

# CD Deutsche Eigenheim AG

## KONZERNJAHRESABSCHLUSS 2014

**Neue  
Räumlichkeiten**

<b>Konzernbilanz</b>	<b>Kapitel 1</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>Kapitel 2</b>
<b>Anhang für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>Kapitel 3</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>Kapitel 4</b>
<b>Anlagespiegel</b>	<b>Kapitel 5</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>Kapitel 6</b>
<b>Konzerneigenkapitalspiegel</b>	<b>Kapitel 7</b>
<b>Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>Kapitel 8</b>

CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva				Passiva			
	EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR		EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00		5.280.000,00
1. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00		96.265,75	II. Kapitalrücklage	3.983.997,74		12.722.390,36
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	58.087,27		87.060,27	III. Gewinnrücklagen			
II. Sachanlagen				1. Andere Gewinnrücklagen	1.898.444,19		1.898.444,19
1. Grundstücke und Bauten	1.331.991,06		1.369.078,06	IV. Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung	-1.160.948,93		-1.160.948,93
2. Technische Anlagen und Maschinen	63.529,00		67.360,00	V. Bilanzgewinn/-verlust (+/-)	-2.865.334,41		+2.552.490,90
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.754,12		112.348,23	VI. Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	-905.302,01		-223.183,77
4. Anlagen im Bau	72.243,97		72.243,97			6.230.856,58	21.069.192,75
		1.661.605,42	1.804.356,28				
<b>B. Umlaufvermögen</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Vorräte				1. Steuerrückstellungen	31.411,24		59.198,20
1. Vorratsgrundstücke	24.556.635,18		25.815.486,85	2. Sonstige Rückstellungen	4.890.290,55		4.747.266,88
2. Unfertige Leistungen	10.770.393,76		16.583.546,74			4.921.701,79	4.806.465,08
3. Fertige Leistungen	155.582,05		456.790,14	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
4. Geleistete Anzahlungen	107.101,00		302.760,50	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.826.310,76		11.427.640,78
5. Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen	-671.435,52		-73.886,81	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.546.692,43		1.931.463,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.650.037,54		5.550.000,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.099.572,94		740.571,17	4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.123,38		9.736,55
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00		216.816,05	5. Sonstige Verbindlichkeiten	332.764,02		5.626.522,79
3. Sonstige Vermögensgegenstände	787.065,31		472.162,17	- davon aus Steuern EUR 22.918,24 (31.12.2013: EUR 455.375,84)		30.366.928,13	24.545.363,94
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.757.826,57		3.750.515,11	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 409,14 (31.12.2013: EUR 3.791,89)			
		39.562.742,29	48.264.761,92	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.624,19	9.297,26
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		174.353,98	146.626,83				
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		125.409,00	214.574,00				
		41.524.110,69	50.430.319,03			41.524.110,69	50.430.319,03

## CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr 2014

	EUR	EUR	2013 EUR
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse		19.175.180,94	3.193.387,66
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen (+/-)		-6.484.444,12	+13.596.780,40
		<u>12.690.736,82</u>	<u>16.790.168,06</u>
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.114.956,88	727.560,81
		<u>13.805.693,70</u>	<u>17.517.728,87</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.363.126,24		1.602.693,47
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>14.826.157,64</u>		<u>9.997.227,46</u>
		<u>18.189.283,88</u>	<u>11.599.920,93</u>
		-4.383.590,18	<u>5.917.807,94</u>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.315.739,99		1.279.589,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	221.381,73		198.953,80
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>221.839,20</u>		<u>167.729,08</u>
<u>Übertrag:</u>	1.758.960,92	-4.383.590,18	1.646.272,70

	EUR	EUR	2013 EUR
<u>Übertrag:</u>	1.758.960,92	-4.383.590,18	1.646.272,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>6.106.976,51</u>	7.865.937,43	<u>2.970.805,96</u>
		<u>-12.249.527,61</u>	<u>4.617.078,66</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18.319,36		44.193,55
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.339.306,64</u>	-2.320.987,28	<u>946.439,31</u>
			<u>-902.245,76</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-14.570.514,89	398.483,52
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		66.388,62	76.257,65
12. Sonstige Steuern		<u>188.041,63</u>	<u>77.338,92</u>
13. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)		-14.824.945,14	+244.886,95
14. Anderen Gesellschaftern zustehender Verlust		668.727,21	221.412,90
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.552.490,90	2.086.191,05
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>8.738.392,62</u>	<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn/-verlust (+/-)		<u>-2.865.334,41</u>	<u>+2.552.490,90</u>

## **CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin**

### **Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014**

#### **1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

##### **1.1. Grundlagen**

Der Konzernabschluss der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften der §§ 290 ff. HGB und den ergänzenden Regelungen der Satzung aufgestellt. Er ist befreiender Konzernabschluss gemäß § 264b HGB für folgende Unternehmen:

##### **unmittelbare Tochterunternehmen**

DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld  
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld  
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld

Der Konzernabschluss der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, ist des Weiteren nicht befreiender Konzernabschluss für folgende Unternehmen:

##### **unmittelbare Tochterunternehmen**

CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld  
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel

##### **mittelbare Tochterunternehmen**

DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld

##### **Gemeinschaftsunternehmen**

GEO-NRG GmbH, Selent.

Gegenüber dem Konsolidierungskreis des Vorjahres haben sich folgende Änderungen ergeben:

Mit Datum vom 1. Januar 2014 ist die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, die im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 als unmittelbares Tochterunternehmen aufgeführt wurde, auf die Gesellschaft, jetzt firmierend als CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin (vormals DESIGN Bau AG, Kiel), verschmolzen.

Des Weiteren sind die CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG, Berlin, und die CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG, Schönefeld, die ebenfalls im Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2013 aufgeführt wurde, mit Wirkung vom 1. November 2014 gemäß § 738 BGB auf die Gesellschaft angewachsen, wobei die Handelsgeschäfte dieser Unternehmen mit sämtlichen Aktiva und Passiva ohne Liquidation übernommen wurden.

Alle drei untergegangenen Unternehmen stellen somit zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 keine Tochterunternehmen im Sinne von § 290 (1) HGB mehr dar. Diese konzerninternen Verschmelzungs- bzw. Anwachsungsvorgänge wurden entsprechend der im Konzernrecht geltenden Einheits- theorie im Rahmen der Kapitalkonsolidierung gewürdigt.

Darüber hinaus ergaben sich keine Änderungen des Konsolidierungskreises.

Die Bezeichnungen der mit arabischen Zahlen versehenen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden angepasst, soweit dies zur Aufstellung eines klaren und übersichtlichen Jahresabschlusses erforderlich ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 (2) HGB aufgestellt.

Soweit zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung Posten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst wurden, sind sie im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Zur Erhöhung der Darstellungsklarheit ist die Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend § 158 AktG um Eigenkapitalverwendungsposten ergänzt.

Im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde ein vorläufiger Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 des Gemeinschaftsunternehmens GEO-NRG GmbH, Selent, quotaal (50,00 %) aufgestellt.

gem. § 310 HGB einbezogen. Der Jahresabschluss wurde inzwischen von der Geschäftsführung fertiggestellt. Die Vorjahreswerte des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 wurden gem. § 298 (1) in V. m. § 265 (2) S. 3 HGB angepasst. Die Anpassungen betreffen folgende Werte der Bilanz:

	Stand 31.12.2013		Veränderung (+/-) EUR
	vor Anpassung EUR	nach Anpassung EUR	
<u>Aktiva</u>			
Unfertige Leistungen	16.632.916,46	16.583.546,74	-49.369,72
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	736.585,13	740.571,17	+3.986,04
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	201.547,44	216.816,05	+15.268,61
Sonstige Vermögensgegenstände	468.470,86	472.162,17	+3.691,31
			<u>-26.423,76</u>
<u>Passiva</u>			
Bilanzgewinn	2.590.858,74	2.552.490,90	-38.367,84
Sonstige Rückstellungen	4.747.116,88	4.747.266,88	+150,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.926.248,71	1.931.463,82	+5.215,11
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.950,70	9.736,55	-214,15
Sonstige Verbindlichkeiten	5.619.729,67	5.626.522,79	+6.793,12
			<u>-26.423,76</u>

Die Anpassungen betreffen folgende Werte der Gewinn- und Verlustrechnung:

	2013		Veränderung (+/-) EUR
	vor Anpassung EUR	nach Anpassung EUR	
Umsatzerlöse	3.183.806,79	3.193.387,66	9.580,87
Erhöhung des Bestands der noch nicht abgerechneten Betriebskosten	13.646.150,12	13.596.780,40	-49.369,72
Sonstige betriebliche Erträge	727.560,24	727.560,81	0,57
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.000.483,76	9.997.227,46	3.256,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.968.763,46	2.970.805,96	-2.042,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	946.645,95	946.439,31	206,64
			<u>-38.367,84</u>

## 1.2. Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für Erstkonsolidierungen vor erstmaliger Anwendung des BilMoG als Voll- bzw. Quotenkonsolidierung nach der Buchwertmethode gemäß § 301 (1) S. 2 Nr. 1 HGB i.d.F. vor BilMoG durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung – 28. Februar 2009 – in den Konzernabschluss gemäß § 301 (2) S. 1 HGB i.d.F. vor BilMoG. Die Kapitalkonsolidierung für Erstkonsolidierungen unter Anwendung des BilMoG erfolgt nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 (1) S. 1 und 2 HGB i.d.F. des BilMoG.

Anteile anderer Gesellschafter werden gemäß § 307 (1) HGB auf der Passivseite für ein unmittelbares Tochterunternehmen entsprechend ihres Anteils am Eigenkapital gesondert ausgewiesen.

Das Gemeinschaftsunternehmen wird gemäß § 310 HGB hälftig – entsprechend den Anteilen am Kapital, die der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, gehören – in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Schuldenkonsolidierung erfolgt nach Maßgabe des § 303 HGB. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert.

Konzerninterne Gewinne und Verluste, Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie die zwischen konsolidierten Gesellschaften bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten werden gemäß § 305 HGB eliminiert.

Zwischenergebnisse nach § 304 HGB werden im Geschäftsjahr in Höhe von - EUR 195.208,90 (2013: - EUR 113.649,13) eliminiert.

Aus Gründen der Wesentlichkeit wurden zum Zeitpunkt der Konzernbegründung am 19. Juni 2008 – Erwerbszeitpunkt der 75 %-igen Tochtergesellschaft – keine Zwischenabschlüsse aufgestellt.

Da als Erstkonsolidierungszeitpunkt vor Anwendung des BilMoG der Bilanzstichtag gewählt wurde, ist das vom 19. Juni 2008 bis 28. Februar 2009 entstandene Konzernergebnis als erwirtschaftetes

Kapital vor Erstkonsolidierung ausgewiesen. Auf den Ausweis eines Geschäfts- oder Firmenwertes wurde verzichtet.

## **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Anschaffungskosten erfassen auch direkt zuzuordnende Anschaffungsnebenkosten.

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungskosten aktiviert und werden ihren voraussichtlichen Nutzungsdauern entsprechend linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen den technischen und wirtschaftlichen Werteverzehr. Die Abschreibungsdauern wurden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen geschätzt. Es wird ausschließlich die lineare Abschreibungsmethode angewendet.

Für geringwertige Vermögensgegenstände des Anlagevermögens wurde die Bewertungsfreiheit analog § 6 (2) EStG in Höhe von EUR 336,49 (2013: EUR 4.987,92) in Anspruch genommen.

Für bis zum 31. Dezember 2011 zugegangene Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von EUR 150,00 bis EUR 1.000,00 wurde ein Sammelposten analog § 6 (2a) EStG mit einem Restbuchwert zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 3.171,38 (31. Dezember 2013: EUR 5.194,50) gebildet.

Vorratsgrundstücke sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert herangezogen.

In die Bewertung der unfertigen und fertigen Leistungen zu Herstellungskosten werden neben den Einzelkosten auch nach § 255 (2) S. 2 HGB aktivierungspflichtige Teile der Gemeinkosten, angemessene Teile der allgemeinen Verwaltungskosten sowie alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 (3) S. 2 HGB einbezogen. Die gewählte Bewertung wird zugleich den steuerlichen Erfordernissen gerecht. Insgesamt handelt es sich zum 31. Dezember 2014 um sieben unfertige Bauvorhaben. Soweit notwendig, wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Erhaltene Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen wurden entsprechend dem Wahlrecht des § 268 (5) S. 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den übrigen Forderungsposten und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Einzelrisiken und das allgemeine Kreditrisiko durch Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen wurden für Zinsverluste, Forderungsabstriche und sonstige Ausfallrisiken gebildet.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen decken alle Verpflichtungen und erkennbaren Risiken in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme ab. Ihre Bemessung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Abzinsungen erfolgten gemäß § 253 (2) S. 1 bzw. S. 2 HGB.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

### **3. Erläuterungen der Konzernbilanz**

#### **3.1. Anlagevermögen**

Der sich bei der Kapitalkonsolidierungen zum 28. Februar 2009 (Anteil 75,00 %) und zum 1. Januar 2012 (Anteil 25,00 %) mit dem zum 1. Januar 2014 verschmolzenen Tochterunternehmen, CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, ergebende Unterschiedsbetrag wurde auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gemäß § 301 (3) S. 1 HGB i.d.F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgte linear über vier Jahre gemäß § 301 (1) i.V.m. § 255 (4) S. 2 HGB i.d.F. vor BilMoG und wird der Einheitstheorie des Konzernrechts folgend unverändert fortgeführt. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 48.132,87 auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Der sich bei der Kapitalkonsolidierung zum 28. Februar 2009 (Anteil 50 %) mit dem unmittelbaren Tochterunternehmen, DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld, ergebende Unterschiedsbetrag wird auf der Aktivseite als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen gemäß

§ 301 (3) S. 1 HGB i.d.F. des BilMoG. Die Abschreibung erfolgt linear über vier Jahre gemäß § 301 (1) i.V.m. § 255 (4) Satz 2 HGB i.d.F. vor BilMoG.

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2014 ist dem als Anlage 4 beigefügten Konzern-Anlagespiegel zu entnehmen.

### **3.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstige Vermögensgegenstände**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - mit Ausnahme von Teilbeträgen längerfristiger Kundenforderungen in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 17.713,49) - haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sämtliche Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben wie bereits zum Vorjahresstichtag eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Sämtliche sonstige Vermögensgegenstände haben, wie bereits zum Vorjahresstichtag, eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

### **3.3. Latente Steuern**

Der Bestand an aktiven latenten Steuern aus temporären Differenzen zum 31. Dezember 2014 ergibt sich aus folgender Aufstellung:

	Konzernbilanz	Steuerbilanz
	Stand	Stand
	31.12.2014	31.12.2014
	EUR	EUR
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	58.087,27	131.420,27
Vorratsgrundstücke	24.556.635,18	26.836.876,28
Unfertige Leistungen	10.770.393,76	9.969.251,79
	<u>35.385.116,21</u>	<u>36.937.548,34</u>

	Stand 31.12.2014 EUR
<u>Latente Steuerforderungen</u>	
Temporäre Differenzen aus:	
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	21.872,00
Vorratsgrundstücke	159.617,00
Unfertige Leistungen	<u>-56.080,00</u>
	<u>125.409,00</u>

Die latenten Steuern auf entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte wurden mit dem Steuersatz des die Lieferung empfangenden Mutterunternehmens, der CD Deutsche Eigenheim AG, bewertet, da bei Auflösung der temporären Differenz die Steuerentlastung bei diesem Unternehmen entsteht. Neben einem Körperschaftsteuersatz von 15,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,50 % wurde ein durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz von 400,00 % für die Gesellschaft ermittelt.

Die latenten Steuern auf die Vorratsgrundstücke und unfertigen Leistungen wurden mit dem Steuersatz des die Lieferung empfangenden Tochterunternehmens bewertet, da bei Auflösung der temporären Differenz die Steuerbelastung bzw. -entlastung bei diesem Unternehmen entsteht. Dies ist die CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld. Der Gewerbesteuerhebesatz für Schönefeld beträgt derzeit 200,00 %.

### **3.4. Eigenkapital**

Das Konzern-Eigenkapital der CD Deutsche Eigenheim AG veränderte sich im Geschäftsjahr 2014 wie nachstehend erläutert.

#### **3.4.1. Grundkapital**

Das Grundkapital ist unverändert zum Vorjahr und zum 31. Dezember 2014 in 5.280.000 auf den Namen lautende Stückaktien mit einer rechnerischen Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie aufgeteilt. Gemäß Hauptversammlung vom 7. November 2014 wurde beschlossen die bis dato bestehenden Inhaberaktien im Verhältnis 1:1 auf den Namen lautende

Stückaktien umzuwandeln. Die durchgeführte Satzungsänderung wurde im Handelsregister mit Wirkung zum 19. Februar 2015 eingetragen.

### 3.4.2. Kapitalrücklage

Der Stand der Kapitalrücklage zum 31. Dezember 2014 entwickelte sich wie folgt:

	<u>EUR</u>
Stand 01.01.2014	12.722.390,36
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>8.738.392,62</u>
Stand 31.12.2014	<u><u>3.983.997,74</u></u>

### 3.4.3. Andere Gewinnrücklagen

Die anderen Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2014 unverändert EUR 1.898.444,19.

### 3.4.4. Bilanzgewinn/-verlust (+/-)

In dem Bilanzverlust in Höhe von - EUR 2.865.334,41 ist ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.552.490,90 enthalten. Zum Vorjahresstichtag war in dem Bilanzgewinn in Höhe von + EUR 2.552.490,90 ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.086.191,05 enthalten.

Zur Ausschüttung an die Gesellschafter des Mutterunternehmens standen zum 31. Dezember 2014 EUR 885.537,19 (31. Dezember 2013: EUR 5.486.053,38) zur Verfügung.

### 3.4.5. Genehmigtes Kapital

Für das Mutterunternehmen ist neues genehmigtes Kapital mit Bezugsrechtsausschluss geschaffen worden. Der Vorstand des Mutterunternehmens ist ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital bis zum 28. Oktober 2015 durch ein- oder mehrmalige Ausgabe nennbetragsloser auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um insgesamt bis zu EUR 2.640.000,00 zu erhöhen, wobei der Vorstand zugleich jeweils mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten, im Einzelnen genannten

und festgelegten Fällen ausschließen und sonstige Einzelheiten der Kapitalerhöhung einschließlich ihrer Durchführung bestimmen kann. Der Vorgängerbeschluss der Hauptversammlung wurde aufgehoben.

Weiterhin wird auf den als Anlage beigefügten Konzern-Eigenkapitalspiegel verwiesen.

### 3.5. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<u>EUR</u>
Verpflichtungen aus dem Baubereich	4.376.187,55
Verpflichtungen aus dem Personalbereich	156.950,00
Sonstige Verpflichtungen	<u>303.350,00</u>
	<u>4.890.290,55</u>

Verpflichtungen aus dem Baubereich in Höhe von EUR 3.081.000,00 (31. Dezember 2013: EUR 2.803.000,00) sind durch die Verpfändung von Kontoguthaben in Höhe von EUR 1.675.000,00 (31. Dezember 2013: EUR 1.781.590,00) besichert. Der unter Tz. 6.1. ausgewiesene Betrag enthält das verpfändete Kontoguthaben in Höhe von EUR 1.675.000,00.

Bei den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen handelt es sich ausschließlich um Rückstellungen gemäß § 249 (1) S. 1 HGB.

### 3.6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen:

	<u>Bilanzwert</u>		<u>Restlaufzeiten</u>	
			bis zu einem Jahr	mehr als fünf Jahre
	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 31.12.2014 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.826.310,76	10.432.717,05	10.190.996,45	798.290,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.546.692,43	3.546.692,43	1.926.248,71	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.650.037,54	14.650.037,54	5.550.000,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.123,38	11.123,38	9.950,70	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	332.764,02	332.764,02	5.619.729,67	0,00
	<u>30.366.928,13</u>	<u>28.973.334,42</u>	<u>23.296.925,53</u>	<u>798.290,09</u>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden in Höhe von EUR 16.790.934,00 (31. Dezember 2013: EUR 16.790.934,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, durch Verpfändung von Guthabenkonten in Höhe von EUR 677.962,96 (31. Dezember 2013: EUR 469.263,00) sowie durch Abtretung von Kaufpreisanprüchen und Mietforderungen gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 14.650.037,54 (31. Dezember 2013: EUR 5.550.000,00) sind sämtlich sonstige Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 11.123,38 (31. Dezember 2013: EUR 9.950,70) sind sämtlich sonstige Verbindlichkeiten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 332.764,02 (31. Dezember 2013: EUR 5.619.729,67) sind Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013:

EUR 5.000.000,00) durch Grundschulden in Höhe von EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 7.500.000,00) auf Grundvermögen, welches im Eigentum des Unternehmens steht, besichert.

Außer den üblichen Eigentumsvorbehalten bei Verbindlichkeiten aus Kaufverträgen bestanden sonst keine Sicherungsrechte, über die gemäß § 285 Nr. 1b) HGB zu berichten ist.

#### 4. Erläuterungen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

##### 4.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse verteilen sich auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2014	2013
	EUR	EUR
Projektgeschäft	16.685.505,49	11.403,02
Einzelgeschäft	2.183.675,83	2.795.910,58
Wohnraumvermietung	305.999,62	354.544,30
Dienstleistungen	0,00	21.948,89
	<u>19.175.180,94</u>	<u>3.183.806,79</u>

##### 4.2. Sonstige betriebliche Erträge

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

	EUR
Zuschreibung Vorratsgrundstück Gemarkung Bad Bramstedt	577.487,40
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	16.988,40
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.900,00
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	127.038,59
Sonstige Kostenerstattungen	22.212,50
	<u>745.626,89</u>

#### 4.3. Personalaufwand

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von EUR 172.086,96 (2013: EUR 198.953,80) entfallen auf die Altersversorgung EUR 2.676,00 (2013: EUR 3.222,00).

#### 4.4. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In diesem Posten sind folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	<u>EUR</u>
Einstellung in die Rückstellung für Garantieverpflichtungen	276.092,79
Einstellung in Wertberichtigungen auf Forderungen	1.417.791,34
Forderungsverluste	<u>2.663,51</u>
	<u>1.696.547,64</u>

#### 4.5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In diesem Posten in Höhe von EUR 18.319,36 (2013: EUR 44.193,55) sind Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 0,00 (2013: EUR 964,92) und Erträge aus der Aufzinsung von Kundenforderungen in Höhe von EUR 0,00 (2013: EUR 1.703,37) enthalten.

#### 4.6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten in Höhe von EUR 2.339.306,64 (2013: EUR 946.645,95) sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 757,53 (2013: EUR 8.668,36) sowie Zinsaufwendungen verbundener Unternehmen in Höhe von EUR 1.355.703,54 (2013: EUR 319.400,00) enthalten.

#### 4.7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen EUR 66.388,62 (2013: EUR 76.257,65). Sie betreffen in Höhe von EUR 7.880,05 (2013: EUR 72.473,61) Steuern des Geschäftsjahres, in Höhe von EUR 89.165,00 (2013: EUR 10.604,00) latente Steuern auf Konzernebene und in Höhe von

- EUR 30.656,43 (2013: - EUR 6.819,96) Steuern der Vorjahre. Sie belasten ausschließlich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind aktive latente Steuern in Höhe von EUR 89.165,00 (2013: EUR 10.604,00) enthalten.

## **5. Kapitalflussrechnung**

Ertragsteuerzahlungen wurden in Höhe von insgesamt EUR 18.355,85 (2013: EUR 178.333,50) geleistet.

Die liquiden Mittel (Finanzmittelfonds) entsprechen der Bilanzposition "Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten".

Zu den bedeutenden zahlungsunwirksamen Investitions- und Finanzierungsvorgängen sowie Geschäftsvorfällen wird auf die Darstellung der Kapitalflussrechnung in der Anlage 5 verwiesen.

Aus den Beständen des Finanzmittelfonds stammen EUR 0,00 (31. Dezember 2013: EUR 1.251,70) von quotaleinbezogenen Unternehmen.

## **6. Sonstige Angaben**

### **6.1. Zugunsten des Unternehmens eingegangene Bürgschaften**

Zum 31. Dezember 2014 bestanden zugunsten des Unternehmens abgegebene Bürgschaften in Höhe von EUR 6.854.336,84. Für das dem Unternehmen gepfändete Avalvolumen wurden als Sicherheiten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von EUR 2.050.000,00 verpfändet.

### **6.2. Abschlussprüferhonorare**

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Gesamthonorar beträgt EUR 138.242,62 (2013: EUR 136.388,67). Dieses ist wie folgt aufgeschlüsselt:

	<u>EUR</u>	davon für VJ <u>EUR</u>
Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen	59.110,18	9.110,18
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	54.269,92	-3.751,37
Honorar für Steuerberatungsleistungen	21.814,81	-9.626,90
Honorar für sonstige Leistungen	<u>3.047,71</u>	<u>1.347,42</u>
	<u>138.242,62</u>	<u>-2.920,67</u>

### 6.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der zum Bilanzstichtag bestehenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt rd. EUR 480.966,98 (31. Dezember 2013: rd. EUR 1.470.700,00). Dabei handelt es sich überwiegend um Verpflichtungen aus abgeschlossenen Grundstückskauf- bzw. Erschließungsverträgen, Mietverträgen sowie um Leasingverpflichtungen und Beratungsverträge.

### 6.4. Anzahl der Arbeitnehmer

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt der Quartalsenden des Kalenderjahres 2014 27 Angestellte (2013: 28 Angestellte). Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres 2014 beschäftigten Arbeitnehmer ergibt sich wie folgt:

Technische Angestellte	17
Kaufmännische Angestellte	7
Servicekräfte	<u>3</u>
	<u>27</u>

Darüber hinaus wurde ein Auszubildender beschäftigt (2013: ein Auszubildender). Die in den Konzernabschluss nach § 310 HGB nur anteilmäßig einbezogenen Unternehmen beschäftigten keine Arbeitnehmer.

## 6.5. Vorstand

Alleiniger und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Vorstand ist seit dem 18. August 2014 Herr Michael Stüber, Stockdorf (Diplom- und Immobilienökonom/FRICS).

Bis zum 17. August 2014 setzte sich der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Herr Thomas Schwinger-Caspari, Kleinwallstadt (Dipl.-Betriebswirt), und dem COO Herr Günter Minge, Berlin (MScRE/MRICS), zusammen.

Im Geschäftsjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands EUR 68.812,02 (2013: EUR 0,00) und die der ehemaligen Mitglieder des Vorstands EUR 199.500,66 (2013: EUR 320.626,08).

## 6.6. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

### Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Oliver Krautscheid, Frankfurt/Main  
(Selbständiger Unternehmensberater)

### Stellvertreter Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Sönke Schwartz, Frankfurt/Main  
(Wirtschaftsprüfer)

### Mitglieder

Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo, München  
(Promovierter Dipl.-Volkswirt, Geschäftsführer und Professor)

Herr Oliver Krautscheid ist darüber hinaus Mitglied in folgenden Aufsichtsgremien:

### Unternehmen

MOLOGEN AG, Berlin	Vorsitzender des Aufsichtsrates (seit dem 13. August 2014)
EASY SOFTWARE AG, Mülheim an der Ruhr	Vorsitzender des Aufsichtsrates
EPG Engineered nano Products Germany AG, Griesheim	Vorsitzender des Aufsichtsrates

Heliocentris Energy Solutions AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrates  
(bis 16. Juni 2015)

Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo ist darüber hinaus Vorsitzender des Beirates des Kitzbühel TV, Kitzbühel. Bis März 2013 war Herr Prof. Dr. Winfried Schwatlo Aufsichtsratsvorsitzender der FOCUS Real Estate AG, München.

Darüber hinaus bestanden keine weiteren Mitgliedschaften in Aufsichtsräten oder Kontrollgremien anderer Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2014 betragen die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates EUR 121.575,00 (2013: EUR 63.175,00).

#### **6.7. In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen**

Folgende Unternehmen sind in den Konzernabschluss einbezogen worden:

<b>Name und Sitz</b>	Anteil am Kapital %
	<hr/>
CD Deutsche Eigenheim Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau BV Hamburg Verwaltungs GmbH, Schönefeld	100,00
CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, Schönefeld	100,00
DESIGN Bau Immobilien GmbH, Kiel	100,00
bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, Schönefeld	54,00
GEO-NRG GmbH, Selent	50,00

#### **6.8. Angaben gemäß § 160 (1) Nr. 8 AktG zum Bestehen von Beteiligungen an der Aktiengesellschaft**

Uns liegt eine Meldung über das Bestehen von Beteiligungen, die uns nach § 20 (4) AktG mitgeteilt worden sind, vor:

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat uns mitgeteilt, dass ihr seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört.

Herr Thorsten Wagner, Lehrte, hat uns erklärt, dass ihm seit dem 29. Juli 2013 eine Mehrheitsbeteiligung an der CD Deutsche Eigenheim AG gehört, welche ihm analog § 16 (4) AktG zugerechnet wird.

Berlin, 29. Juni 2015

gez. Michael Stüber  
Vorstand

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

An die CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Wir haben den von der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Kiel, 30. Juni 2015

KLOPPE & PARTNER  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Siegel

gez. Dr. Volker Müller  
Wirtschaftsprüfer

**CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin**  
**Konzern-Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2014**

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			Abschreibungen			Restbuchwert	
	Stand 01.01.2014 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 01.01.2014 EUR	+ Zugänge - Abgänge EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2014 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Geschäfts- oder Firmenwert								
a) CD Deutsche Eigenheim AG	196.281,51	0,00	196.281,51	100.015,76	+96.265,75	196.281,51	0,00	96.265,75
b) DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG	250,00	0,00	250,00	250,00	0,00	250,00	0,00	0,00
	<u>196.531,51</u>	<u>0,00</u>	<u>196.531,51</u>	<u>100.265,76</u>	<u>+96.265,75</u>	<u>196.531,51</u>	<u>0,00</u>	<u>96.265,75</u>
2. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	173.698,99	+4.702,00	178.400,99	86.638,72	+33.675,00	120.313,72	58.087,27	87.060,27
	<u>370.230,50</u>	<u>+4.702,00</u>	<u>374.932,50</u>	<u>186.904,48</u>	<u>+129.940,75</u>	<u>316.845,23</u>	<u>58.087,27</u>	<u>183.326,02</u>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und Bauten	1.654.785,61	0,00	1.654.785,61	285.707,55	+37.087,00	322.794,55	1.331.991,06	1.369.078,06
2. Technische Anlagen und Maschinen	76.554,09	0,00	76.554,09	9.194,09	+3.831,00	13.025,09	63.529,00	67.360,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	750.805,00	+74.386,34 -9.179,11	816.012,23	638.456,77	+50.980,45 -9.179,11	680.258,11	135.754,12	112.348,23
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	72.243,97	0,00	72.243,97	0,00	0,00	0,00	72.243,97	72.243,97
	<u>2.554.388,67</u>	<u>+74.386,34</u> <u>-9.179,11</u>	<u>2.619.595,90</u>	<u>933.358,41</u>	<u>+91.898,45</u> <u>-9.179,11</u>	<u>1.016.077,75</u>	<u>1.603.518,15</u>	<u>1.621.030,26</u>
	<u>2.924.619,17</u>	<u>+79.088,34</u> <u>-9.179,11</u>	<u>2.994.528,40</u>	<u>1.120.262,89</u>	<u>+221.839,20</u> <u>-9.179,11</u>	<u>1.332.922,98</u>	<u>1.661.605,42</u>	<u>1.804.356,28</u>

## CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung  
für das Geschäftsjahr 2014

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)	-14.825,0	+283,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	221,8	167,7
Ausgebuchte Verbindlichkeiten	-17,0	-8,0
Forderungsverluste	2,7	45,4
Gewinne abzgl. Verluste aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,0	-5,1
Anpassung Wertberichtigungen	1.415,9	34,7
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	-127,0	-340,7
<b>Cash Flow</b>	-13.328,6	177,3
Änderung Vorräte	7.568,9	-13.607,6
Änderung erhaltene Anzahlungen	597,5	41,9
Änderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.777,5	1.565,7
Änderung Forderungen im Verbundbereich	216,8	-21,1
Änderung sonstige Vermögensgegenstände	-314,9	24,2
Änderung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	-27,7	6,0
Änderung aktive latente Steuern	89,2	10,6
Änderung Steuerrückstellungen	-27,8	-95,6
Änderung sonstige Rückstellungen	270,0	201,0
Änderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.632,1	869,8
Änderung Verbindlichkeiten Verbundbereich	1,4	-23,9
Änderung sonstige Verbindlichkeiten	-5.293,6	5.519,7
Änderung passiver Rechnungsabgrenzungsposten	-4,7	-0,2
<b>Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	-10.398,9	-5.332,2

	2014 TEUR	2013 TEUR
Einzahlungen für den Verkauf von Sachanlagen	0,0	146,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-4,7	-13,8
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-74,4	-46,4
<b>Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-79,1</b>	<b>86,1</b>
Entnahmen von Minderheitsgesellschaftern	-13,4	0,0
Zugänge abzgl. Tilgungen kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	398,7	-1.056,8
Zugänge Mezzanine Darlehen	9.100,0	5.550,0
<b>Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.485,3</b>	<b>4.493,2</b>
<b>Liquiditätsänderung</b>	<b>-992,7</b>	<b>-752,9</b>
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	3.750,5	4.503,4
<b>Liquide Mittel am Geschäftsjahresende</b>	<b>2.757,8</b>	<b>3.750,5</b>

**CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin**  
**Konzern-Eigenkapitalspiegel für das Geschäftsjahr 2014**

	Stand 01.01.2013 EUR	Jahres- ergebnis EUR	Stand 31.12.2013 EUR	Stand 01.01.2014 EUR	Jahres- ergebnis EUR	Entnahmen EUR	Entnahmen Kapitalrücklage EUR	Stand 31.12.2014 EUR
Gezeichnetes Kapital	5.280.000,00	0,00	5.280.000,00	5.280.000,00	0,00	0,00	0,00	5.280.000,00
Kapitalrücklage	12.722.390,36	0,00	12.722.390,36	12.722.390,36	0,00	0,00	-8.738.392,62	3.983.997,74
Gewinnrücklagen	1.898.444,19	0,00	1.898.444,19	1.898.444,19	0,00	0,00	0,00	1.898.444,19
Erwirtschaftetes Kapital vor Erstkonsolidierung	-1.160.948,93	0,00	-1.160.948,93	-1.160.948,93	0,00	0,00	0,00	-1.160.948,93
Bilanzgewinn/-verlust (+/-)	+2.086.191,05	466.299,85	+2.552.490,90	+2.552.490,90	-14.156.217,93	0,00	8.738.392,62	-2.865.334,41
Ausgleichsposten Anteile anderer Gesellschafter	-1.770,87	-221.412,90	-223.183,77	-223.183,77	-668.727,21	-13.391,03	0,00	-905.302,01
	<u>20.824.305,80</u>	<u>244.886,95</u>	<u>21.069.192,75</u>	<u>21.069.192,75</u>	<u>-14.824.945,14</u>	<u>-13.391,03</u>	<u>0,00</u>	<u>6.230.856,58</u>

**CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin****Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014**

	<u>Seite</u>
1. Darstellung des Geschäftsverlaufs	3
1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen	3
1.2. Strategie und Konzernstruktur	3
1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche, Markt und Wettbewerb	5
1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung	6
1.5. Investitionen	7
1.6. Personal- und Sozialbereich	7
2. Darstellung der Lage der Gesellschaft	9
2.1. Analyse der Vermögenslage	9
2.2. Analyse der Finanzlage	12
2.3. Analyse der Ertragslage	13
3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung	16
3.1. Chancen	16
3.2. Risiken	17

	<u>Seite</u>
4. Sonstige Angaben	22
4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr	22
4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	22
4.3. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente	22
4.4. Voraussichtliche Entwicklung	23
4.5. Schlusserklärung gemäß § 312 (3) AktG	25

## **1. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **1.1. Vorbemerkung zum Wechsel des Vorstandes nach dem 30. Juni 2014 und zu im Berichtszeitraum wirksam gewordenen gesellschaftsrechtlichen Änderungen**

Zum 13. August 2014 wurden die Vorstände Thomas Schwinger-Caspari und Günter Minge vor dem Hintergrund der negativen Entwicklung der Lage der Gesellschaft vom Aufsichtsrat der Gesellschaft aus wichtigem Grund abberufen. Gleichzeitig wurde Michael Stüber zum neuen Alleinvorstand bestellt. Die rechtliche Untersuchung, ob durch ein Fehlverhalten der Vorstände der Gesellschaft ein Schaden entstanden ist, der zu Schadenersatzansprüchen der Gesellschaft führt, ist noch nicht abgeschlossen.

Bereits mit Eintragung beim neu zuständigen Handelsregister Cottbus am 23. Juli 2014 erfolgte die Umfirmierung von DESIGN Bau AG in CD Deutsche Eigenheim AG und die Sitzverlegung von Kiel nach Schönefeld. Aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 7. November 2014 wurde der Sitz nunmehr von Schönefeld nach Berlin verlegt.

### **1.2. Strategie und Konzernstruktur**

#### **Strategie**

Die CD Deutsche Eigenheim AG (vormals DESIGN Bau AG, siehe 1.1.) ist seit 25 Jahren als Projektentwickler und Bauträger im Bereich der wohnwirtschaftlichen Immobilien tätig. Innerhalb dieses Marktsegmentes lag der Fokus in den letzten Jahren auf der Erstellung von Eigenheimen zur Miete. Dadurch konnte sich das Unternehmen von den meisten Mitbewerbern am Markt erfolgreich differenzieren, da diese fast ausschließlich Wohnraum zum Kauf anbieten. Häuser zur Miete werden in und um die deutschen Großstädte stärker nachgefragt als angeboten. Im Jahr 2014 konnten zuletzt 76 Häuser eines Entwicklungsprojektes im Speckgürtel von Berlin in der Gemeinde Teltow an einen institutionellen Investor veräußert werden.

Zusätzlich werden seit 2013 auch Bauträgerprojekte für Eigennutzer in ausgewählten Lagen realisiert. Diese Diversifizierung des Produktangebotes soll eine breitere Basis für zukünftige Ertragspo-

tenziale schaffen. Aktuell ist beispielsweise ein Projekt im Geschosswohnungsbau mit 90 Wohneinheiten in Düsseldorf über eine 100-prozentige Tochtergesellschaft in der Realisierung.

Darüber hinaus verkauft das Unternehmen im Vorratsvermögen befindliche Grundstücke an individuelle Bauherren und andere Bauträger. Bauleistungen werden hier nicht angeboten.

## **Konzernstruktur**

Das Kerngeschäft, die Projektentwicklungs- und Bauträgertätigkeit, wurde aus der DESIGN Bau AG und der CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG heraus geleistet und abgewickelt. Zum 23. Juli 2014 wurde die 100-prozentige Tochtergesellschaft der DESIGN Bau AG, die CD Deutsche Eigenheim AG, unter Mitnahme der Firmierung auf die Muttergesellschaft verschmolzen. Darüber hinaus sind die beiden Tochtergesellschaften CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 1. November 2014 auf die CD Deutsche Eigenheim AG angewachsen. Geführt wurde die DESIGN Bau AG bzw. die CD Deutsche Eigenheim AG bis zum 13. August 2014 von einem Vorstand, der aus zwei Mitgliedern bestand. Seit dem 13. August 2014 wird die Gesellschaft von einem Alleinvorstand geführt.

Zur Abgrenzung von Risiken und der Sicherstellung eigener Finanzierungsstrukturen wurden für die Abwicklung einzelner Projekte Projektgesellschaften eingerichtet. Dies ist die 100-prozentige Tochter CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG, welche das Bauvorhaben „Fleher Leben“ in Düsseldorf beinhaltet und die Mehrheitsbeteiligung bonnanova Alfter GmbH & Co. KG, welche ein Bauprojekt im Raum Bonn abwickelt. Daneben existieren derzeit noch die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH & Co. KG sowie weitere Tochtergesellschaften zur Restabwicklung früher verkaufter Bauvorhaben. Bei allen Tochterunternehmen der CD Deutsche Eigenheim AG bzw. vormals der DESIGN Bau AG war auch jeweils der Vorstand der AG mit der Führung der Geschäfte betraut. Ausnahme ist die DESIGN Bau BV Hamburg GmbH, bei der auch nach seiner Ablösung als Vorstand der AG Herr Thomas Schwinger-Caspari Geschäftsführer ist. Es ist geplant, auch hier einen Wechsel der Geschäftsführung herbeizuführen. Darüber hinaus hält die CD Deutsche Eigenheim AG zusammen mit einem Partner jeweils zu gleichen Teilen die GEO-NRG GmbH, welche die Versorgung eines früheren Projektes der CD Deutsche Eigenheim AG mit regenerativer Energie unterhält.

### **1.3. Entwicklung der Gesamtwirtschaft und Branche, Markt und Wettbewerb**

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt profitiert weiterhin von einer stabilen Binnenkonjunktur, auch wenn die Wachstumsprognosen weiter reduziert wurden. Darüber hinaus spielt auch die Vielzahl an internationalen Krisen eine nicht unwesentliche Rolle bei der Beurteilung des Investitionsstandortes Deutschland. Das Interesse an deutschen Immobilien bei Investoren aus dem In- und Ausland ist aufgrund der andauernden Unsicherheit an den internationalen Kapitalmärkten weiterhin sehr hoch. Das Transaktionsvolumen in der Assetklasse Wohnimmobilien lag in 2014 bei ca. 12 Mrd. Euro, was einen leichten Rückgang von ca. 2,00 % im Vergleich zum sehr starken Jahr 2013 entspricht. Der durchschnittliche Kaufpreis bei Transaktionen von gewerblichen Investoren lag mit ca. Euro 875,-/qm auf dem Niveau von 2013.

Viele institutionelle Investoren verlagern inzwischen aufgrund des hohen Preisniveaus in den sog. A-Lagen der Großstädte ihr Interesse zunehmend auf sog. B-Lagen oder auf kleinere Städte mit positiven soziodemographischen Daten. Dies deckt sich mit der Strategie der CD Deutsche Eigenheim AG, die bevorzugt im Speckgürtel der Großstädte Projekte entwickeln möchte.

Aber auch und insbesondere vor dem Hintergrund des andauernden niedrigen Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass Immobilien bei institutionellen und privaten Investoren auch weiterhin ein nachgefragtes Anlageprodukt sein werden. Immobilien haben in den letzten Jahren für beide Investorengruppen auch deshalb deutlich an Bedeutung gewonnen, da vergleichbare Investitionsmöglichkeiten mit einem ähnlich guten Rendite-Risiko-Profil am Kapitalmarkt nicht vorhanden sind.

Als Folge der vorstehend beschriebenen Entwicklungen steigt der Anteil von Immobilien in den Anlageportfolien der Investoren. Dabei ist insbesondere die Wohnimmobilie wieder in den Fokus der institutionellen Investoren gerückt, da diese weit weniger volatil hinsichtlich ihrer Wertentwicklung ist als die in der Vergangenheit bevorzugten Büroobjekte.

Die CD Deutsche Eigenheim AG hat mit dem Produkt "Häuser zur Miete", welche für institutionelle Investoren entwickelt werden, eine auch zukünftig erfolversprechende Nische besetzt, da institutionelle Investoren regelmäßig bestrebt sind, durch eine Diversifizierung die Risiken in ihren Portfolien zu begrenzen. Das Produkt "Haus zur Miete" kann hierzu einen Beitrag leisten, da es sich von

den üblichen Wohninvestments im Geschosswohnungsbau hinsichtlich der Lagen und Mieterstruktur zum Teil deutlich unterscheidet bei einer vergleichbaren Rendite-Risiko-Position.

Ein weiterer positiver Effekt des niedrigen Zinsniveaus ist die große Nachfrage nach Wohneigentum durch Selbstnutzer. Aufgrund der gleichzeitig gestiegenen Mieten in den Ballungsräumen, ist für viele Mieter der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses wirtschaftlich sinnvoll geworden. Von dieser erhöhten Nachfrage möchte auch die CD Deutsche Eigenheim AG profitieren, wenngleich der Wettbewerb in diesem Marktsegment ungleich höher ist. Die Preise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sind in 2014 deutschlandweit noch einmal deutlich gestiegen (ca. 6,70 % bzw. 5,00 %).

Eine positive Nachricht für Projektentwickler ist, dass die vieldiskutierte sog. "Mietpreisbremse" insofern entschärft wurde, dass Neubauwohnungen davon nicht betroffen sind. Insofern werden die Wertentwicklungsmöglichkeiten zumindest von Neubauinvestments durch dieses umstrittene wohnungspolitische Instrument nicht so stark wie befürchtet eingeschränkt. Offensichtlich hat bei den politischen Entscheidungsträgern ein Umdenken stattgefunden, welches in der aus unserer Sicht zutreffenden Einsicht mündete, dass eine Begrenzung der Mieterhöhungsmöglichkeiten die Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien reduzieren würde.

#### **1.4. Umsatz und Auftragsentwicklung**

Zur Beurteilung der operativen Aktivitäten der CD Deutsche Eigenheim AG wird weiterhin die Gesamtleistung herangezogen, bestehend aus den Umsatzerlösen und der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen.

Der in 2014 erzielte Umsatz ergab sich insbesondere aus dem Verkauf des Projektes "TelTown" an die RREEF Spezialinvest GmbH. Beide Bauabschnitte wurden übergeben und der jeweils anteilige vereinbarte Kaufpreis vereinnahmt. Hinzu kamen Verkäufe von Restanten und Grundstücken, vorwiegend aus dem Gebiet Bad Bramstedt. Weitere variable Kaufpreiskomponenten des Projektes "TelTown" werden in 2015 abgerechnet und sind insofern nicht im ausgewiesenen Umsatz des Geschäftsjahres 2014 enthalten.

In der Veränderung des Bestandes an unfertigen und fertigen Leistungen sind Abwertungen auf unfertige Leistungen sowie Bestandserhöhungen aufgrund fortschreitender Leistungen verarbeitet.

Die Vermarktung und Bauerstellung der Projekte in Rostock, deren Einheiten vorwiegend an Endnutzer veräußert werden sollen, konnte in 2014 nicht wie geplant erfolgen. Bei dem Projekt WarnoWege wurde der Rohbau für 6 Einheiten erstellt, beim Projekt KalverWeiden wurde die Bodenplatte für 7 Häuser gelegt. Weitere Ausführungen zu diesen Projekten erfolgen in Abschnitt 4.4.

In der Tochtergesellschaft CD Deutsche Eigenheim 3 GmbH & Co. KG wurde in Düsseldorf mit dem Bau des ca. 9.300 qm Wohnfläche umfassenden Projektes „Fleher Leben“ begonnen. Derzeit sind ca. 95,00 % des ersten und ca. 70,00 % des zweiten Bauabschnittes vorwiegend an Selbstnutzer verkauft.

Die Entwicklung des bereits 2007 erworbenen Areals in der Falkenberger Aue in Berlin wurde zunächst unter der Prämisse einer Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes weiter geführt. Dieser Ansatz wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Eine Umsetzung des Projektes soll nun auf der Basis des vorhandenen, für eine Wohnbebauung sehr gut geeigneten Bebauungsplanes erfolgen. Ein Konzept dafür wird derzeit erarbeitet. Ein Teil der erbrachten Planungsleistungen musste im laufenden Geschäftsjahr abgeschrieben werden.

## **1.5. Investitionen**

In 2014 hat das Unternehmen keine wesentlichen Investitionen in die Erweiterung ihres Grundstücksportfolios getätigt. Es werden jedoch regelmäßig Projektmöglichkeiten geprüft.

Im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden laufende und notwendige Ersatzinvestitionen getätigt.

## **1.6. Personal- und Sozialbereich**

Im Durchschnitt beschäftigte die CD Deutsche Eigenheim AG im ersten Halbjahr 2014 zwei Vorstandsmitglieder und im zweiten Halbjahr einen Vorstand sowie 28 Mitarbeiter, zwei davon waren

geringfügig beschäftigt und es bestand ein Ausbildungsverhältnis. Altersteilzeit-Regelungen existieren nicht.

## 2. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 2.1. Analyse der Vermögenslage

Bei Gegenüberstellung der Konzernbilanzen zum 31. Dezember 2014 und zum 31. Dezember 2013 ergibt sich folgender Konzernbilanzaufbau:

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.661,6	4,00	1.804,4	3,58
Vorräte	35.589,7	85,71	43.158,5	85,58
Erhaltene Anzahlungen	-671,4	-1,62	-73,9	-0,15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.099,6	2,65	740,6	1,47
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0	0,00	216,8	0,43
Sonstige Vermögensgegenstände	787,1	1,90	472,2	0,94
Liquide Mittel	2.757,8	6,64	3.750,5	7,44
Rechnungsabgrenzungsposten	174,3	0,42	146,6	0,29
Aktive latente Steuern	125,4	0,30	214,6	0,42
	<u>41.524,1</u>	<u>100,00</u>	<u>50.430,3</u>	<u>100,00</u>

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	6.230,9	15,01	21.069,2	41,77
Steuerrückstellungen	31,4	0,08	59,2	0,12
Sonstige Rückstellungen	4.890,3	11,78	4.747,3	9,41
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.826,3	28,48	11.427,5	22,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.546,7	8,54	1.931,6	3,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.650,0	35,27	5.550,0	11,01
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11,1	0,03	9,7	0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	332,8	0,80	5.626,5	11,16
Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	0,01	9,3	0,02
	<u>41.524,1</u>	<u>100,00</u>	<u>50.430,3</u>	<u>100,00</u>

Die Konzernbilanzsumme verminderte sich von TEUR 50.430,3 um TEUR 8.906,2 auf TEUR 41.524,1, mithin um 17,66 %. Dieser Rückgang reflektiert den signifikanten Verlust des Geschäftsjahres 2014

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sanken infolge höherer Abschreibungen und Abgänge als Zugänge im Geschäftsjahr um TEUR 142,8.

Die Verminderung der Vorräte von TEUR 43.158,5 um TEUR 7.568,8 auf TEUR 35.589,7 sowie der Anstieg der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren in erster Linie aus der Realisation eines Projektes und der Veräußerung von Einzelgrundstücken des Mutterunternehmens. Die in den Vorräten enthaltenen fertigen Leistungen wurden teilweise auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Sie betreffen eine Wärmeanlage in Teltow sowie eine Doppelhaushälfte mit dem dazugehörigen Grundstück in Bad Bramstedt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten hauptsächlich eine Restzahlung aus dem Projekt „TelTown“ des Käufers RREEF Spezialinvest GmbH in Höhe von TEUR 921,5.

Anzahlungen wurden für in Bau befindliche Projekte vereinnahmt.

Die liquiden Mittel sanken von TEUR 3.750,5 um TEUR 992,7 auf TEUR 2.757,8, insbesondere durch die Bauleistungen des Geschäftsjahres.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind infolge einer Umsatzsteuererstattung für das Kalenderjahr 2014 gestiegen.

Die aktiven latenten Steuern resultieren aus Zwischenergebniseliminierungen im Geschäftsjahr und Vorjahren, die zu abweichenden Werten zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Positionen entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Vorratsgrundstücke und unfertige Leistungen geführt haben.

Die übrigen Aktivposten unterlagen nur unwesentlichen stichtagsbezogenen Veränderungen.

Das Eigenkapital verminderte sich hauptsächlich aufgrund des Jahresfehlbetrags in Höhe von - TEUR 14.825,0 von TEUR 21.069,2 auf TEUR 6.230,9. Im Eigenkapital enthalten ist ein Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter in Höhe von - TEUR 905,3.

Die sonstigen Rückstellungen sind in erster Linie durch den Anstieg von Rückstellungen aus dem Baubereich um TEUR 143,0 gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind infolge höherer Neuaufnahmen von Krediten im Vergleich zu den geleisteten Tilgungen um TEUR 398,8 gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen ein Darlehen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von TEUR 14.650,0.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen durch die Rückzahlung eines Darlehens in Höhe von TEUR 5.000,0 durch einen privaten Kapitalgeber um TEUR 5.293,7 gesunken.

Die übrigen passiven Bilanzposten haben sich nur unwesentlich verändert.

## 2.2. Analyse der Finanzlage

	2014 TEUR	2013 TEUR
	<u>          </u>	<u>          </u>
Cash Flow	-13.328,6	177,3
Mitteländerung aus laufender Geschäftstätigkeit	-10.398,9	-5.332,2
Mitteländerung aus der Investitionstätigkeit	-79,1	86,1
Mitteländerung aus der Finanzierungstätigkeit	<u>9.485,3</u>	<u>4.493,2</u>
<b>Liquiditätsänderung</b>	-992,7	-752,9
Liquide Mittel am Geschäftsjahresbeginn	<u>3.750,5</u>	<u>4.503,4</u>
Liquide Mittel am Geschäftsjahresende	<u><u>2.757,8</u></u>	<u><u>3.750,5</u></u>

Der Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2014 einen negativen Cash Flow von - TEUR 13.328,6, der zusammen mit den sonstigen Veränderungen der entsprechenden Bilanzposten und unter Berücksichtigung der Mitteländerungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu liquiden Mitteln am 31. Dezember 2014 von TEUR 2.757,8 führte.

Eine detaillierte Konzern-Kapitalflussrechnung ist als gesonderte Anlage dem Konzernabschluss beigelegt.

### 2.3. Analyse der Ertragslage

Bei zweckentsprechender Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergibt sich für das Geschäftsjahr 2014 folgende Ertragslage:

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	19.175,2	151,10	3.193,4	19,02
Bestandsveränderung unfertige Leistungen und noch nicht abgerechnete Betriebskosten	-6.484,4	-51,10	13.596,8	80,98
<b>Gesamtleistung</b>	<b>12.690,8</b>	<b>100,00</b>	<b>16.790,2</b>	<b>100,00</b>
Sonstige betriebliche Erträge, soweit nicht betriebsneutral	391,5	3,08	372,6	2,22
	<u>13.082,3</u>	<u>103,08</u>	<u>17.162,8</u>	<u>102,22</u>
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	3.363,1	26,50	1.602,7	9,55
Aufwendungen für bezogene Leistungen	14.826,3	116,83	9.997,3	59,54
Materialaufwand	18.189,4	143,33	11.600,0	69,09
<b>Rohergebnis</b>	<b>-5.107,1</b>	<b>-40,24</b>	<b>5.562,8</b>	<b>33,13</b>
Personalaufwand	1.537,1	12,11	1.478,5	8,81
Abschreibungen	221,8	1,75	167,7	1,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen, soweit nicht betriebsneutral	4.395,4	34,63	2.653,2	15,80
	<u>6.154,3</u>	<u>48,49</u>	<u>4.299,4</u>	<u>25,61</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-11.261,4</b>	<b>-88,74</b>	<b>1.263,4</b>	<b>7,52</b>

	2014		2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Zuschreibungen auf Vorratsgrundstücke	577,5	4,55	0,0	0,00
Gewinne aus Anlageverkäufen	0,0	0,00	5,1	0,03
Erträge aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen	127,0	1,00	340,7	2,03
Anpassung Wertberichtigungen	1,9	0,01	1,1	0,01
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	17,0	0,13	8,0	0,05
	<u>723,4</u>	<u>5,70</u>	<u>354,9</u>	<u>2,11</u>
Anpassung Wertberichtigungen	1.417,8	11,17	35,8	0,21
Einstellung in die Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen	276,1	2,18	231,4	1,38
Einstellung in die Rückstellung für ausstehende Rechnungen	15,0	0,12	5,0	0,03
Forderungsverluste	2,7	0,02	45,4	0,27
	<u>1.711,6</u>	<u>13,49</u>	<u>317,6</u>	<u>1,89</u>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<u><u>-988,2</u></u>	<u><u>-7,79</u></u>	<u><u>37,3</u></u>	<u><u>0,22</u></u>
Finanzerträge	18,3	0,14	44,2	0,26
Finanzaufwendungen	2.339,3	18,43	946,4	5,64
<b>Finanzergebnis</b>	<u><u>-2.321,0</u></u>	<u><u>-18,29</u></u>	<u><u>-902,2</u></u>	<u><u>-5,37</u></u>
Betriebsergebnis	-11.261,4	-88,74	1.263,4	7,52
Neutrales Ergebnis	-988,2	-7,79	37,3	0,22
Finanzergebnis	<u>-2.321,0</u>	<u>-18,29</u>	<u>-902,2</u>	<u>-5,37</u>
	-14.570,6	-114,81	398,5	2,37
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	66,4	0,52	76,3	0,45
Sonstige Steuern	188,0	1,48	77,3	0,46
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (+/-)</b>	<u><u>-14.825,0</u></u>	<u><u>-116,82</u></u>	<u><u>+244,9</u></u>	<u><u>+1,46</u></u>

Im Geschäftsjahr 2014 konnte eine Gesamtleistung, bestehend aus Umsatzerlösen saldiert mit einer Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen, in Höhe von TEUR 12.690,8 erbracht werden. Der Materialaufwand beträgt TEUR 18.189,4 und damit 143,33 % der erbrachten Gesamtleistung. Der Materialeinsatz hat sich trotz der Verringerung der Gesamtleistung von TEUR 16.790,2 auf TEUR 12.690,8 erhöht. Der erzielte Rohgewinnsatz von - 40,24 % der Gesamtleistung hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verschlechtert. Ursächlich für diese erhebliche Verschlechterung des ausgewiesenen Rohgewinns waren insbesondere signifikante Fehlent-

wicklungen im Rahmen des Projektes in Teltow sowie Aufwendungen im Rahmen von Projektakquisitionen, die nach dem Vollzug des Vorstandswechsel aufgrund einer Neueinschätzung der Projektaussichten nicht weiter verfolgt werden. Das ausgewiesene Rohergebnis reflektiert insofern auch die im Geschäftsjahr 2014 vorgenommene Anpassung der strategischen und operativen Ausrichtung wieder.

Die Summe der weiteren Aufwendungen, die in das Betriebsergebnis eingehen, beträgt TEUR 6.154,3 oder 48,49 % der Gesamtleistung. Hier sind die Aufwendungen in allen Bereichen gestiegen.

Insgesamt ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr ein um TEUR 12.524,8 rückläufiges Betriebsergebnis (- 88,74 % der erbrachten Leistung).

Das neutrale Ergebnis beträgt - TEUR 988,2 als Saldo aus neutralen Erträgen von TEUR 723,4 und neutralen Aufwendungen von TEUR 1.711,6. Als wesentliche Posten sind die Erträge aus den Zuschreibungen auf Vorratsgrundstücke von TEUR 577,5 und gegenläufig die Aufwendungen aus Anpassungen von Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 1.417,8 sowie die Erhöhung von Gewährleistungsrückstellungen in Höhe von TEUR 276,1 zu nennen. Die ausgewiesenen Wertberichtigungen sind insbesondere auf operative Fehlentwicklungen im Konzern zurückzuführen, die im Geschäftsjahr zu einer Wertkorrektur der Forderungen geführt haben.

Die Verschlechterung des Finanzergebnisses um TEUR 1.418,8 ist in erster Linie auf die während des Gesamtjahres 2014 zu leistenden Zinszahlungen aus der Neuaufnahme eines Darlehen im Laufe des Geschäftsjahres 2013 zurückzuführen.

Per Saldo ergibt sich für das Geschäftsjahr 2014 unter Berücksichtigung der Steuern ein Jahresfehlbetrag von - TEUR 14.825,0.

### **3. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung**

Die folgenden Chancen und Risiken könnten aus heutiger Sicht die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens in Zukunft wesentlich beeinflussen. Darüber hinaus könnte das Unternehmen weiteren Chancen und Risiken ausgesetzt sein, die zum heutigen Tage noch nicht existent respektive bewertbar sind oder in ihren potentiellen Auswirkungen nicht oder nur unzureichend erkannt wurden.

#### **3.1. Chancen**

Das Vermögen der CD Deutsche Eigenheim AG besteht zu einem großen Teil aus Vorratsgrundstücken. Ein Anstieg des generellen Preisniveaus für Grund und Boden würde folglich zum Aufbau weiterer stiller Reserven führen. Da die Grundstücke zu einem nicht unerheblichen Teil in der Metropolregion Berlin gelegen sind, würde sich dort eine positive Preisentwicklung entsprechend auswirken. Auch können Änderungen der jeweiligen Mikrolage, wie eine Verbesserung der Infrastruktur oder der Verkehrsanbindung zu einer Steigerung der Marktwerte beitragen.

Für den Fall, dass es zu spürbaren Preiserhöhungen für fossile Energieträger kommt, sollte es zu deutlich unterschiedlichen Preisentwicklungen für ältere Bestandsimmobilien und Immobilien, die modernen energetischen Standards genügen, kommen. Hierdurch sollte die grundsätzliche Attraktivität von Neubauprojekten weiter steigen.

Eine stabile Wirtschaftsentwicklung bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau würde zu einer anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum bei privaten und institutionellen Investoren führen.

Es werden regelmäßig Grundstücke für weitere Projekte geprüft, aus denen sich zusätzliches Potential für das Unternehmen ergeben könnte.

## 3.2. Risiken

### Allgemeine Risiken

Marktrisiken können sich bei einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage verbunden mit einem Rückgang der Beschäftigung ergeben. Die Folgen könnten eine geringe Nachfrage von Mietern, ein Rückgang der Mieten oder höhere Mietausfälle sein. Investoren könnten deshalb Investitionen in Immobilien wieder kritischer sehen, wodurch die Preise für Immobilien ggf. wieder sinken könnten. Die Realisierung von Projektentwicklungen könnte in einem solchen Umfeld schwieriger und unter Umständen nur zu reduzierten Verkaufspreisen umgesetzt werden. Im Fall einer länger anhaltenden Wachstumsschwäche der deutschen Wirtschaft kann auch ein Rückgang bei den Grundstückspreisen und ein daraus resultierender Abschreibungsbedarf nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für dieses Szenario schätzt das Management weiterhin als eher gering ein.

Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte zu einer geringeren Nachfrage nach der Assetklasse Immobilien führen, da die Verzinsung von Alternativen wieder attraktiver würde. Als Folge davon wäre von steigenden Renditeanforderungen an Immobilieninvestments und damit von sinkenden Kaufpreisen auszugehen. Es ist derzeit zwar ein Anstieg der Zinsen zu beobachten, aber es ist davon auszugehen, dass mittelfristig das Zinsniveau auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau bleibt.

Darüber hinaus sieht sich das Unternehmen Risiken ausgesetzt, die sich aus Änderungen der aktuellen Rechtslage ergeben könnten. Neben Steuer-, Abgaben- und/oder Gebührenerhöhungen zählen hierzu weitere einschränkende Änderungen des regulatorischen Umfelds im Mietrecht sowie weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen an Bestands- und Neubauimmobilien.

### Strategische Risiken

Für den Fortbestand des Unternehmens relevante Risiken können sich aus der gewählten strategischen Ausrichtung des Unternehmens ergeben. Daher gilt es, vor allem übergeordnete Trends in den für das Unternehmen wichtigen Teilmärkten möglichst frühzeitig zu erkennen, um gegebenenfalls mit der Einleitung geeigneter Maßnahmen hierauf reagieren zu können. Aber auch die Entwicklungen bei Baumaterialien, Verarbeitungsmethoden und -vorschriften müssen kontinuierlich

verfolgt werden. Dazu stehen die Mitarbeiter in ihren jeweiligen Aufgabengebieten in regelmäßigen Kontakt mit Investoren, Beratern, Kooperationspartnern und anderen Marktteilnehmern. In den letzten beiden Jahren hat sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Projekten mit hochwertiger Architektur und Grünflächenplanungen konzentriert. Sollten sich für diese Produkte nicht genügend Käufer finden, die die damit verbundenen hohen Preise zu zahlen bereit sind, da die Projekte für die jeweiligen Standorte ggf. zu teuer sind oder die Herstellungskosten zu hoch für die erzielbaren Preise sein, ergibt sich dadurch ein wesentliches Ertragsrisiko. Aus diesem Grund wird diese einseitige Fokussierung aufgegeben. So soll beispielsweise für das Vorratsgrundstück in Berlin-Falkenberg ein einfaches und preiswertes Produkt entwickelt werden.

### **Rechtliche Risiken**

Rechtliche Risiken und daraus resultierende wirtschaftliche Nachteile für das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften können grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Konsequenzen aus einer möglichen Nichtbeachtung von Gesetzen, Verordnungen oder sonstigen Vorschriften und Regelungen zu vermeiden, wird das Unternehmen zukünftig regelmäßig auf die Expertise von externen Beratern zurückgreifen. Mögliche Risiken, die sich aus dem Fehlen von entsprechenden Regelungen oder unklaren Formulierungen in wichtigen Verträgen ergeben könnten, sollen durch die enge Abstimmung mit erfahrenen Anwälten in größtmöglichem Umfang reduziert werden. Für die wirtschaftlichen Risiken aus anhängigen Verfahren sind Rückstellungen gebildet worden. Es sind aktuell diverse Risiken aus verschiedenen Verträgen zu erkennen.

### **Projektrisiken**

Die nachstehend beschriebenen notwendigen organisatorischen Voraussetzungen waren in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gegeben. Nach dem Wechsel des Vorstandes wurden insbesondere hinsichtlich der Steuerung von Projekten geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Projektmanagements initiiert.

Die von der CD Deutsche Eigenheim AG entwickelten Projekte sind in ihrer Realisationsphase den folgenden Risiken ausgesetzt:

Kommt es im Nachgang zu einem Grundstückskauf zu unerwarteten Verzögerungen bei der Erteilung der nötigen Bau- oder sonstiger behördlicher Genehmigungen, hat dies einen Zinsverlust zur Folge, da erst später mit der Umsetzung des Projektes begonnen werden kann. Sollten sich während der Bauphase unerwartete Verzögerungen, z. B. durch den Ausfall eines Nachunternehmers ergeben, müssen die Bauablaufpläne gegebenenfalls angepasst werden. Hieraus könnten Kostensteigerungen erwachsen, da Nachunternehmer aus Kapazitätsgründen Aufträge zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr ausführen können und kurzfristig Ersatz gefunden werden muss. Grundsätzlich kann es in einem solchen Szenario zu Kostensteigerungen kommen.

Grundstücksankäufe erfolgen grundsätzlich nur, soweit Baurecht gegeben ist, andernfalls wird die Zahlung des Kaufpreises an die Erlangung des Baurechts gekoppelt.

Witterungsbedingte Verzögerungen im Bauablauf können vorkommen, sie sollen jedoch bei der Erstellung der Bauzeitenpläne durch ausreichende Puffer entsprechende Berücksichtigung finden, so dass eine fristgerechte Übergabe sichergestellt werden kann.

Ein weiteres Risiko stellt die Beschaffenheit von Grund und Boden dar. Vor Ankauf eingeholte Baugrundgutachten tragen dazu bei, einen möglichen Mehraufwand im Zusammenhang mit erhöhten Gründungskosten einzuschränken. Kontaminationsrisiken werden durch Bodenproben und/oder kaufvertragliche Regelungen, die ein möglicherweise erwachsendes wirtschaftliches Risiko beim Verkäufer belassen, minimiert.

Da an den einzelnen Projektstandorten Haustypen in jeweils größerer Zahl errichtet werden, gilt es, Ausführungsrisiken durch ein stringentes Kosten-, Zeit- und Qualitätsmanagement für das Unternehmen beherrschbar zu machen und Serienfehler zu vermeiden. Grundsätzlich ist dazu bereits in der Planungsphase ein internes Projektmanagement unter Einschaltung externer Baufachingenieure sowie ein entsprechendes Qualitätssicherungssystem erforderlich. Zusätzlich ist es sinnvoll, Vertreter des jeweiligen Projektkäufers frühzeitig in die Plan-, Abstimmungs- und Bauprozesse einzubinden. Hierdurch sollen mögliche spätere Differenzen zu Ausführungsvarianten und -qualitäten vermieden werden

Ein weiteres Risiko besteht für das Unternehmen in Form der gesetzlichen und/oder vertraglichen Gewährleistungspflicht. Während Gewährleistungsinanspruchnahmen grundsätzlich an die ausfüh-

renden Nachunternehmen weitergereicht werden können, kann sich ein zeitliches Risiko aus dem Auseinanderfallen von zugesagter und erworbener Gewährleistungsfrist ergeben. Dieses entsteht, wenn die vom ausführenden Unternehmen eingeräumte Gewährleistungsfrist bereits mit Abnahme der Leistung beginnt, wohingegen diese Frist für den Investor erst mit Übernahme des jeweiligen Objekts beginnt.

Zur Absicherung von Risiken, die dem Unternehmen durch den möglichen Ausfall von Nachunternehmen im Verlauf der Gewährleistungsverpflichtung entstehen können, sind von diesen Gewährleistungsbürgschaften beizubringen.

### **Finanzrisiken**

Das Unternehmen ist unterschiedlichen finanziellen Risiken ausgesetzt. Da der Bestand an Vorratsgrundstücken teilweise fremdfinanziert ist, könnte eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken notwendige Prolongationen erschweren, zumindest aber verteuern. Festzinsvereinbarungen bestehen dabei nur für einen kleineren Teil der Bankdarlehen. Angesichts der Tatsache, dass die Verweildauer der Grundstücke in den Büchern des Unternehmens zum jeweiligen Ankaufszeitpunkt mit keiner ausreichenden Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann, entspricht die gewählte Vorgehensweise den unternehmensspezifischen Finanzierungsnotwendigkeiten. Nimmt die CD Deutsche Eigenheim AG im Rahmen einer Projektentwicklung eine Bankenfinanzierung in Anspruch, werden aufgrund der relativ kurzen Projektlaufzeit und der im Verlauf stark schwankenden Kreditanspruchnahme ebenfalls keine Festzinsvereinbarungen getroffen. Ein Anstieg der kurzfristigen Zinsen würde daher zu einem erhöhten Zinsaufwand führen.

Neben der Finanzierung der Grundstücksankäufe, vorwiegend durch Eigenmittel, werden für die Realisierung des Hochbaus zusätzliche Fremdfinanzierungsmittel benötigt. In der Regel werden hierfür gewisse Vorverkaufsquoten und sonstige Nebenbedingungen durch die Finanzierungsinstitute gefordert und auf das Rating und die Expertise des Bauträgers abgestellt. Es besteht das Risiko, dass sich die Finanzierungsbedingungen am Markt durch exogene oder auch unternehmensbezogene Faktoren ändern und Fremdfinanzierungen nicht eingeworben werden können, so dass dann ggf. sinnvolle Projekte nicht akquiriert bzw. umgesetzt werden könnten.

Liquiditätsrisiken können entstehen durch eine Erhöhung der Baukosten, den Ausfall von Nachunternehmern, durch die Zahlungsunfähigkeit von Käufern oder auch durch fehlende oder unzureichende Finanzierungen. Grundsätzlich sollen Investitionen nur dann getätigt werden, wenn die Finanzierung des Projektes gesichert ist. Dies war in der Vergangenheit bei mehreren Projekten nicht der Fall bzw. Finanzierungszusagen konnten nicht in konkrete Finanzierungen übergeleitet werden.

### **Personalrisiken**

Engagement und Wissen der Mitarbeiter sowie deren vertrauensvolle Zusammenarbeit untereinander stellen einen entscheidenden Wettbewerbsfaktor dar. Der Verlust von Mitarbeitern führt zu einem Verlust an Wissen und einem hohen Aufwand für die Einarbeitung von neuen Mitarbeitern. Anzustreben ist deshalb eine geringe Fluktuation, um dauerhaft ein eingespieltes, funktionierendes Team zu erhalten. Um dies sicherzustellen sind verschiedenen Faktoren von Bedeutung. Dazu zählen ein angenehmes Arbeitsumfeld ebenso wie eine zielgerichtete Mitarbeiterführung oder auch eine sinnvolle Personalentwicklung wie beispielsweise eine Übertragung von Verantwortlichkeiten auf einzelne Mitarbeiter. Bedauerlicherweise haben in 2014 mehrere Mitarbeiter das Unternehmen verlassen. Nach dem Vorstandswechsel ist es aber mittlerweile gelungen, die Personalsituation zu stabilisieren.

### **Nachunternehmerrisiken**

Risiken können entstehen, wenn Nachunternehmer nicht in der Lage sind, die benötigten Leistungen in der erforderlichen Qualität zu liefern oder ganz ausfallen. Um dies zu vermeiden, ist eine sorgfältige Auswahl der Nachunternehmer aufgrund verschiedener Kriterien erforderlich. Die CD Deutsche Eigenheim wird dies zukünftig durch die systematische Beurteilung im Rahmen der Ausschreibung anhand verschiedener sinnvoller Kriterien sicherstellen.

## **4. Sonstige Angaben**

### **4.1. Vorgänge von besonderer Bedeutung im Geschäftsjahr**

Die Verschmelzung der DESIGN Bau AG mit der 100%-gen Tochtergesellschaft durch Aufnahme der CD Deutsche Eigenheim AG konnte zwischenzeitlich umgesetzt werden, da das zuständige Oberlandesgericht Schleswig am 19. Juni 2014 dazu die Freigabe erteilt hat. Die Verschmelzung wurde am 23. Juli 2014 in das Handelsregister eingetragen. Weiterhin sind die beiden Tochtergesellschaften CD Deutsche Eigenheim 1 GmbH & Co. KG und CD Deutsche Eigenheim 2 GmbH & Co. KG zum 1. November 2014 auf die CD Deutsche Eigenheim AG angewachsen.

### **4.2. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Das aktuell größte in der Realisierung befindliche Projekt mit 90 Einheiten in Düsseldorf ("FleherLeben") konnte zwischenzeitlich über eine Bank neu finanziert werden.

### **4.3. Risikomanagementziele und Finanzinstrumente**

Unternehmerische Aktivitäten bedingen naturgemäß die Übernahme von Risiken. Der Vorstand hat sich bewusst der Strategie verpflichtet, das Risikoprofil des Unternehmens möglichst gering zu halten. Werden nach eingehender Prüfung und Abwägung kalkulierbare Risiken eingegangen, stehen diese in einem wirtschaftlich sinnvollen Verhältnis zu den entsprechenden Ertragspotentialen. Diese Haltung spiegelt sich in unterschiedlichen unternehmerischen Entscheidungen wider.

Hierzu zählt etwa der Grundsatz, dass Grundstückskaufpreise erst dann gezahlt werden, wenn die CD Deutsche Eigenheim AG über gesichertes Baurecht verfügt.

Das Risikomanagement der CD Deutsche Eigenheim AG ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Controlling- und Berichtsprozesses und sichert im Interesse der Mitarbeiter, Aktionäre und Gläubiger den langfristigen Fortbestand des Unternehmens. Laufend werden sowohl die Liquiditäts- als auch die Kostenplanungen mit der aktuellen und absehbaren Entwicklung abgeglichen. Mögliche Risiken sollen so früh als möglich erkannt werden, um das Unternehmen in größtmöglichem Umfang vor kritischen Situationen zu bewahren. Dazu werden sowohl das gesamtwirtschaft-

liche Umfeld als auch speziell die Entwicklungen in der Immobilienbranche und an den Finanz- und Kapitalmärkten verfolgt.

#### **4.4. Voraussichtliche Entwicklung**

Im vierten Quartal wurde mit dem Bau von weiteren 12 Häusern im Projekt "TelTown" begonnen, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes fast vollständig an private Selbstnutzer verkauft werden konnten. Die Fertigstellung des Projekts wird voraussichtlich bis August 2015 erfolgen.

Im Baugebiet in Bad Bramstedt werden weiterhin Baugrundstücke verkauft. Dabei wird von durchschnittlich drei verkauften Grundstücken pro Monat ausgegangen.

Die Umsetzung des Projektes in der Falkenberger Aue im Berliner Nord-Osten wird derzeit vorbereitet. Das vom vorherigen Management entwickelte stadtplanerische Konzept, für das eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre, ist wirtschaftlich nicht umsetzbar. Wie unter Abschnitt 1.4 bereits erwähnt, soll die Umsetzung deshalb auf der Basis des bestehenden sehr gut geeigneten Bebauungsplans erfolgen.

In Düsseldorf wurde bei dem Projekt "Fleher Leben" im ersten Bauabschnitt zwischenzeitlich der Rohbau fertiggestellt und mit dem Ausbau begonnen. Für den zweiten Bauabschnitt wurden mit dem Abriss von Bestandsgebäuden begonnen. Dies war möglich, da die Finanzierung des Projektes durch eine Privatbank sichergestellt werden konnte. Da dies jedoch erst im Februar 2015 gelungen ist, haben sich die Vergaben der Bauleistungen verzögert, so dass die Fertigstellung bezogen auf den vertraglich vereinbarten Termin bei einigen Kaufverträgen nicht vertragsgerecht erfolgen kann. Daraus zu erwartende Schadensersatzansprüche der Käufer wurden bereits im Jahresabschluss 2014 bei der Bewertung des Bauprojekts berücksichtigt. Das Management wird selbstverständlich bestrebt sein, diese Ansprüche so gering wie möglich zu halten. Dabei muss aber neben der direkten monetären Auswirkung auch der Aspekt der Kundenzufriedenheit und das Image der Gesellschaft berücksichtigt werden.

Die Vermarktung und der Bau der Projekte in Rostock wurden nach dem Vorstandswechsel zunächst gestoppt. Vor einer Weiterführung der Projekte KalverWeiden und WarnoWege sollte erst die Finanzierung sichergestellt werden.

Beim Projekt KalverWeiden wurde inzwischen ein Kreditvertrag geschlossen über einen ersten Bauabschnitt (16 Häuser). Sobald die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind (u. a. 30,00 % Verkauf) wird der Bau weitergeführt. Es liegen aber bereits ausreichende Reservierungen vor, so dass wir davon ausgehen, dass noch im Juli 2015 die Bauarbeiten aufgenommen werden können.

Beim Projekt WarnoWege wurde aufgrund des fortgeschrittenen Baus entschieden, dass auch ohne Bankfinanzierung der Bau fortgeführt wird. Mit der Fertigstellung eines ersten Bauabschnittes von sieben Häusern wird im Herbst 2015 gerechnet.

Auch bei den Projekten in Rostock ist aufgrund der verspäteten Fertigstellung von Schadenersatzansprüchen der Käufer auszugehen, welche bereits vor dem Baustopp gekauft hatten.

Die Kindertagesstätte in Alfter bei Bonn, welche durch die bonnanova Alfter GmbH & Co. KG abgewickelt wird, konnte zwischenzeitlich, allerdings mit großer Verspätung, an den Mieter übergeben werden. Daraus resultiert ein Schadenersatzanspruch des Mieters, der bereits im Jahresabschluss 2014 vollständig berücksichtigt ist. Wir gehen von einer baldigen Übergabe an den Käufer aus.

Es existieren des Weiteren noch verschiedene Risiken aus alten Projekten. Diese Risiken sind ebenfalls vollständig im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 abgebildet und haben maßgeblich zu dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres beigetragen.

Insgesamt konnte das Unternehmen in einer schwierigen Phase stabilisiert werden. Dies bezieht sich auf die laufenden Projekte ebenso wie auf Personal, Partner und die Finanzierungssituation. Erste Anpassungen hinsichtlich Organisation und Prozessen wurden vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Grundstücke, insbesondere des Grundstücks in der Falkenberger Aue, und des Stamms an kompetenten Mitarbeitern ist das Management optimistisch, dass der Turnaround gelingen wird. Für das Jahr 2015 sind ein ausgeglichenes Ergebnis und eine Teilrückführung der Mezzaninefinanzierung geplant. Dies basiert insbesondere auf dem derzeit geplanten Verkauf eines Teils des Areals in Falkenberg, weiteren Grundstücksverkäufen in Bad Bramstedt und Lüdersdorf sowie weiteren Kaufpreiszahlungen aufgrund von Vermietungen in 2015 im Projekt TelTown. Darüber hinaus werden positive Ergebnisbeiträge aus den Projekten in Rostock und der Fertigstellung der 12 Häuser in Teltow erwartet.

Auch bei einem Teilverkauf bietet das Grundstück Falkenberger Aue aufgrund der Größe, Lage und Verkehrsanbindung ein sehr großes Potenzial und kann ein auskömmliches Projektvolumen für die nächsten drei bis fünf Jahre sicherstellen. Zusätzlich sollte es möglich sein, weitere Projekte zu akquirieren.

#### **4.5. Schlusserklärung gemäß § 312 (3) AktG**

Die Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, hat als Anteilseigner der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, mit ihrem am 29. Juli 2013 angemeldeten Aktienerwerb eine beständig erwartete Stimmenmehrheit auf zukünftigen Hauptversammlungen begründet. Es besteht folglich ab dem 29. Juli 2013 ein Abhängigkeitsverhältnis der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, gegenüber der Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, nach § 17 (1) AktG.

Ein Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, mit der Global Derivative Trading GmbH, Lehrte, besteht nicht.

Der Vorstand der CD Deutsche Eigenheim AG, Berlin, hat daher gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen der Gesellschaft zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellt.

Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

## Über die CD Deutsche Eigenheim AG

Die CD Deutsche Eigenheim AG ist ein bundesweit tätiger Projektentwickler und verantwortlicher Träger im Bereich Wohnungsbau. Seit über 25 Jahren übernehmen wir Verantwortung bei der Schaffung wertvollen Wohnraums. Um unsere Ideen bestmöglich umsetzen zu können, arbeiten wir eng mit Partnern zusammen, die unseren multidisziplinären Ansatz – die Verbindung innovativer Architektur, hoher Bauqualität mit umfangreichen Grün- und Freiraumplanung – teilen. Unser Fokus liegt auf wachstumsstarken Städten wie Berlin, Kiel, Düsseldorf und Rostock. Dort realisieren wir „Neue Räumlichkeiten“, die das Bild der Umwelt und die Entwicklung der unmittelbaren Umgebung verändern.

---

## IMPRESSUM

Kontakt:

CD Deutsche Eigenheim AG  
Potsdamer Straße 87  
10785 Berlin

Telefon: 030 / 263 9115 0  
Telefax: 030 / 263 9115 29  
E-Mail: [ir@deutsche-eigenheim.ag](mailto:ir@deutsche-eigenheim.ag)  
Internet: [www.deutsche-eigenheim.ag](http://www.deutsche-eigenheim.ag)

Herausgeber:

CD Deutsche Eigenheim AG