassung des beizulegenden Zeitwertes	87.856	52.694
Buchwert zum 31.12.	**1.739.474**	1.489.597

Die Portfoliostrategie der TLG IMMOBILIEN 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 Büroportfolio dabei weitgehend auf Berlin, Dresden, Leipzig und Rostock begrenzt werden soll, ist das Einzelhandelsportfolio, das geprägt ist von Nahversorgungsimmobilien aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, breiter aufgestellt. Entscheidungen über An- und Verkäufe sowie über zu tätigende Investitionen unterliegen den genannten portfoliostrategischen Grundsätzen.

Entsprechend der auf Wachstum ausgerichteten Unternehmensstrategie konnte die TLG IMMOBILIEN im Jahr 2015 das Ankaufsvolumen von TEUR 93.082 im Vorjahr auf TEUR 193.634 mehr als verdoppeln. Nachdem im Jahr 2014 ausschließlich Büroimmobilien angekauft worden sind, lag der Ankaufsschwerpunkt im Jahr 2015 mit 86 % der Zukäufe auf Einzelhandelsimmobilien. So konnten neben zwei Büroimmobilien in Dresden (Ferdinandplatz 1–2) und Rostock (Doberaner Straße 114–116/ Lohmühlenweg 1, 2) insbesondere drei Fachmarktzentren in Berlin (Adlergestell 296, 299–305) und im Umfeld von Berlin („Bahnhofs-Passage“ in Bernau und „Handelscentrum“ in Strausberg) sowie zwei Nahversorgungszentren in Rostock („Südstadt Center“ inkl. „Kosmos“) und Wismar („Burgwallcenter“) in den Bestand der TLG IMMOBILIEN übernommen werden.

Die Aktivierung von baulichen Maßnahmen von TEUR 6.743 (Vj. TEUR 12.320) betrifft zu 89 % das Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN. Der Rückgang im Vorjahresvergleich ist in der rückläufigen Projektentwicklungstätigkeit begründet.

Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von TEUR 38.603 (Vj. TEUR 86.635) sind in portfoliostrategischen Verkäufen begründet. Umgliederungen aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.506 (Vj. TEUR 3.470) spiegeln die Reduzierung der von der TLG IMMOBILIEN genutzten Mietflächen wider, die damit der Vermietung zugeführt werden konnten.

Begünstigt durch die weiterhin positive Marktentwicklung zeigt sich in 2015 eine im Vorjahresvergleich noch einmal deutlich gestiegene Anpassung des beizulegenden Zeitwertes auf TEUR 87.856 (Vj. TEUR 52.694), die sich zu rund 90 % auf das Kernportfolio der TLG IMMOBILIEN bezieht, wovon 21 % auf die in den Jahren 2014 und 2015 zugegangenen Ankäufe entfallen. 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 beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich differenziert nach der Bewertungsmethode sowie nach Assetklassen per 31. Dezember 2015 wie folgt dar. Geleistete Anzahlungen auf diese Immobilien sind hier nicht enthalten, sondern werden in der Bilanz separat ausgewiesen.

Portfolioübersicht nach Assetklassen

in TEUR	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
	in TEUR	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto-barwert) in %	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Netto-verkaufspreis) in %
Investment Properties zum 31.12.2015							
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	867.600	3,50	15,00	5,66	5,25	33,00	7,56
Büro	597.395	4,00	7,60	4,96	4,00	15,00	6,43
Hotel	207.565	4,50	5,00	4,65	6,00	6,25	6,05
Sonstiges	54.620	4,25	11,00	6,69	4,25	17,50	8,77
Summe (DCF-Verfahren)	**1.727.179**	**3,50**	**15,00**	**5,33**	**4,00**	**33,00**	**6,99**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	4.540	4,50	5,00	4,52			
Büro	230	7,50	7,50	7,50			
Sonstiges	7.525	4,75	9,50	4,89			
Summe (Liquidationsverfahren)	**12.295**	**4,50**	**9,50**	**4,80**			
Gesamt	**1.739.474**						
Multiplier Istmiete	13,52						

Portfolioübersicht nach Assetklassen

in TEUR	Investment Properties	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
	in TEUR	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Brutto-barwert) in %	Min. in %	Max. in %	Durchschnitt (gewichtet nach Netto-verkaufspreis) in %
Investment Properties zum 31.12.2014							
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)							
Einzelhandel	663.347	3,75	15,00	6,09	5,50	33,00	8,12
Büro	547.145	4,00	12,00	5,26	4,00	15,00	6,86
Hotel	191.415	4,75	6,00	5,09	6,25	6,50	6,46
Sonstiges	69.887	3,75	12,00	7,00	4,00	25,00	10,92
Summe (DCF-Verfahren)	**1.471.794**	**3,75**	**15,00**	**5,68**	**4,00**	**33,00**	**7,54**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)							
Einzelhandel	5.740	4,75	4,75	4,75			
Büro	230	7,50	7,50	7,50			
Sonstiges	11.833	5,00	9,50	5,58			
Summe (Liquidationsverfahren)	**17.803**	**4,75**	**9,50**	**5,34**			
Gesamt	**1.489.597**						
Multiplier Istmiete	12,58						

Der Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2015 insgesamt TEUR 1.739.474 (Vj. TEUR 1.489.597). Die Immobilien, welche sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2015 im Bestand waren (ruhender Bestand ohne im Jahr 2015 erfolgte Ankäufe und Umgliederungen), weisen mit TEUR 1.533.381 zum 31. Dezember 2015 einen Wertanteil von 88,2 % auf.

Die Wertveränderung der Immobilien, welche sowohl am 1. Januar als auch am 31. Dezember 2015 im Bestand waren (ruhender Bestand), gegenüber dem Stand 31. Dezember 2014 i. H. v. 5,0 % basiert neben einer positiven Marktentwicklung insbesondere in Berlin im Wesentlichen auf einem Abbau der EPRA Leerstandsquote sowie der kontinuierlichen Steigerung der Istmiete. Bezogen auf den strategiekonformen Anteil des betrachteten ruhenden Bestandes von 95,9 % (Vj. 94,0 %) ergibt sich eine Wertänderung i. H. v. 5,1 % (Vj. 2,0 %). Bezogen auf den nicht strategiekonformen Bestand beträgt die Wertänderung 3,1 % (Vj. 8,1 %). Die positive Wertentwicklung des nicht strategiekonformen Bestandes ist neben der Wertentwicklung von Entwicklungsgrundstücken in Dresden insbesondere in einer Mietvertragsverlängerung in einer Single-Tenant-Gewerbeimmobilie begründet.

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:

Portfolioübersicht nach Assetklassen

	Investment Properties in TEUR	EPRA Leerstands-quote in %	Durch-schnittliche Istmiete [1] in EUR/m²	Anteil befristete Mietverträge in %	WALT befristete Mietverträge in Jahren
Investment Properties zum 31.12.2015					
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)					
Einzelhandel	867.600	1,4	9,86	97,5	5,9
Büro	597.395	5,7	9,56	92,9	5,1
Hotel	207.565	1,0	14,16	99,0	15,2
Sonstiges	54.620	6,1	4,51	89,9	8,4
Summe (DCF-Verfahren)	**1.727.179**	**3,0**	**9,60**	**95,9**	**6,7**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	4.540	0,0	2,69	100,0	0,9
Büro	230	0,0		0,0	0,0
Sonstiges	7.525	0,0	1,54	55,5	0,7
Summe (Liquidationsverfahren)	**12.295**	**0,0**	**2,48**	**89,9**	**0,9**
Gesamt	**1.739.474**	**3,0**	**9,52**	**95,8**	**6,7**
Investment Properties zum 31.12.2014					
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)					
Einzelhandel	663.347	1,1	9,72	97,6	6,9
Büro	547.145	7,0	9,39	91,9	5,6
Hotel	191.415	1,1	13,85	99,3	16,1
Sonstiges	69.887	10,1	3,49	78,8	5,9
Summe (DCF-Verfahren)	**1.471.794**	**3,9**	**8,50**	**94,1**	**7,4**
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV)					
Einzelhandel	5.740	0,0	2,56	100,0	1,5
Büro	230	0,0	0,00	0,0	—
Sonstiges	11.833	0,0	2,65	80,2	2,1
Summe (Liquidationsverfahren)	**17.803**	**0,0**	**2,66**	**87,9**	**1,8**
Gesamt	**1.489.597**	**3,9**	**8,41**	**94,1**	**7,4**

[1] Istmiete pro m² vermietete Fläche inkl. Eigennutzung TLG IMMOBILIEN AG zum Bilanzstichtag; ohne in Zukunft beginnende Mietverträge.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 weisen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine durchschnittliche EPRA Leerstandsquote von 3,0 % (Vj. 3,9 %) auf. Die weitere Entwicklung der EPRA Leerstandsquote orientiert sich an der Lage und den individuellen Objekteigenschaften. Grundsätzlich wird bei Einzelhandels- und Hotelobjekten weiterhin von einer niedrigen Leerstandsquote wie zum Stichtag 31. Dezember 2015 ausgegangen. Bei den Büroimmobilien wird ein Rückgang und bei den sonstigen Immobilien keine signifikante Veränderung der EPRA Leerstandsquote erwartet.

Die durchschnittliche Istmiete (inklusive Eigennutzung der TLG IMMOBILIEN AG) konnte mit EUR/m² 9,52 (Vj. 8,41 EUR/m²), auch bedingt durch den Verkauf gewerblicher Liegenschaften mit besonders niedrigen Durchschnittsmieten, um 13,2 % verbessert werden. 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. Der WALT (gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge) liegt mit 6,7 Jahren unter dem Wert des Vorjahres von 7,4 Jahren.

Die TLG IMMOBILIEN geht zum Abschlussstichtag weiterhin davon aus, dass künftige Schwankungen des beizulegenden Zeitwertes weitestgehend aus nicht im Ermessen der TLG IMMOBILIEN 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. Dezember 2015:

Investment Properties – Sensitivitätsanalyse

in TEUR	Kapitalisierungszinssatz	Diskontierungszinssatz		
		-0,5 %	0,0 %	+0,5 %
31.12.2015				
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)				
	-0,5 %	1.879.739	1.810.449	1.744.359
	0,0 %	1.792.109	**1.727.179**	1.664.739
	+0,5 %	1.718.309	1.656.559	1.597.299
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV) [1]				
	0,0 %	12.498	**12.295**	12.103
Gesamt [1]				
	-0,5 %	1.892.237	1.822.744	1.756.462
	0,0 %	1.804.607	**1.739.474**	1.676.842
	+0,5 %	1.730.807	1.668.854	1.609.402
31.12.2014				
Bewertungsmethode = Discounted Cashflow (DCF)				
	-0,5 %	1.592.354	1.534.764	1.479.934
	0,0 %	1.525.984	**1.471.794**	1.419.944
	+0,5 %	1.469.524	1.417.454	1.368.024
Bewertungsmethode = Liquidationsverfahren (LV) [1]				
	0,0 %	18.020	**17.803**	17.680
Gesamt [1]				
	-0,5 %	1.610.374	1.552.567	1.497.614
	0,0 %	1.544.004	**1.489.597**	1.437.624
	+0,5 %	1.487.544	1.435.257	1.385.704

[1] 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 2015 bestehenden Verträge erwartet:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis 1 Jahr	121.764	110.144
> 1 bis 5 Jahre	371.992	345.522
> 5 Jahre	332.248	366.733
Gesamt	**826.004**	**822.399**

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Eventualmietzahlungen von TEUR 139 (Vj. TEUR 162) 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 – falls notwendig – bei einem Verkauf durch eine Sondertilgung abgelöst.

E.2 SACHANLAGEN UND IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Eigen-genutzte Immobilien	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Immaterielle Vermögens-werte	Geschäfts- oder Firmenwert	Gesamt
2015						
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
zum 01.01.2015	**13.834**	**4.767**	**5.611**	**7.307**	**1.164**	**32.683**
Zugänge	115	42	96	195	0	448
Umbuchungen IAS 40	-3.506	0	0	0	0	-3.506
Abgänge	0	3.942	2.088	0	0	6.030
zum 31.12.2015	10.443	867	3.619	7.502	1.164	23.595
Kumulierte Abschreibungen						
zum 01.01.2015	**913**	**4.045**	**5.114**	**6.787**	**0**	**16.859**
Zugänge	185	126	135	313	0	759
Abgänge	0	3.580	1.837	0	0	5.417
zum 31.12.2015	1.098	591	3.412	7.100	0	12.201
Nettobuchwert zum 31.12.2015	**9.344**	**276**	**207**	**402**	**1.164**	**11.394**
2014						
Anschaffungs- und Herstellungskosten						
zum 01.01.2014	17.103	2.728	5.769	7.098	0	32.698
Zugänge	201	167	114	245	1.164	1.891
Umbuchungen IAS 40	-3.470	1.944	1	0	0	-1.525
Abgänge	0	72	273	36	0	381
zum 31.12.2014	13.834	4.767	5.611	7.307	1.164	32.683
Kumulierte Abschreibungen						
zum 01.01.2014	639	2.023	5.175	6.226	0	14.063
Zugänge	274	155	210	597	0	1.236
Umbuchungen IAS 40	0	1.903	0	0	0	1.903
Abgänge	0	36	271	36	0	343
zum 31.12.2014	913	4.045	5.114	6.787	0	16.859
Nettobuchwert zum 31.12.2014	**12.921**	**723**	**497**	**520**	**1.164**	**15.824**

Bei den nach IAS 16 bewerteten eigengenutzten Immobilien ergab sich aufgrund eines Rückgangs der selbst genutzten Flächen im Jahr 2015 eine Umgliederung zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

E.3 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Sonstige Ausleihungen	2.535	2.475
Verfügungsbeschränkte Guthaben	545	652
Übrige finanzielle Vermögenswerte	338	328
Summe	**3.418**	**3.456**

Bei den verfügungsbeschränkten Guthaben handelt es sich hauptsächlich um Gelder, die für Avalbürgschaften verpfändet wurden.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sind in Höhe der sonstigen Ausleihungen langfristig, der Rest ist kurzfristig.

E.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	15.585	18.201
Hierauf entfallende Wertberichtigungen	-3.673	-5.650
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**11.911**	**12.552**
davon aus Vermietung und Verwaltung	3.969	4.167
davon aus Veräußerung von Immobilien	7.761	7.019
davon sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181	1.365

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind sämtlich kurzfristig.

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

E.5 SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Abgrenzungen	2.609	2.936
Forderungen aus sonstigen Steuern	202	95
Geleistete Anzahlungen	15	16
Abgrenzungen aus gewährten Mietincentives	9.539	8.432
Forderung aus Weiterberechnung von Kosten des Börsenganges	0	9.800
Übrige sonstige Vermögenswerte	3.681	499
Summe	**16.047**	**21.778**

Die Abgrenzungen beinhalten unter anderen negative Startwerte aus Zinsderivaten, welche über die Laufzeit des Sicherungsinstruments aufgelöst werden.

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

Die übrigen sonstigen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Forderungen aus der Gewährung von Investitionszulagen.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte sind in Höhe von TEUR 6.883 (Vj. TEUR 13.346) kurzfristig, der Rest ist langfristig.

E.6 VORRÄTE

Die Vorräte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Grundstücke mit fertiggestellten Bauten	412	412
Unbebaute Grundstücke	692	1.065
Summe	**1.104**	**1.477**

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

in TEUR	2015	2014
Betrag der Vorräte, welche als Aufwand in der Berichtsperiode erfasst wurden	77	18.799
Betrag der Vorräte mit einer Verweildauer von mehr als einem Jahr	1.046	1.477

E.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Bankguthaben	183.731	152.590
Kassenbestände	5	10
Summe Zahlungsmittel und -äquivalente	**183.736**	**152.599**

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

E.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten zum Stichtag 31. Dezember 2015 sowie im Vorjahr 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 höchst wahrscheinlich angesehen werden muss sowie die aktiven Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

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

in TEUR	2015	2014
Buchwert zum 01.01.	**21.991**	**17.817**
Umgliederung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	38.603	86.635
Abgang durch Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	-44.682	-82.460
Buchwert zum 31.12.	**15.912**	**21.991**

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

E.9 EIGENKAPITAL

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Stichtag TEUR 67.432 (Vj. TEUR 61.302). Das Grundkapital ist vollständig eingezahlt. Unterschiedliche Aktiengattungen bestehen nicht.

Im Zuge der Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen durch Vorstandsbeschluss vom 17. November 2015 wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 61.302, eingeteilt in 61.302.326 auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00, durch Ausgabe von 6.130.000,00 auf den Inhaber lautenden Stückaktien um TEUR 6.130 auf TEUR 67.432 erhöht. Die im November 2015 ausgegebenen Anteile haben einen rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 mit einer Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015.

Die Kapitalrücklage weist einen Betrag in Höhe von TEUR 439.510 (Vj. TEUR 343.003) aus. Die Veränderungen (TEUR 96.507) resultieren im Wesentlichen aus einer Zuzahlung zur Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 95.628 im Rahmen der Kapitalerhöhung sowie einer Zuführung zur Kapitalrücklage aus anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von TEUR 1.796.

Die Gewinnrücklagen des Konzerns haben sich um TEUR 115.295 auf TEUR 469.369 (Vj. TEUR 354.074) erhöht. Ursächlich waren hier das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernjahresergebnis in Höhe von TEUR 130.620, sowie die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt TEUR 15.326 an die Aktionäre, was EUR 0,25 je dividendenberechtigte Stückaktie entspricht.

Die kumulierten sonstigen Rücklagen enthalten versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in Höhe von TEUR 1.899 (Vj. TEUR 1.934) sowie kumulierte Zeitwertanpassungen von Derivaten in Cashflow Hedges in Höhe von TEUR 9.347 (Vj. TEUR 11.050).

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

in TEUR	vor latenten Steuern	latentes Steuerergebnis	nach latenten Steuern
01.01.2015–31.12.2015			
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	2.508	-805	1.703
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	50	-15	35
01.01.2014–31.12.2014			
Zeitwertänderungen der Zinsderivate in Cashflow Hedges	-15.800	4.874	-10.926
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste	-1.310	404	-906

E.10 VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Bankverbindlichkeiten haben sich durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie aufgrund von Neufinanzierungen geändert.

Im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Darlehensvalutierungen in einer Höhe von TEUR 46.567 (Vj. TEUR 256.214). Aufgrund des Liquiditätszuflusses aus dem Börsengang im Geschäftsjahr 2014 konnte die Darlehensaufnahme deutlich reduziert werden.

Zum 31. Dezember 2015 werden im Wesentlichen zwei in 2016 endfällige Darlehen in Höhe von zusammen TEUR 14.919 (Vj. TEUR 17.681) sowie die in 2016 zu leistenden planmäßigen Tilgungen als innerhalb eines Jahres fällig ausgewiesen.

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.

Die Bankverbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis 1 Jahr	36.011	39.345
Restlaufzeit länger als 1 Jahr	746.677	731.102

E.11 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

Der Barwert der Leistungsverpflichtung verteilt sich zum 31. Dezember 2015 auf die Gruppe der ausgeschiedenen Anwärter in einer Höhe von TEUR 3.465 sowie auf die Gruppe der Rentner und Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 4.615. Die durchschnittliche Laufzeit der Zusagen beträgt für die Geschäftsführer 14,43 Jahre. Zahlungen aus Altersvorsorgeplänen für 2016 werden in Höhe von TEUR 270 (Vj. TEUR 256) 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 %	2015	2014
Rechnungszins	2,00	1,80
Rententrend [1]	2,00	2,00

[1] 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	2015	2014
Dienstzeitaufwand	0	34
Zinsaufwand	146	211
Summe	**146**	**245**

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

in TEUR	2015	2014
Barwert der Verpflichtungen zum 01.01.	**8.241**	**6.931**
Laufender Dienstzeitaufwand	0	34
Zinsaufwand	146	211
Vom Arbeitgeber direkt bezahlte Versorgungsleistungen	-257	-245
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-50	1.310
Barwert der Verpflichtungen zum 31.12.	**8.080**	**8.241**

Der versicherungsmathematische Verlust aus der Anpassung des Rechnungszinses wurde erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Davon entfällt auf Erfahrungsanpassungen im laufenden Jahr ein Gewinn/Verlust von TEUR 183 (Vj. TEUR -81) sowie auf Änderungen finanzieller Annahmen ein Gewinn/Verlust von TEUR -233 (Vj. TEUR 1.391). Insgesamt weisen die kumulierten sonstigen Rücklagen versicherungsmathematische Verluste vor latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.747 (Vj. TEUR 2.797) aus.

Im laufenden Jahr sind Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne in Höhe von TEUR 642 (Vj. TEUR 880) 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

	Veränderung der Annahme in %	Erhöhung der Annahme in TEUR	Verminderung der Annahme in TEUR
2015			
Rechnungszins	1,00	7.050	9.355
Rententrend [1]	0,50	8.484	7.710
2014			
Rechnungszins	1,00	7.137	9.618
Rententrend [1]	0,50	8.656	7.861

[1] Teilweise bestehen Zusagen mit Garantieverzinsung von 1% p.a., dann wird kein weiterer Trend angesetzt.

Erhöhungen und Senkungen des Rechnungszinses, des Rententrends 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.

E.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2015	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	31.12.2015
Rückstellungen aus Prozessrisiken	5.084	68	-1.634	-1.515	-49	1.953
Sonstige übrige Rückstellungen	607	24	-167	-2	0	462
Summe	5.691	92	-1.801	-1.517	-49	**2.416**

Die Klärung von Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Rückforderung von Fördermitteln durch ein öffentliches Kreditinstitut führte im Geschäftsjahr 2015 zu einer deutlichen Reduzierung der Rückstellung aus Prozessrisiken. Die übrigen Rückstellungen für Prozesskosten betreffen Verlustrisiken laufender Gerichtsverfahren, die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme gebildet wurden.

E.13 LATENTE STEUERN

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

in TEUR	31.12.2015		31.12.2014	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie eigengenutzte Immobilien	0	193.710	2.873	162.197
Sachanlagen	478	0	590	0
Immaterielle Vermögenswerte	41	0	49	0
Übrige Vermögenswerte	1.948	3.021	2.696	2.805
Pensionsrückstellungen	1.157	0	1.224	0
Sonstige Rückstellungen	0	0	56	12
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.888	1.037	5.481	1.196
Übrige Verbindlichkeiten	1.316	1.327	1.126	774
Summe temporäre Differenzen	**9.827**	**199.095**	**14.095**	**166.983**
Verlustvorträge	3.581	0	5.431	0
OBD	0	180	0	0
Summe latente Steuern vor Saldierung	**13.408**	**199.275**	**19.526**	**166.983**
Saldierung	13.408	13.408	16.520	16.520
Bilanzausweis nach Saldierung	**0**	**185.867**	**3.006**	**150.463**

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Latente Steuerforderungen		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	10.915	16.169
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	2.493	3.357
Summe latente Steuerforderungen	**13.408**	**19.526**
Latente Steuerverbindlichkeiten		
die nach mehr als 12 Monaten realisiert werden	197.704	165.987
die innerhalb von 12 Monaten realisiert werden	1.571	996
Summe latente Steuerverbindlichkeiten	**199.275**	**166.983**

Die Summe temporärer Differenzen auf Anteile an Tochterunternehmen und Anteile an Gemeinschaftsunternehmen, die sich gemäß IAS 12.39 in absehbarer Zeit nicht umkehren werden und für die entsprechend keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 0 (Vj. TEUR 468).

Im Geschäftsjahr wurden erstmalig passive latente Steuern für sogenannte Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 180 gebildet.

E.14 VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**14.926**	**13.876**
Summe sonstige Verbindlichkeiten	**15.277**	**13.896**
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.791	3.806
Erhaltene Anzahlungen	7.270	3.183
Sonstige Steuern	1.492	1.364
Investitionszuschüsse	1.512	1.788
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	910	858
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	2.302	2.896
Summe Verbindlichkeiten	**30.203**	**27.772**

Die Verbindlichkeiten weisen die folgenden Restlaufzeiten auf:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Bis zu 1 Jahr	28.967	26.260
1–5 Jahre	738	984
Über 5 Jahre	497	528
	30.203	**27.772**

Der deutliche Rückgang bei den Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern basiert im Wesentlichen auf der erfolgten Zahlung von Abfindungen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Objektverkäufe.

Die Investitionszuschüsse beinhalten erhaltene Förderungsbeträge, die über die Mietvertragslaufzeit ratierlich ertragswirksam realisiert werden. Von den Investitionszuschüssen in Höhe von TEUR 1.512 sind TEUR 1.236 langfristig.

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

F.1 ERGEBNIS AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Die Erlöse aus der Objektbewirtschaftung sind im Geschäftsjahr 2015 erwartungsgemäß deutlich angestiegen (TEUR +13.892), was im Wesentlichen auf neu erworbene Objekte zurückzuführen ist.

Die Entwicklung der Aufwendungen aus der Objektbewirtschaftung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Erlösentwicklung und ist leicht angestiegen.

F.2 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG/VERÄUSSERUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien war auch im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen aufgrund der andauernd günstigen Marktbedingungen positiv. Die Wertveränderung ist hierbei im Wesentlichen durch die positive Marktentwicklung sowie den Abbau der EPRA Leerstandsquote und die kontinuierliche Steigerung der Istmieten getrieben.

Auf die Immobilien, bei denen im Geschäftsjahr ein notariell beurkundeter Kaufvertrag abgeschlossen wurde, entfällt ein Bewertungsgewinn von TEUR 7.159 und ein Veräußerungsgewinn von TEUR 7.972. Die Veräußerungsgewinne entfallen im Wesentlichen auf drei Objekte.

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

F.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich in den Berichtsperioden 2015 und 2014 wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Auflösung von Wertberichtigungen	1.306	1.867
Versicherungsentschädigungen	1.609	1.737
Erträge aus dem Verkauf von vollkonsolidierten Gesellschaften	618	117
TAG/TLG WOHNEN Geschäftsbesorgungsvertrag	30	640
Mietereigenleistung Instandhaltung	258	503
Fördermittel für die Umwelt- und Altlastensanierung	69	136
Erträge aus früheren Jahren	1.064	431
Ertrag aus Weiterbelastung der Kosten des Börsenganges	31	9.800
Übrige sonstige Erträge	850	1.608
Summe	**5.835**	**16.839**

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr 2015 insgesamt rückläufig. Im Vorjahr war vor allem die Weiterbelastung wesentlicher Ausgaben im Zuge des Börsengangs an den Altgesellschafter einer der wesentlichen Treiber der sonstigen betrieblichen Erträge.

Die Fördermittel für die Umwelt- und Altlastensanierung wurden von staatlichen Institutionen für getragene Aufwendungen erstattet.

F.4 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand hat sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wie folgt dargestellt:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Gehälter	7.698	10.199
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.220	1.879
Boni	1.422	1.188
Abfindungen	670	496
Anteilsbasierte Vergütungskomponente nach IFRS 2	1.796	3.596
Summe	**12.807**	**17.358**

Der Rückgang der Aufwendungen für Gehälter und soziale Abgaben ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Mitarbeiterzahl aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Erstmals wurden im Geschäftsjahr 2015 Aufwendungen für anteilsbasierte Vergütungskomponenten für Mitarbeiter nach IFRS 2 erfasst. Siehe hierzu das Kapitel H.10.

F.5 ABSCHREIBUNGEN

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

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	313	597
Abschreibungen auf Grundstücke und grdstgl. Rechte mit Bauten	185	274
Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen	126	155
Abschreibungen auf andere Anlagen und BGA	135	210
Summe	**760**	**1.236**

F.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in den Geschäftsjahren 2015 und 2014 wie folgt verteilt:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	665	1.828
Beratungs- und Prüfungsgebühren	2.412	10.924
Allgemeine IT- und Verwaltungskosten	1.930	1.729
Nebenkosten Geschäftsräume	836	767
Unternehmenswerbung	881	526
Kfz- und Reisekosten	443	462
Sonstige Steuern	0	279
Übrige	1.828	1.521
Auflösung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten	-1.174	-2.318
Summe	**7.820**	**15.717**

Der Rückgang der Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen resultiert im Wesentlichen aus einem geringeren Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen sowie Forderungen aus Immobilienverkäufen.

Der Rückgang der Beratungs- und Prüfungskosten steht insbesondere im Zusammenhang mit den Aufwendungen für den Börsengang im Vorjahr.

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. Diese betreffen vor allem einen Rechtsstreit bzgl. der Rückzahlungen von Fördermitteln an ein öffentliches Kreditinstitut.

F.7 ZINSERGEBNIS

Das Zinsergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Zinserträge aus Bankguthaben	-128	-353
Zinserträge aus Verzugszinsen und Stundung	-190	-227
Übrige Finanzerträge	-125	-40
Summe Finanzerträge	**-443**	**-620**
Zinsaufwand für Zinsderivate	4.221	4.025
Darlehenszinsen	17.974	18.035
Zinsaufwand aus Pensionsrückstellungen	146	211
Übrige Zinsaufwendungen	1.508	2.037
Summe Finanzaufwendungen	**23.849**	**24.308**
Finanzergebnis	**23.406**	23.688

F.8 ERGEBNIS AUS DER BEWERTUNG DERIVATIVER FINANZINSTRUMENTE

Im Geschäftsjahr 2015 ergab sich ein Aufwand aus der Marktwertanpassung von Derivaten in Höhe von TEUR 848 (Vj. TEUR 2.129).

Der Aufwand aus Marktwertanpassungen im Jahr 2015 ist im Wesentlichen auf ineffektive Teile bei Derivaten im Hedge-Accounting zurückzuführen.

Der Vorjahreswert (2014) ist hauptsächlich durch aufgelöste Zinsderivate in diesem Zeitraum entstanden.

F.9 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Der Steueraufwand/Steuerertrag gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Laufende Ertragsteuern	8.135	1.548
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-4.407	-35.378
Steuerlatenzen	34.583	65.459
Steueraufwand/Steuerertrag	**38.311**	**31.629**

Die aperiodischen laufenden Ertragsteuern in 2015 in Höhe von TEUR -4.407 resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung einer in früheren Jahren gebildeten Rückstellung für eine nunmehr abgeschlossene Betriebsprüfung sowie aus übrigen aperiodischen Effekten.

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	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
IFRS-Ergebnis vor Steuern	**169.173**	**120.279**
Konzernsteuersatz in %	30,70	30,77
Erwartete Ertragsteuern	**51.936**	**37.010**
Gewerbesteuerliche Sonderregelungen	409	209
Steuersatzänderungen im Geschäftsjahr	-327	0
Abweichende Steuersätze bei Tochterunternehmen	-780	-347
Tatsächliche Steuern für Vorjahre	-4.407	2.516
Latente Steuern für Vorjahre	-8.081	-5.599
Steuerfreie Erträge	-1.215	-3.003
Nicht abziehbare Betriebsausgaben	196	1.091
Übrige Steuereffekte	579	-248
Effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag	**38.311**	**31.629**
Effektiver Steuersatz in %	22,65	26,30

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuer anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze für Körperschaftsteuer von 15,0 % (Vj. 15,0 %) sowie den Solidaritätszuschlag von 5,5 % (Vj. 5,5 %) der festgesetzten und um Anrechnungsbeträge geminderten Körperschaftsteuer. Der gewichtete Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt im Geschäftsjahr für die Stadt Berlin sowie die übrigen hebeberechtigten Gemeinden 425 % (Vj. 427 %). Unter Berücksichtigung des Hebesatzes und des Gewerbesteuermessbetrages von 3,5 % (Vj. 3,5 %) beträgt der Gewerbesteuersatz demzufolge 14,875 % (Vj. 14,945 %).

Der der Ermittlung der latenten Steuern sowie des zu erwartenden (fiktiven) Steueraufwands des Konzerns zugrunde liegende inländische Steuersatz beträgt damit im Berichtsjahr 30,70 % (Vj. 30,77 %).

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

in TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Bestand aktiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	19.526	11.927
Erfolgswirksame Veränderung	-2.292	1.881
Erfolgsneutrale Veränderung im Eigenkapital	-820	5.278
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	-3.006	441
Bestand aktiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	**13.408**	**19.526**
Bestand passiver latenter Steuern zu Beginn des Berichtsjahres	166.983	96.519
Erfolgswirksame Veränderung	32.292	67.339
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung	0	3.125
Bestand passiver latenter Steuern am Schluss des Berichtszeitraums	**199.275**	**163.858**

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

Eine Erläuterung der bilanziellen latenten Steuern findet sich in Kapitel E.13.

F.10 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien berechnet.

	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Den Anteilseignern zurechenbares Konzernjahresergebnis in TEUR	130.620	88.588
Durchschnittlich gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend [1]	62.041	53.794
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	**2,11**	**1,65**
Potenzieller Verwässerungseffekt aus der anteilsbasierten Vergütung in Tausend Aktien	58	13
Anzahl Aktien mit potenziellem Verwässerungseffekt in Tausend	62.099	53.806
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	**2,10**	**1,65**

[1] Vor Umwandlung der Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft am 5. September 2014 ist die Gesellschaft eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gewesen. Bei allen Berechnungen wird deshalb aus Vergleichsgründen die Aktienanzahl angenommen, die sich ergeben hätte, wenn die Gesellschaft schon immer eine Aktiengesellschaft mit der gleichen Anzahl an Aktien gewesen wäre. Anzahl der Aktien gesamt zum Stichtag 31. Dezember 2014: 61,3 Millionen, zum 31. Dezember 2015: 67,4 Millionen. Die durchschnittlich gewichtete Anzahl Aktien pro Jahr beträgt aufgrund der Kapitalerhöhungen im Oktober 2014 und November 2015 für 2014 53,8 Millionen und für 2015 62,0 Millionen Aktien.

Durch die anteilsbasierte Vergütung des Vorstandes und einzelner Mitarbeiter kommt es zu einer Verwässerung abhängig von der bereits erbrachten Arbeitsleistung. Die Anzahl der Aktien zum Stichtag würde sich um 58 Tausend Aktien auf insgesamt 62.099 Tausend Aktien erhöhen. Zu näheren Angaben bzgl. der anteilsbasierten Vergütung siehe Kapitel H.10 sowie Vergütungsbericht.

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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.7.

Das Ergebnis vor Steuern, als Ausgangsgröße bei der Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Insgesamt hat sich der Netto-Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um TEUR 63.381 erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Sonder- und Einmaleffekte des Vorjahres in Höhe von EUR 50 Mio. zurückzuführen. Dazu zählen vor allem die Ablösung von Zinsderivaten, die Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang, die Rückzahlung von Investitionszuschüssen und die Bedienung von Forderungen aus Rechtsstreitigkeiten sowie Sozialplanzahlungen. Zum anderen wirkten in 2015 höhere Einzahlungen aus Sondereffekten von insgesamt rund EUR 20 Mio. wie die anteilige Erstattung der Kosten aus dem Börsengang durch die damaligen Gesellschafter, Erstattungen von Ertragsteuer durch die Finanzämter sowie die Gewährung von Investitionszulagen; zusätzlich wirkt der Einzahlungsüberschuss aus dem höheren Ergebnis aus der Vermietung.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit umfasst überwiegend zahlungswirksame Zu- und Abgänge von Immobilien. Der Rückgang von TEUR 129.750 basiert im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr weiter planmäßig reduzierten Einzahlungen aus erfolgten Veräußerungen nicht strategiekonformer Objekte und einer deutlichen Zunahme an Bestandsimmobilien (2015: TEUR 205.839; Vj. TEUR 58.607). Aus der Veräußerung der TLG Gewerbepark Grimma GmbH flossen der TLG IMMOBILIEN TEUR 12.804 (TEUR 13.550 abzgl. TEUR 746 abgegangener liquider Mittel) zu.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für die Tilgung bestehender Kredite (2015: TEUR 34.453; Vj. TEUR 109.540). Die Einzahlungen aus der Kreditaufnahme sind im Geschäftsjahr deutlich zurückgegangen (2015: TEUR 46.567; Vj. TEUR 256.214). Die Darlehensaufnahme liegt damit TEUR 209.647 unter dem Niveau des Vorjahres, bedingt durch den ausreichend vorhandenen Bestand an liquiden Mitteln aus der im November 2015 erfolgten Kapitalerhöhung sowie dem Börsengang in 2014. Zudem wirkten TEUR 75.087 geringere Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen in 2015, insbesondere durch die im Vorjahreszeitraum erfolgte vollständige Tilgung der von den damaligen Gesellschaftern übernommenen Darlehensverbindlichkeit.

Aufgrund der im November 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung sind der TLG IMMOBILIEN AG liquide Mittel in Höhe von TEUR 100.724 (Vj. TEUR 100.000) zugeflossen.

Die Auszahlungen an Gesellschafter führten in 2015 zu einer Liquiditätsbelastung in Höhe von TEUR 15.326 (Vj. TEUR 233.000). Insgesamt erhöht sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in 2015 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 83.837 auf TEUR 97.511.

H. SONSTIGE ANGABEN

H.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

H.1.1 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 nichtfinanziellen Schulden dargestellt, obwohl diese nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7 liegen:

in TEUR			Wertansatz Bilanz nach IAS 39						
	Bewertungskategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2015	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Keine Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2015	Fair Value-Hierarchiestufe
31.12.2015									
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.535		2.535				2.535	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	11.911		11.911				11.911	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	883		883				883	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	183.736	183.736					183.736	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		**199.065**	**183.736**	**15.329**	**0**	**0**	**0**	**199.065**	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	782.688		782.688				821.465	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	14.926		14.926				14.926	2
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	15.668				15.668		15.668	2
Derivative Finanzinstrumente	FLHfT	253			253			253	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	15.277			2.779		12.498	15.277	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**828.812**	**0**	**797.614**	**3.032**	**15.668**	**12.498**	**867.589**	
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39									
Darlehen und Forderungen	LaR	199.065	183.736	15.329	0	0	0	199.065	
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	812.891	0	797.614	2.779	0	12.498	851.668	
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	FLHfT	253	0	0	253	0	0	253	

in TEUR			Wertansatz Bilanz nach IAS 39						
	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buchwert zum 31.12.2015	Nominal-wert	Fortge-führte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Keine Bewertungs-kategorie gemäß IAS 39	Keine Finanz-instrumente gemäß IAS 32	Fair Value zum 31.12.2015	Fair Value-Hierarchie-stufe
31.12.2014									
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.475		2.475				2.475	2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	12.552		12.552				12.552	2
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	LaR	981		981				981	2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	152.599	152.599					152.599	1
Summe finanzielle Vermögenswerte		**168.607**	**152.599**	**16.008**	**0**	**0**	**0**	**168.607**	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	FLaC	770.447		770.447				819.243	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLaC	13.876		13.876				13.876	2
Derivative Finanzinstrumente	n.a.	17.814				17.814		17.814	2
Sonstige Verbindlichkeiten	FLaC	13.896			4.185		9.711	13.896	2
Summe finanzielle Verbindlichkeiten		**816.033**	**0**	**784.323**	**4.185**	**17.814**	**9.711**	**864.829**	
davon aggregiert nach Bewertungs-kategorien gemäß IAS 39									
Darlehen und Forderungen	LaR	168.607	152.599	16.008	0	0	0	168.607	
Finanzielle Verbindlichkeiten bewertet mit fortgeführten Anschaffungskosten	FLaC	798.219	0	784.323	4.185	0	9.711	847.015	

Innerhalb der Klasse „sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte" ist als einziger Posten ein begebenes Darlehen enthalten, welches der Kategorie LaR zugeordnet ist. Diese Instrumente wurden at cost zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da für sie kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorlag und der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich bestimmbar war.

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.

H.1.2 Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Gem. 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 zugeordnet werden.

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

in TEUR		01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Ausgereichte Darlehen und Forderungen	LaR	-1.084	-659
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	AfS	-618	-117
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum FV)	FLHfT	-607	2.960
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLaC	19.482	20.072
Summe		**17.173**	**22.255**

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 443 (Vj. TEUR 620) 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.

H.2 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit ist der TLG IMMOBILIEN-Konzern 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.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Kapitalmanagements der TLG IMMOBILIEN ist die Sicherstellung der finanziellen Substanz für die Unternehmensfortführung sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die Generierung von Erträgen für die Anteilseigner und die jährliche Auszahlung einer Dividende ab. Es wird eine Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Kapitalmanagementüberwachung orientiert sich 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 in den Vorjahren 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 2015 im Vergleich zum Vorjahr ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	1.739.474	1.489.597	249.877	16,8
Anzahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40)	14.272	5.912	8.360	141,4
Eigengenutzte Immobilien (IAS 16)	9.344	12.921	-3.577	-27,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	15.912	21.991	-6.079	-27,6
Vorräte (IAS 2)	1.104	1.477	-373	-25,3
Immobilienvermögen	**1.780.106**	**1.531.898**	**248.208**	**16,2**
Bankverbindlichkeiten	782.688	770.447	12.241	1,6
Zahlungsmittel	183.736	152.599	31.137	20,4
Nettoverschuldung	598.952	617.848	-18.896	-3,1
Net Loan to Value (Net LTV) in %	**33,6**	**40,3**	**-6,7 Pkt.**	

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 33,6 % und sinkt im Vergleich zum Vorjahr um -6,7 Prozentpunkte. Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Berichtsjahr erreicht.

H.3 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 IMMOBILIEN-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. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern sieht sich keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einer einzelnen Vertragspartei ausgesetzt. Die Konzentration des Bonitätsrisikos ist aufgrund 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 Kautionen 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 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 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. Beteiligungsgesellschaften wurden nicht übernommen.

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

in TEUR	Buchwert vor Wertminderung	Wertminderung	Restbuchwert
31.12.2015			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.585	-3.673	11.912
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.477	-59	3.418
Summe	**19.062**	**-3.732**	**15.330**
31.12.2014			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.201	-5.650	12.551
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.522	-67	3.455
Summe	**21.723**	**-5.717**	**16.006**

Für den Bruttoforderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen existieren Sicherheiten (im Wesentlichen Mietkautionen in Höhe von rund EUR 3,0 Mio. (Vj. EUR 5,2 Mio.), die für die Verrechnung der offenen Forderungen in Betracht kommen, soweit die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die Wertminderungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2015	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	**Stand 31.12.2015**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.650	713	-1.374	-1.296	-19	3.673
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	67	2	0	-10	0	59
Summe	**5.717**	**715**	**-1.374**	**-1.306**	**-19**	**3.732**

Die Wertminderungen entwickelten sich im Vergleichszeitraum des Vorjahres wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2014	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	Sonstige Veränderung	**Stand 31.12.2014**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.019	1.467	-971	-1.866	0	5.650
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	57	12	-0	-1	0	67
Summe	**7.076**	**1.479**	**-971**	**-1.867**	**0**	**5.717**

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

in TEUR	Buchwert	davon zum Stichtag weder wertgemindert noch überfällig	davon zum Stichtag überfällig, jedoch nicht wertgemindert		
			< 90 Tage	90 – 180 Tage	> 180 Tage
31.12.2015					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.911	7.799	13	5	23
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.418	3.360	9	0	38
Summe	**15.329**	**11.159**	**22**	**5**	**61**
31.12.2014					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen [1]	12.552	8.803	258	243	904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.456	3.394	45	0	0
Summe	**16.008**	**12.197**	**303**	**243**	**904**

[1] Die Vorjahreszahlen für die zum Stichtag weder wertgeminderten noch überfälligen Forderungen wurden angepasst.

Weder wertgeminderte noch überfällige Forderungen werden als werthaltig angesehen.

H.4 SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Die folgenden finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verpflichtungen unterliegen einer Saldierung:

Finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	**31.12.2015**	**31.12.2014**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	19.909	16.899
Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	-21.631	-17.157
Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird	1.076	1.699

Finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Erhaltene Anzahlungen Betriebskosten		
Bruttobetrag der finanziellen Vermögenswerte	19.909	16.899
Bruttobetrag der finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz saldiert wurden	-21.631	-17.157
Nettobetrag, der innerhalb der finanziellen Vermögenswerte in der Bilanz ausgewiesen wird	-2.797	-1.956

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

H.5 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 500, 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 des TLG IMMOBILIEN-Konzerns ersichtlich. Die Fristigkeiten orientieren sich an den vertraglich festgelegten Zinsbindungen der Finanzschulden.

in TEUR	Buchwert	Fälligkeiten		
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre
31.12.2015				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	782.688	48.460	532.517	278.807
Derivative Finanzinstrumente	15.921	4.753	11.254	151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.926	14.926	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15.277	14.041	738	497
Summe	**828.812**	**82.181**	**544.509**	**279.455**
31.12.2014				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	770.447	57.103	313.449	496.959
Derivative Finanzinstrumente	17.814	4.023	12.156	2.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.876	13.876	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	13.896	12.384	984	528
Summe	**816.033**	**87.386**	**326.590**	**499.499**

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.

Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 99,62 % (Vj. rund 99,48 %) fest verzinslich bzw. über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt rund 2,91 % (Vj. rund 2,95 %). Die zukünftige Prolongationsstruktur auf Basis der heutigen Restschuld stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Buchwert	Nominalwert	2016	2017–2020	> 2020
Prolongationsstruktur 2015	782.688	786.067	36.166	480.583	269.317
Prolongationsstruktur 2014	770.447	774.335	39.345	304.779	430.211

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 2015 sowie im Vorjahr kam es zu keinem gebrochenen Covenant. Auch in Zukunft ist kein Bruch eines Covenants absehbar.

H.6 MARKTRISIKEN

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 Sicherungsbeziehung.

Währungsrisiken existieren nicht im TLG IMMOBILIEN-Konzern, da wesentliche Geschäftsvorfälle in Euro getätigt werden.

Zum 31. Dezember 2015 befanden sich die folgenden derivativen Finanzinstrumente im Bestand, wobei sich die Fristigkeiten nach den Verhältnissen am Bilanzstichtag bestimmen.

Derivate

in TEUR	2015	
	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	**0**	**0**
davon Caps	0	0
Derivate-HfT-Liabilities	**253**	**0**
davon Zinsswaps	253	0
davon Collars	0	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	**15.668**	**0**
davon Zinsswaps	15.668	0

Zum Vorjahresstichtag befanden sich folgende derivative Finanzinstrumente im Bestand:

in TEUR	2014	
	Fair Value	< 1 Jahr
Derivate-HfT-Assets	**0**	**0**
davon Caps	0	0
Derivate-HfT-Liabilities	**0**	**0**
davon Zinsswaps	0	0
davon Collars	0	0
Derivate in Sicherungsbeziehungen	**17.814**	**0**
davon Zinsswaps	17.814	0

Die abgeschlossenen Derivate werden, sofern diese die Hedge-Accounting-Voraussetzungen erfüllen, als bilanzielles Sicherungsinstrument gem. IAS 39 eingesetzt. Die im Rahmen des Cashflow-Hedge-Accountings gesicherten Cashflows aus den Grundgeschäften werden in den Jahren 2016 bis 2024 anfallen und zeitgleich die Gesamtergebnisrechnung berühren.

In 2015 wurden im Rahmen der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen Ineffektivitäten in Höhe von TEUR 583 in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Ineffektivitäten entstanden aufgrund der Bewertung der Derivate gemäß IFRS 13.

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.

in TEUR	2015	2014
Anfangsbestand per 01.01.	**-15.980**	**-180**
Erfassung im kumulierten sonstigen Ergebnis im Berichtszeitraum	-1.685	-18.448
Auflösung aus dem Eigenkapital in die GuV	4.193	2.648
Endbestand per 31.12.	**-13.472**	**-15.980**

H.7 SENSITIVITÄTEN

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

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse werden für die TLG IMMOBILIEN die Eigenkapital- sowie Gesamtergebnisrechnungseffekte durch eine parallele Verschiebung der Euro-Zinskurve um +/-50 Basispunkte (Vj. um +/-100 Basispunkte) betrachtet. Bei einer Verschiebung der Zinskurve um -50 BP erfolgt eine Reduktion des Zinssatzes auf maximal 0,0 %, sofern dies vertraglich vereinbart ist. 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 IMMOBILIEN 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

in TEUR	OCI-Effekt		Ergebniseffekte	
	+50 BP	-50 BP	+50 BP	-50 BP
31.12.2015				
Finanzschulden	0	0	-1.784	1.139
Zinsderivate	7.453	-7.723	501	-516
	+100 BP	-100 BP	+100 BP	-100 BP
31.12.2014				
Finanzschulden	0	0	-3.660	285
Zinsderivate	19.061	-20.614	48	0

H.8 ANZAHL DER MITARBEITER

Am 31. Dezember 2015 waren 122 (31.12.2014: 145) Mitarbeiter im Konzern beschäftigt.

	31.12.2015	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2015	31.12.2014	Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten im Jahr 2014
Unbefristet Beschäftigte	116	114	136	152
Befristet Beschäftigte	6	6	9	9
Gesamt	**122**	**120**	**145**	**161**

Auf die Darstellung von Vollzeitbeschäftigten wird aufgrund der geringen Teilzeitquote wie bereits im Vorjahr verzichtet.

H.9 GESAMTHONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

in TEUR	2015	2014
Abschlussprüfungsleistungen	185	247
Andere Bestätigungsleistungen	22	924
Sonstige Leistungen	3	606
Gesamthonorar	**210**	**1.777**

Die anderen Bestätigungsleistungen umfassen im Vorjahr im Wesentlichen die Abgabe von Comfort Letters im Zusammenhang mit dem Angebot von Aktien und der Zulassung der gesamten Aktien zum regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse.

Die sonstigen Leistungen im Vorjahr umfassen im Wesentlichen die Weiterberechnungen der Berufshaftpflichtversicherung im Rahmen der Erstellung von Comfort Letters und FFO-Prognoseprüfungen.

H.10 IFRS-2-PROGRAMME

H.10.1 Long Term Incentive Plan (LTIP) mit Altgesellschaftern

Der Vorstand der TLG IMMOBILEN AG hat am 11. April 2014 eine bilaterale Bonusvereinbarung mit den direkten Gesellschaftern der Gesellschaft geschlossen. Die Begünstigten sollen in Form einer Bonuszahlung in bar an einer zukünftig 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: Weder die direkten Gesellschafter noch die mit ihnen verbundenen Unternehmen halten zukünftig eine direkte oder indirekte Beteiligung an der TLG IMMOBILIEN AG 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 Vorstände bei der TLG IMMOBILIEN AG vorliegen.

Das Anreizprogramm sieht eine direkte Zahlung der Gesellschafter an den Vorstand vor. Der TLG IMMOBILIEN-Konzern ist nicht verpflichtet diese Zahlungen vorzunehmen. Das beschriebene Bonusprogramm wird deshalb wie eine anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2 bilanziert, die von der TLG IMMOBILIEN AG an den Vorstand gewährt wird. Dem gegenüber steht eine Zuführung der Gesellschafter in die Kapitalrücklage.

Im Zuge des Börsenganges der TLG IMMOBILIEN AG wurden im September 2014 die bisherigen Long-Term-Incentive-Verträge der Geschäftsführung vom April 2014 abgelöst und durch neue Verträge für den Vorstand ersetzt.

Auch die neuen LTI-Vereinbarungen sehen eine Staffelung im Sinne von Teil-Exit(s) und finalem Exit vor. Hierbei wurde in 2014 für den erfolgreichen Teil-Exit (IPO) eine fixe Zahlung i. H. v. TEUR 1.050 sowie die Übertragung von Aktien der Gesellschaft im Kurswert von TEUR 300 pro Vorstandsmitglied fällig.

Im Zuge des vollständigen Exits (inkl. mehrerer Teil-Exits) wurden in 2015 pro Kopf weitere Aktien der Gesellschaft im Kurswert von jeweils TEUR 1.163 an die Vorstände übertragen. Die Exit-Bonus-Vereinbarung wurde analog zur ursprünglichen Bonusvereinbarung als equity-settled share-based payment transaction erfasst.

Liquiditätsbelastungen entstanden durch diese Verträge bei der TLG IMMOBILIEN nicht. Ebenso ergibt sich aus den Regelungen des IFRS 2 eine zeitliche sowie in der Höhe abweichende Aufwandserfassung.

Das Programm wurde mit der letzten Übertragung im Juli 2015 abgeschlossen.

H.10.2 Anteilsbasierte Vergütung Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2015 wurden erstmals anteilig Aufwendungen für eine anteilsbasierte Vergütungskomponente für einige Mitarbeiter nach IFRS erfasst. Der Grant Date Fair Value der im ersten und letzten Quartal 2015 aufgesetzten Programme beträgt TEUR 188.

Dabei ist diese Vergütungskomponente hinsichtlich der Erfolgsziele und der Auszahlungsvoraussetzungen analog zu dem unten dargestellten Long-Term-Incentive-Programm des Vorstandes gestaltet.

H.10.3 LTI Vorstandsanstellungsverträge

Die Ende September 2014 abgeschlossenen neuen Anstellungsverträge der Vorstände beinhalten ein Long-Term-Incentive-Programm jeweils für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 (nachfolgend LTI-Tranche). Eine LTI-Tranche erstreckt sich auf einen vierjährigen Zeitraum. Die Erreichung der festgelegten Ziele wird mittels eines Soll-Ist-Vergleichs zum Ende des vierten Jahres festgestellt.

Die Höhe der LTI-Vergütung ist abhängig von der Erreichung bestimmter Erfolgsziele.
Die maßgeblichen Erfolgsziele sind hierbei die NAV-Entwicklung sowie die Entwicklung des TLG IMMOBILIEN-Aktienkurses im Vergleich zum relevanten EPRA Europe Index.

Eine ordentliche Kündigung der Vorstandsverträge ist nicht möglich. Wird ein Vorstandsmitglied während der Laufzeit des Vertrages auf Dauer arbeitsunfähig, endet der Vertrag. Sofern das Dienstverhältnis während des Kalenderjahres fortbestand, während dessen die LTI-Zusage bestand, erhält das Vorstandsmitglied 100 % seiner LTI-Tranche. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Kalenderjahres Bestand gehabt haben, wird die LTI-Tranche pro rata temporis ausgeschüttet.

Das Programm enthält ein Wahlrecht zur Art der Ausschüttung für das Unternehmen und wird als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich in Eigenkapitalinstrumenten gem. IFRS 2 behandelt.

Auf Basis der Einschätzung des Vorstandes über die Erreichung der Unternehmensziele wurde im Geschäftsjahr 2015 ein Personalaufwand für den LTI in Höhe von TEUR 618 (Vj. TEUR 158) erfasst.

Der beizulegende Zeitwert zum Gewährungstag betrug TEUR 2.465. Ein Zielerreichungsgrad von 123 % wurde unterstellt. Siehe zu den Vorstandsanstellungsverträgen ebenfalls die Ausführungen im Vergütungsbericht.

H.11 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Dementsprechend werden die Mitglieder und nahestehenden Angehörigen des Vorstandes und des Aufsichtsrates der TLG IMMOBILIEN AG, Mitglieder des Managements mit wesentlichen Leitungsfunktionen sowie die Tochter-, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen des TLG IMMOBILIEN-Konzerns als nahestehende Unternehmen und Personen definiert.

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Im ersten Quartal 2015 verringerte sich der Stimmrechtsanteil der LSREF II East AcquiCo S.à r.l., Luxemburg, (East AcquiCo) an der TLG IMMOBILIEN AG gemäß der erhaltenen Stimmrechtsmitteilung auf 18,48 % (31.12.2014: 42,95 %). Im Juli 2015 hat die East AcquiCo ihren Anteil vollständig verkauft. Damit sind die East AcquiCo sowie dieser zuzurechnende Unternehmen und Personen nicht mehr nahestehende Unternehmen oder Personen der TLG IMMOBILIEN AG im Sinne des IAS 24.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie die Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres gegenüber nahestehenden Unternehmen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	2015	2014
Bilanz bzw. Gesamtergebnisrechnung		
Guthaben bei sonstigen nahestehenden Gesellschaften	0	85.000
Forderungen aus Weiterbelastung Kosten des Börsenganges	0	9.800
Erträge aus Weiterbelastung Kosten des Börsenganges	0	9.800
Aufwendungen für Transaktionen mit sonstigen nahestehenden Gesellschaften (Avalprovisionen)	0	230
Zinsertrag von sonstigen nahestehenden Gesellschaften	0	17

Die Guthaben bei nahestehenden Unternehmen betrafen im Vorjahr kurzfristige Bankguthaben bei der IKB Deutsche Industriebank AG.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist gegenüber dem 31. Dezember 2014 unverändert.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates hat sich hingegen geändert. Herr Axel Salzmann hat sein Aufsichtsratsmandat bei der TLG IMMOBILIEN AG zum 25. Juni 2015 niedergelegt. Mit Wirkung zum 23. Juli 2015 wurde Herr Helmut Ullrich in den Aufsichtsrat bestellt.

Im Geschäftsjahr 2015 gestaltete sich die seitens der TLG IMMOBILIEN AG geleistete Vergütung der Vorstände wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Festvergütung	600	600
Nebenleistungen	107	98
Zwischensumme Festvergütung	**707**	**698**
Einjährige variable Vergütung (STI)	400	300
Mehrjährige variable Vergütung (LTI)	0	2.464
Zwischensumme variable Vergütung	**400**	**2.764**
Gesamtvergütung	**1.107**	**3.462**

Für weiterführende Angaben bzgl. der Vergütung des Vorstandes wird auf den Vergütungsbericht verwiesen, welcher einen Teil des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns darstellt.

Bezüge früherer Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich im Jahr 2015 auf EUR 0,2 Mio. (Vj. EUR 0,2 Mio.). Für die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung sind 2015 EUR 2,8 Mio. (Vj. EUR 2,8 Mio.) zurückgestellt worden.

Gemäß Satzung sind sämtliche Vergütungen für die Aufsichtsratstätigkeit jeweils nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbar. Die Vergütung, die Aufsichtsratsmitgliedern für das Geschäftsjahr 2015 anteilig gewährt wurde, betrug EUR 0,3 Mio. (Vj. EUR 0,1 Mio.).

Zusammenfassend ergibt sich der erfasste Aufwand für die Vergütungen des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. IAS 24.17 wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Kurzfristig fällige Leistungen	1.406	900
Andere langfristig fällige Leistungen	107	98
Anteilsbasierte Vergütung	1.575	3.596
Summe	**3.088**	**4.594**

H.12 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Grundschulden	781.522	796.221
	781.522	**796.221**

H.13 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns beinhalten zum Bilanzstichtag künftige Zahlungen (netto) aus Operating-Leasing-Verhältnissen in Höhe von TEUR 1.138 (Vj. TEUR 630) sowie ein Bestellobligo für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen in Höhe von TEUR 102.997 (Vj. TEUR 54.253).

Die Gesellschaft hat diverse Dienstleistungsverträge für EDV-Dienstleistungen, Gebäudereinigung, Empfangs- und Sicherheitsdienst sowie Leasingverträge für Fahrzeuge aus dem PKW-Bestand der Gesellschaft abgeschlossen. In 2015 wurden zudem Mietverträge über die Anmietung von Räumlichkeiten zur Archivierung geschlossen. Diese Operating-Leasing-Verträge 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-Leasing-Verhältnissen sind wie folgt fällig:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis 1 Jahr	131	131
Restlaufzeit bis 2 Jahre	77	58
Restlaufzeit bis 3 Jahre	35	5
Restlaufzeit bis 4 Jahre	35	0
Gesamt	**278**	**194**

Darüber hinaus bestehen künftige Zahlungsverpflichtungen aus Dienstleistungsverträgen in Höhe von TEUR 675 (Vj. TEUR 297) sowie Zahlungsverpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von TEUR 185 (Vj. TEUR 139).

Der Aufwand für Mindestleasingzahlungen im Geschäftsjahr 2015 betrug TEUR 213 (Vj. TEUR 216).

H.14 ANTEILSBESITZLISTE

Die TLG IMMOBILIEN AG ist zum 31. Dezember 2015 an folgenden vollkonsolidierten Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz in %	Eigenkapital am 31.12.2015 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 in TEUR
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	100	27.799	224
TLG Vermögensverwaltungs GmbH i. L., Berlin	100	76	-11
TLG FAB S.à r.l., Luxembourg	94,9	32.602	1.827

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften um zwei Gesellschaften. Siehe hierzu weiterführend Kapitel C.2 sowie Kapitel C.3.

Es handelt sich jeweils um noch nicht festgestellte Abschlüsse. Eigenkapital und Ergebnis beruhen auf handelsrechtlicher Rechnungslegung bzw. der Rechnungslegung des jeweiligen Sitzlandes.

Zum 31. Dezember 2014 gestaltet sich der Besitz an vollkonsolidierten Gesellschaften wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteilsbesitz in %	Eigenkapital am 31.12.2014 in TEUR	Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 in TEUR
TLG Gewerbepark Grimma GmbH, Grimma	100	12.545	1.297
TLG Vermögensverwaltungs GmbH i. L., Berlin	100	24	3
Hotel de Saxe an der Frauenkirche GmbH, Dresden	100	27.783	1.355
Verwaltungsgesellschaft an der Frauenkirche mbH i. L., Dresden	100	87	-4
TLG FAB S.à r.l., Luxembourg	95	30.775	-1.525

H.15 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH §161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns dargestellten Umfang. Die Entsprechenserklärung wird den Aktionären zeitgleich mit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.tlg.de im Bereich Investor Relations dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Berlin, den 11. März 2016

Peter Finkbeiner
Mitglied des Vorstandes

Niclas Karoff
Mitglied des Vorstandes

Auftragsbedingungen, Haftung und Verwendungsvorbehalt

Wir, die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, haben unsere Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Neben der gesetzlichen Funktion der Offenlegung (§ 325 HGB) in den Fällen gesetzlicher Abschlussprüfungen richtet sich der Bestätigungsvermerk ausschließlich an die Gesellschaft und wurde zu deren interner Verwendung erteilt, ohne dass er weiteren Zwecken Dritter oder diesen als Entscheidungsgrundlage dienen soll. Das in dem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis von freiwilligen Abschlussprüfungen ist somit nicht dazu bestimmt, Grundlage von Entscheidungen Dritter zu sein, und nicht für andere als bestimmungsgemäße Zwecke zu verwenden.

Unserer Tätigkeit liegt unser Auftragsbestätigungsschreiben zur Prüfung der vorliegenden Rechnungslegung einschließlich der "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2002 zugrunde.

Klarstellend weisen wir darauf hin, dass wir Dritten gegenüber keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten übernehmen, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Bestätigungsvermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Wer auch immer das in vorstehendem Bestätigungsvermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

DokID: 11249 G7AACN0

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf - außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen - der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z. B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfasst nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54 a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbunds von EY-Gesellschaften | 4309421

DokID: 11249 G7AACN0

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z. B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizensiert für / Licensed to: Mitgliedsunternehmen des Verbunds von EY-Gesellschaften | 4309421